



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Oficina de Radicación

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

SECRETARÍA GENERAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITE EL N.º
1-2025-62279
Fecha: 2024-12-04 15:01:08
Anexo: 165 FOLIOS + 13 PLANOS
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Destino: DIR. PREVENCIÓN
Tipo: COMUNICACIÓN ENTRADA
Origen: CONINSA RAMON H. S.A.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 105 del Decreto 0219 de 2012, presentada a totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se otorgará que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2160 de 2005 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o adicione, sin perjuicio de las sanciones de carácter administrativo y político que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2160 de 2005.

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONINSA SAS		2. Identificación NIT 850911431	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) ADRIANA CAMELO JIMENEZ		4. Identificación del representante legal CC 52.030.978	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2003173		6. Dirección AV CRA 19 No 114 - 85 piso 8	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: acamelc@coninsa.co		8. Teléfono 601 9158441	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda NAU HOUSE		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interiores, etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 183 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 65 A 28 C 57 / AK 30 95 26 / AK 30 85 06 / AK 30 85 16		13. Localidad - UPZ Barrios Unidos - UPZ 98 LOS ALCAZARES	
14. Estrato 4		15. Número de estacionamientos (Vehículos + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 29	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría NO APLICA		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-3-25-1580 31-jul-2025 3	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 846.70		19. Área total de construcción, según la licencia construcción (m²) 4991.56	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 4991.56		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos % 0%		23. Oficina del aval, con Radicación Nº	
24. Chip(s) AAA0086MXEP AAA0086MXFZ AAA0086MXCN AAA0086MXDE		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-85811 50C-44796 50C-44798 50C-44799	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 2		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto 20-mar.-2027	
28. Está sometido a Propiedad horizontal? SI		29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI	
Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A.		Contrato 1	
Escritura número 29-jul.-2024		Fecha 29-jul.-2024	
Escritura o Contrato número 1		Fecha 29-jul.-2024	
Vigencia		Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020250238

FECHA
9 DIC 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 2810 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

9 DIC 2025

Firmado por:

33249334707475

ADRIANA CAMELO JIMENEZ
Nombre y firma del solicitante
Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Edna Carolina Rodriguez
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante solo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha anula radica, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2160/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones técnicas del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

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

ENAJENADOR:	<u>CONSEJO DE LA NAU HOUSE / CUIP 8514-28057</u>	Quien realiza la solicitud	<u>JUAN ANDREA C.</u>
Nombre del Proyecto:			

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 963/05)

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos	a. Formato impreso en tamaño oficial, sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados		Corregir			
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.					
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos					
	d. Documentos debidamente firmados.					
	e. Documentos legibles.					
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.					
	g. Hojeario foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluido plano. El formato de radicación lleva el Sello No. 1.					
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1048, foliados y legados 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 formen 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 expreso por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.				N/A		
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.						
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planeamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio laya 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.						
4. Concepto favorable del INGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite INGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio a las lav.						
Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el INGER y que certifica dicha situación.						
<p>Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberá manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.</p> <p>OBSERVACIONES:</p> <p>Se genera revisión de radicación de documental debe adjuntarse Border. Diligenciar fecha en formato PM05-FO124. Actualizar CRT no mayor a 3 meses de la radicación. Adjuntar Contrato de adhesión La Comunidad debe expresar textualmente la intención de convivir. Formato PM05-FO125 debe incluir los matrículas. Carta Financiera, no deplotegeer formato, impresión completa formato PM05-FO126, Anexo C incluir las 163 und5. Adjuntar licencia de construcción legible. Corregir formato PM05-FO86. Adjuntar Carta de crédito validar anotación #10.</p>						
PROFESIONAL QUE REVISÓ:		<p>Maria Paula Sarmiento Subsa</p> <p>Fecha de verificación: 13 nov 2025</p> <p>10107025.</p> <p>Edna Carolina Rodryu</p> <p>4/12/2025</p>				
Firma del profesional:		<p>cc 1019132150</p> <p>1019053742</p>				
RADICACIÓN COMPLETA: <input type="checkbox"/>						
SOLICITUD INCOMPLETA: <input type="checkbox"/>						
<p>Yo, actuando en calidad de solicitante del trámite de la referencia, debidamente autorizado 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 tiempos previstos en la ley.</p> <p>Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: <u>Jurany Andrea Mahecha González</u></p> <p>Firma: <u>[Firma]</u></p> <p>C.C: <u>1024504797</u></p>						

Alianza fiduciaria 5

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada www.snr.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2511146271124617631

Nro Matrícula: 50C-44798

Página 1 TURNO: 2025-833836

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-05-1972 RADICACIÓN: 1972-020919 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-05-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0086MXCNOO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION DISTINGUIDA EN LA NOMENCLATURA URBANA CON EL # 81-08 DE AVENIDA CIUDAD DE QUITO CON EL LOTE EN QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA MARCADO CON EL # 1 DE LA MANZANA EDIFICIO 3 DEL PLANO DEL LOTE DEL URBANIZACION POLO OCCIDENTE DE BOGOTA; QUE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 225.75 METROS CUADRADOS Y LINDA: NOR-ESTE EN 10.50 METROS CUADRADOS Y LINDA; NOR-OESTE EN 10.50 METROS CON LA AVENIDA CIUDAD DE QUITO; SUR-ESTE, EN 21.50 METROS CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE GONZALO VERGARA ABADIA; SUR-ESTE EN 10.50 METROS CON PARQUEADERO Y ZONA VERDE DE LA URBANIZACION; NOR-ESTE CON EL LOTE 2 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION EN, EN 18.50 METROS Y CON EL PARQUEADERO EN 3.00 METROS.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTÁREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AK 30 86 05 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA CIUDAD DE QUITO 81-08 EDIFICIO 3 LOTE 1 URBANIZACION POLO OCCIDENTAL DE BOGOTA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 8235

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3034 del 31-07-1967 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$245.891.15

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION POLO OCCIDENTAL LTDA

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-12-1969 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6177 del 01-12-1969 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2511146271124617631

Nro Matricula: 50C-44798

Página 2 TURNO: 2025-833836

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 888 DECLARACION

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

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-04-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1039 del 23-03-1970 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$908,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-04-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1056 del 23-03-1970 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION 15 AÑOS

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-04-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1077 del 31-03-1970 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$908,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

A: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL.- INDUCOM

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-03-1971 Radicación: 0

Doc: OFICIO 152 del 03-03-1971 JUEZ 4 CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: DURAN NELLY

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-06-1972 Radicación: 0

Doc: OFICIO 442 del 25-05-1972 JUZG. 46 de C.C. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 700 CANCELACION EMBARGO



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

Certificado generado con el Pin No: 2511146271124617631

Nro Matricula: 50C-44798

Pagina 3 TURNO: 2025-833836

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

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

DE: DURAN NELLY

A: SILVA CHEREAN MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-06-1973 Radicación: 73042864

Doc: ESCRITURA 2336 del 21-05-1973 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$600,000

Se cancela anotación No: 0

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL INDUCOM

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-06-1973 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2336 del 21-05-1973 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$480,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

A: MARINO DE VELANDIA EMMA

X

A: VELANDIA MARIO NATALIA

X

A: VELANDIO ROJAS PUBLIO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-06-1973 Radicación: 73042855

Doc: ESCRITURA 2337 del 21-05-1973 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$247,300

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MARIO DE VELANDIA EMMA

CC# 41314157 X

DE: VELANDIA MARIO NATALIA

X

DE: VELANDIA ROJAS PUBLIO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-05-1973 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2337 del 21-05-1973 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 AÑOS

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

DE: MARIO DE VELANDIA EMMA

CC# 41314157 X

DE: VELANDIA MARIO NATALIA

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511146271124617631

Nro Matrícula: 50C-44798

Página 4 TURNO: 2025-833838

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

DE: VELANDIA ROJAS PUEBLO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-07-1973 Radicación: 73048686

Doc: ESCRITURA 2338 del 21-05-1973 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$195.000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MARIO DE VELANDIA EMMA

CC# 41314157 X

DE: VELANDIA MARIO NATALIA

X

DE: VELANDIA ROJAS PUEBLO

X

A: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA. (INDUCOM)

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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-08-1974 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 418 del 09-02-1974 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 660 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-08-1974 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 418 del 09-02-1974 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION A 16 AÑOS

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-09-1978 Radicación: 1978-72845

Doc: ESCRITURA 3215 del 05-09-1978 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA. (INDUCOM)

A: MARIO DE VELANDIA EMMA

CC# 41314157 X

A: VELANDIA MARIO NATALIA

CC# 41362851 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2511146271124617631

Nro Matrícula: 50C-44798

Página 5 TURNO: 2025-833836

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

A: VELANDIA ROJAS PUBLICO

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-07-1985 Radicación: 1985-90101

Doc: ESCRITURA 3231 del 27-05-1985 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$247,300

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 850 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 90002963

A: MARIO DE VELANDIA EMMA

CC# 41314157 X

A: VELANDIA MARIO NATHALIA

CC# 41362851 X

A: VELANDIA ROJAS PUBLICO

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 06-05-1987 Radicación: 1987-58499

Doc: ESCRITURA 862 del 05-04-1987 NOTARIA 2B. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$15.000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: MARIO DE VELANDIA EMMA

CC# 41314157

DE: VALNDIA ROJAS PUBLICO

CC# 10725

DE: VELANDIA MARIO NATHALIA

CC# 41362851

A: INVERSIONES G. SILDARRIAGA Y CIA S.EN C. - SAVAL.

NIT# 90808809 X

A: MOTOEXITO S.A.

NIT# 90108441 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-09-1987 Radicación: 1987-134292

Doc: ESCRITURA 2495 del 24-03-1987 NOTARIA 25. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7.500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA DERECHOS DE CUOTA 50 %.

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

DE: MOTOEXITO S.A.

NIT# 90108441

A: VILLEGAS PALACIO GUSTAVO

CC# 2423266 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 28-09-1989 Radicación: 1989-96582

Doc: ESCRITURA 2847 del 30-09-1989 NOTARIA 23A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL 50%

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

DE: JARAMILLO DE VILLEGAS JENNY

CC# 29002955

DE: VILLEGAS PALACIO GUSTAVO

CC# 2423266

A: JARAMILLO DE VILLEGAS JENNY

CC# 29002955 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511146271124617631

Nro Matrícula: 50C-44798

Página 6 TURNO: 2025-833836

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

A: VILLEGAS PALACIO GUSTAVO 50%

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 05-04-1990 Radicación: 1990-20657

Doc: ESCRITURA 810 del 05-03-1990 NOTARIA 25 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: VILLEGAS PALACIO GUSTAVO

CC# 2423258

A: INVERSIONES G. BALDARRIAGA Y CIA S.EN C. - SAVAL

NIT# 90908805 X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 022 Fecha: 17-09-2004 Radicación: 2004-74045**

Doc: ESCRITURA 2338 del 21-05-1973 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$600,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA INDUCOM-

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 08-09-2004 Radicación: 2004-82102

Doc: ESCRITURA 3231 del 27-05-1985 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$247,300

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

A: MARIO DE VELANDIA EMMA

CC# 41314157

A: VALNDIA ROJAS PUBLIO

CC# 10725

A: VELANDIA MARIO NATHALIA

CC# 41362851

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 08-09-2004 Radicación: 2004-82102

Doc: ESCRITURA 3231 del 27-05-1985 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION ADMINISTRACION ANTICRETICA: 0701 CANCELACION ADMINISTRACION ANTICRETICA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

A: MARIO DE VELANDIA EMMA

CC# 41314157

A: VALNDIA ROJAS PUBLIO

CC# 10725

A: VELANDIA MARIO NATHALIA

CC# 41362851



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

Certificado generado con el Pin No: 2511146271124617631

Nro Matricula: 50C-44798

Pagina 7 TURNO: 2025-833836

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 10-12-2004 Radicación: 2004-116158

Doc: ESCRITURA 3285 del 02-12-2004 NOTARIA 11 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES G. SALDARRIAGA Y CIA S. EN C. -- SAVAL

NIT# 90908809

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

X

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 24-02-2010 Radicación: 2010-17855

Doc: ESCRITURA 584 del 05-02-2010 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA EN EJERCICIO DE LA Opcion DE COMPRA

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

DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL (ANTES LEASING COLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL)

A: INVERSIONES CALGARY LTDA.

NIT# 9001765327X

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 27-09-2024 Radicación: 2024-86360

Doc: ESCRITURA 2319 del 30-07-2024 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: INVERSIONES CALGARY S.A.S NIT 9001765327

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8805313153 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO POLO CALGARY NIT 8300538122

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *26*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-18698	Fecha: 17-11-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.J.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 26/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5388 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 25-11-2004
SE CORRIJE ESTE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA, ANOTACION 8, EN CUANTO QUE SE INCLUYE EN EL CAMPO DE ESPECIFICACION CANCELACION HIPOTECA, VALOR \$600.000.00, DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 496 DE 11-11-2004, FM. ESPECIA3.			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 25-11-2004
SE CORRIJE ESTE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA, ANOTACION 8, EN CUANTO AL CAMPO DE PERSONAS DE INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL INDOCOM, A MIGUEL SILVA CHEREAU, DANDO CUMPLIMIENTO A RESOLUCION 498 DE 11-11-2004, FM. ESPECIA3.			
Anotación Nro: 20	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 15-02-1993
EN ESPECIFICACION 50% INCLUIDO VALE EN NOMBRES JARAMILLO DE VILLEGAS JENNY 50% SUBRAYADO NO VALE POR NO CORRESPONDER			



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

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511146271124617631

Nro Matrícula: 50C-44798

Página 8 TURNO: 2025-833836

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

T.C. 8660/88 CDD, MLDS/GDM.

Anotación Nro: 22

Nro conexión: 1

Radicación:

Fecha: 25-11-2004

SE CORRIGE ESTE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA, ANOTACION 22, CARECE DE EFECTOS JURIDICOS POR ENCONTRARSE YA REGISTRADA, DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 495 DE 11-11-2004, FM, ESPECIAL.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realteon

TURNO: 2025-833836

FECHA: 14-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2511147914124617634

Nro Matricula: 50C-44799

Página 1 TURNO: 2025-833837

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-05-1972 RADICACIÓN: 19/2-020820 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-05-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0086MX DECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION DISTINGUIDA EN LA NOMENCLATURA URBANA CON EL # 81-15 DE LA AVENIDA CIUDAD DE QUITO JUNTO CON EL LOTE EN QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA MARCADO CON EL # 2 DE LA MANZANA EDIFICIO 3 DEL PUNTO DE LOTEOS DE LA URBANIZACION POLO OCCIDENTAL DE BOGOTA CON 194.25 METROS CUADRADO Y LINDA NOR-ESTE EN 10.50 METROS CON LA AVENIDA CIUDAD DE QUITO; SUR-ESTE EN 10.50 METROS CON EL LOTE 1; SUR-ESTE EN 10.50 METROS CON PARQUEADERO DE LA URBANIZACION; NOR-ESTE EN 10.50 METROS CON LOTE 3 DE LA MISMA MANZANA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

A LA MATRICULA 050-QUE, URBANIZACION POLO OCCIDENTAL LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LUCILA VERGARA DE VILLA Y LEONOR VELAZCO DE ABADIA, POR LA ESCRITURA # 2922 DE 11 DE MAYO DE 1.954 DE LA NOTARIA 6A. DE BOGOTA.- ESTAS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DIVISORIO, SEGUIDO POR SOLEDAD ABADIA DE VERGARA Y OTROS, CONTRA GABRIEL ABADIA MENDEZ Y OTROS, XXXXXXXXXXXX REGISTRADO EL 22 DE ABRIL DE 1.981 DEL LIBRO PRIMERO # 4487 A; Y ANTERIORMENTE POR ADJUDICACION EN LA SUCESION SW MIGUEL ABADIA MENDEZ, PROTOCOLIZADA POR LA ESCRITURA # 2179 DE 11 DE AGOSTO DE 1.954 DE LA NOTARIA 6A DE BOGOTA.- TRADICION TRADICION 6235

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AK 30 85 16 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA CIUDAD DE QUITO 81-15 CASA 81-15 EDIFICIO 3 LOTE 2 MANZANA 3 URBANIZACION POLO OCCIDENTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 8235

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-1987 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3034 del 31-07-1987 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$245,891,15

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION POLO OCCIDENTAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2511147914124617634

Nro Matrícula: 50C-44799

Página 2 TURNO: 2025-833837

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-12-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6177 del 01-12-1968 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 DECLARACION

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

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-04-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1008 del 23-03-1970 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$665,800

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-04-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1008 del 23-03-1970 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 020 ADMINISTRACION 15 AÑOS

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-04-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1077 del 31-03-1970 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

A: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA. INDUCOM

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-03-1971 Radicación: 0

Doc: OFICIO 152 del 08-03-1971 JUEZ 40, CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 401 EMBARGO

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

DE: DURAN NELLY

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-06-1972 Radicación: 0



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

Certificado generado con el Pin No: 2511147914124617634

Nro Matricula: 50C-44799

Página 3 TURNO: 2025-833837

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

Doc: OFICIO 442 del 25-05-1972 JUZG. 40 C.C. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: DURAN NELLY

A: SILVA CHEREAN MIGUEL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-10-1973 Radicación: 73082422

Doc: ESCRITURA 4848 del 05-09-1973 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RATIFICACION EBO. 1077

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

DE: SILVA CHEREAN MIGUEL

A: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA. INDUCOM"

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-10-1973 Radicación: 73082422

Doc: ESCRITURA 4848 del 05-09-1973 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SILVA CHEREAN MIGUEL

A: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CC# 28008235 X 28008235

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-10-1973 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4849 del 05-09-1973 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$240,400

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CC# 28008235 X 28008235

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-10-1973 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4849 del 06-09-1973 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 AÑOS

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

DE: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CC# 28008235 X 28008235

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-10-1973 Radicación: 73085114



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511147914124617634

Nro Matrícula: 50C-44799

Página 4 TURNO: 2025-633837

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 4850 del 05-09-1973 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$190.000

ESPECIFICACION: - 210 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CC# 28008235 X 28008235

A: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA. INDUCOM.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-05-1974 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 418 del 09-02-1974 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: - 600 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SILVA CHEREAN MIGUEL

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-05-1974 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 418 del 09-02-1974 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: - 840 CANCELACION ADMINISTRACION A 15 AÑOS

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

DE: SILVA CHEREAN MIGUEL

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 15-05-1978 Radicación: 1978-48702

Doc: ESCRITURA 1683 del 10-05-1979 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: - 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA. INDUCOM.

A: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CC# 28008235 X 28008235

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 25-09-1982 Radicación: 1982-71732

Doc: ESCRITURA 1415 del 13-09-1982 NOTARIA 4A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1.400.000

ESPECIFICACION: - 101 VENTA

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

DE: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CC# 28008235 28008235

A: MORALES RODRIGO

CC# 2330633 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2511147914124617634

Nro Matricula: 50C-44799

Página 5 TURNO: 2025-833837

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-06-1984 Radicación: 8452487

Doc: ESCRITURA 1583 del 12-06-1984 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,600,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: MORALES RODRIGO

CC# 2330533

A: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CC# 28008235 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 08-11-1993 Radicación: 1993-87251

Doc: ESCRITURA 2010 del 1993-04-03 00:00:00 NOTARIA 2 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$240,400

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA #715751 \$42.00

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CC# 28008235

28008235

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 08-11-1993 Radicación: 1993-87251

Doc: ESCRITURA 2010 del 1993-04-03 00:00:00 NOTARIA 2 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ANTIGRESIS POR ESCRITURA PUBLICA #715751 \$42.00

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CC# 28008235

28008235

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 08-11-1993 Radicación: 1993-87254

Doc: ESCRITURA 6483 del 30-08-1993 NOTARIA 2 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESC 201003-04-1993 NOT. 2 STAFE, BTA. #897066 \$21.00

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

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 29-07-1994 Radicación: 1994-60695

Doc: ESCRITURA 3847 del 19-07-1994 NOT. 18 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA EN GARANTIA MERCANTIL IRREVOCABLE, B-122883

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

DE: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CC# 28008235

28008235

A: FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. FIDUCREDITO S.A.

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2511147914124617634

Nro Matricula: 50C-44799

Pagina 6 TURNO: 2025-833837

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 29-07-1994 Radicación: 1994-80686

Doc: ESCRITURA 3547 del 19-07-1994 NOTARIA 18 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMODATO; 0603 COMODATO

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

DE: FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. FIDUCREDITO S.A.

X

A: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CCA 28008235

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 02-09-1994 Radicación: 1994-71854

Doc: ESCRITURA 4848 del 05-09-1973 NOTARIA 2 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$600.000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA. INDUCON

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 04-05-1999 Radicación: 1999-42407

Doc: OFICIO STJ6100 del 02-06-1999 IDU de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 815 OTROS GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: IDU

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 00-05-2002 Radicación: 2002-33830

Doc: OFICIO 8100-1621 del 25-04-2002 INSTITUTO DESARROLLO URBANO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION DE VALORIZACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION

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

DE: IDU

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 09-10-2003 Radicación: 2003-95514

Doc: ESCRITURA 4308 del 29-08-2003 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACION: CANCELACION DE CONTRATO: 0721 CANCELACION DE CONTRATO FIDUCIA DE GARANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DE CREDITO

A: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CCA 28008235



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

Certificado generado con el Pin No: 2511147914124617634

Nro Matricula: 50C-44799

Página 7 TURNO: 2025-833837

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 09-10-2003 Radicación: 2003-95614

Doc: ESCRITURA 4309 del 29-05-2003 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: CANCELACION COMODATO: 9708 CANCELACION COMODATO

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

DE: LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA

CCN 28000235

A: FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. FIDUCREDITO

X

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 09-10-2003 Radicación: 2003-95614

Doc: ESCRITURA 4309 del 29-08-2003 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL: 0165 RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL EN GARANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DE CREDITO S.A. FIDUCREDITO HOY HELM TRUST S.A.

A: TRANSPORTES GLOBO LTDA

X

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 03-01-2005 Radicación: 2005-133

Doc: ESCRITURA 16397 del 17-12-2004 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TRANSPORTE GLOBO LTDA

A: LEASING DE OCCIDENTE S.A. C.F.C.

X

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 18-01-2013 Radicación: 2013-4419

Doc: ESCRITURA 11251 del 27-12-2012 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR: 0186 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: LEASING DE OCCIDENTE S.A COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

NIT# 8605633701

A: INVERSIONES CALGARY S.A.S.

X NIT.900.176.532-7

ANOTACION: Nro 031 Fecha: 27-08-2024 Radicación: 2024-66350

Doc: ESCRITURA 2319 del 30-07-2024 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2511147914124617634

Nro Matrícula: 50C-44799

Página 8 TURNO: 2025-833837

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

DE: INVERSIONES CALGARY S.A.S NIT 9001765327

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8605313153 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO POLO CALGARY NIT 8300536122

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *31*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2007-11857	Fecha: 18-05-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 21	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 30-08-1994
MODIFICADO: ANOTACIONES CONSTITUCION DE FIDEICOMISO			
Anotación Nro: 21	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 30-08-1994
MODIFICADO: ANOTACIONES 301			
Anotación Nro: 21	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha: 31-05-1994
MODIFICADO: PERSONAS QUE PARTICIPAN 44799			
Anotación Nro: 23	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 15-12-1990
EN NOMBRES LO CORREGIDO VALE TC.98-18293 CDG GVAUXDEL			
Anotación Nro: 23	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 15-12-1990
ANOTACION INCLUIDA VALE TC.98-18293 CDG OGF AUXDEL			
Anotación Nro: 23	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha: 15-12-1990
ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE TC.98-18293 CDG OGF AUXDEL			
Anotación Nro: 23	Nro corrección: 4	Radicación: C2004-8861	Fecha: 26-10-2004
CODIGO 0708 Y ESPECIFICACION CORREGIDO VALE TC.C2004-8861 CDG AUXDEL30 ABOGADO JSCARD.			
Anotación Nro: 23	Nro corrección: 5	Radicación: C2004-8861	Fecha: 26-10-2004
NUMERO DE ANOTACION QUE CANCELA 22 CORREGIDO VALE TC.C2004-8861 CDG AUXDEL30 ABOGADO JSCARD.			
Anotación Nro: 23	Nro corrección: 6	Radicación: C2004-8861	Fecha: 26-10-2004
EN NOMBRES SE CAMBIA PARTICULA DE POR A Y A POR DE TC.C2004-8861 CDG AUXDEL30 ABOGADO JSCARD.			
Anotación Nro: 23	Nro corrección: 7	Radicación: C2004-8861	Fecha: 26-10-2004
EN SALVEDADES 4,5,8 INSCRITAS EN LA ANOTACION 22 CORRESPONDEN A LA ANOTACION 27 TC.C2004-8861 CDG AUXDEL30 ABOGADO JSCARD.			
Anotación Nro: 26	Nro corrección: 1	Radicación: C2004-8861	Fecha: 26-10-2004
NOMBRE EUGENIA CORREGIDO VALE TC.C2004-8861 CDG AUXDEL30 ABOGADO JSCARD.			
Anotación Nro: 27	Nro corrección: 1	Radicación: C2004-8861	Fecha: 26-10-2004
NOMBRE EUGENIA CORREGIDO VALE TC.C2004-8861 CDG AUXDEL30 ABOGADO JSCARD.			
Anotación Nro: 27	Nro corrección: 2	Radicación: C2004-8861	Fecha: 26-10-2004
NUMERO DE ANOTACION QUE CANCELA CORREGIDO VALE -CODIGO Y ESPECIFICACION - CANCELACION COMODATO -CORREGIDO VALE - EN NOMBRES LO CORREGIDO VALE TC.C2004-8861 CDG AUXDEL30 ABOGADO JSCARD.			
Anotación Nro: 28	Nro corrección: 1	Radicación: C2004-8861	Fecha: 26-10-2004
ANOTACION INCLUIDA VALE TC.C2004-8861 CDG AUXDEL30 ABOGADO JSCARD.			



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511147914124617634

Nro Matricula: 50C-44799

Página 9 TURNO: 2025-833837

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:53 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-833837

FECHA: 14-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511149493124617633

Nro Matrícula: 50C-65811

Página 1 TURNO: 2025-833835

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:51 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 13-09-1972 RADICACIÓN: 1972-853470 CON: DOCUMENTO DE: 07-09-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0000MXEPCOD CATASTRAL ANT: A78337

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE 2 PLANTAS, JUNTO CON EL LOTE EN EL CUAL SE HA LA CONSTRUIDA URBANIZACION POLO OCCIDENTAL LTDA. LOTE MARCADO CON EL N.3. CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 194.25 MTRS.2. AL LINDERO AL NOROESTE EN EXTENSION DE 10.50 MTRS. CON LA AVENIDA CIUDAD DE QUITO, SUROESTE EN EXTENSION DE 18.60 MTRS. CON EL LOTE N.2 DEL PLANO DE SUBDIVISION. SURESTE EN EXTENSION DE 10.50 MTRS. CON PARQUEDERO DE LA URBANIZACION V POR E. NORESTE EN EXTENSION DE 18.50 CON EL LOTE N.4 DEL PLANO DE SUBDIVISION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AK 30 85 28 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA CIUDAD DE QUITO 81-28 LOTE 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3034 del 31-07-1967 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$248,895.15

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION EL POLO OCCIDENTAL LTDA.

A: SILVA CHEREAN MIGUEL L.

CC# 30193 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-09-1972 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3894 del 21-08-1972 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$466,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2511149493124617633

Nro Matricula: 50C-65811

Pagina 2 TURNO: 2025-633835

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:51 AM

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

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

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

DE: SILVA CHEREAN MIGUEL L.	CC# 30183
A: GUERRERO DE DROESCHER MARIA GRACIELA	CC# 20307112 X
A: GUERRERO PUERTO MARIA AURA NELLY	CC# 41345026 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-09-1972 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3895 del 21-08-1972 NOTARIA 2. de BOGOTA
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

VALOR ACTO: \$240.400

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

DE: GUERRERO PUERTO MARIA AURA NELLY	CC# 41345026 X
DE: GUERRERO PUERTO MARIA GRACIELA	CC# 20307112 X
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	RIT# 00002903

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-09-1972 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3895 del 21-08-1972 NOTARIA 2. de BOGOTA
ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 A/Cs.

VALOR ACTO: \$0

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

DE: GUERRERO PUERTO MARIA AURA NELLY	CC# 41345026
DE: GUERRERO PUERTO MARIA GRACIELA	CC# 20307112 X
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-03-1985 Radicación: 8540285

Doc: ESCRITURA 584 del 19-02-1985 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$240.400

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 660 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	
A: GUERRERO PUERTO MARIA AURA NELLY	CC# 41345026 X
A: GUERRERO PUERTO MARIA GRACIELA	CC# 20307112 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-03-1985 Radicación:

Doc: ESCRITURA 584 del 19-02-1985 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 640 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO



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

Certificado generado con el Pin No: 2511149493124617633

Nro Matrícula: 50C-65811

Página 3 TURNO: 2025-833835

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:51 AM

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

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

A: GUERRERO PUERTO MARIA AURA NELLY

CC# 41345026 X

A: GUERRERO PUERTO MARIA GRACIELA

CC# 20301112 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-06-1988 Radicación: 1988-06277

Doc: ESCRITURA 3990 del 19-06-1987 NOTARIA 8. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUERRERO DE DROESCHER GRACIELA

DE: GUERRERO DE HENAO AURA NELLY

A: AYALA TIBADUIZA HERMES HERNAN

CC# 19385943 X

A: AYALA TIBADUIZA JORGE OLIMPO

CC# 79105068 X

A: INVERSIONES RODRIGUEZ ACUIA LTDA

NIT# 600552807 X

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-06-1988 Radicación: 1988-06277

Doc: ESCRITURA 3990 del 19-06-1987 NOTARIA 8. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: AYALA TIBADUIZA HERMES HERNAN

CC# 19385943 X

DE: AYALA TIBADUIZA JORGE OLIMPO

CC# 79105068 X

DE: INVERSIONES RODRIGUEZ ACUIA LTDA

X

A: GUERRERO DE DROESCHER GRACIELA

A: GUERRERO DE HENAO AURA NELLY

(Handwritten signature)

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-03-1988 Radicación: 1988-67770

Doc: ESCRITURA 2049 del 30-03-1988 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: GUERRERO DE DROESCHER MARIA GRACIELA

CC# 20307112

DE: GUERRERO DE HENAO AURA HNELLY

A: AYALA TIBADUIZA HERMES HERNAN

CC# 19385943

A: AYALA TIBADUIZA JORGE OLIMPO

CC# 79105068

A: INVERSIONES RODRIGUEZ ACUIA LTDA

(Handwritten signature)

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-04-1990 Radicación: 1990-25252

Doc: ESCRITURA 0037 del 05-01-1990 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$78,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA



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

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511149493124617633

Nro Matrícula: 50C-65811

Página 4 TURNO: 2025-833835

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:51 AM

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

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

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

DE: AYALA TIBADUIZA HERMES HERNAN CC# 19385943 X

DE: AYALA TIBADUIZA JORGE OLIMPO CC# 79105068 X

DE: INVERSIONES RODRIGUEZ ACUÑA LTDA. NIT# 860057307 X

A: LA NACIONAL FINANCIERA S.A. AHORA INVERCREDITO SERVICIOS FINANCIEROS S.A. CIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.

NIT# 8600412643

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-03-1995 Radicación: 1995-21073

Doc: ESCRITURA 104 del 31-01-1995 NOTARIA 43 de SANTA FE DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$78.900.000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 660 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: LA NACIONAL FINANCIERA S.A. AHORA INVERCREDITO SERVICIOS FINANCIEROS S.A. CIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.

NIT# 8600412643

A: AYALA TIBADUIZA HERMES HERNAN CC# 19385943

A: AYALA TIBADUIZA JORGE OLIMPO CC# 79105068

A: INVERSIONES RODRIGUEZ ACUÑA LTDA. NIT# 860057307

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-09-1996 Radicación: 1996-84695

Doc: ESCRITURA 129 del 05-02-1996 NOTARIA 43 de SANTA FE VALOR ACTO: \$332.587.500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: AYALA TIBADUIZA HERMES HERNAN CC# 19385943

DE: AYALA TIBADUIZA JORGE OLIMPO CC# 79105068

DE: INVERSIONES RODRIGUEZ ACUÑA LTDA. NIT# 860057307

A: TODOLEASING COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-04-1998 Radicación: 1998-31925

Doc: ESCRITURA 8741 del 20-08-1997 NOTARIA 29 de SANTA FE DE BOGOTÁ D.D. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 100 TRADICION POR ABSORCION ESTE Y TRES MAS

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

DE: TODOLEASING COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A.

A: CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE S.A. CORFOCCIDENTE X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-04-1998 Radicación: 1998-31928



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

Certificado generado con el Pin No: 2511149493124617633

Nro Matricula: 50C-65811

Pagina 5 TURNO: 2025-833835

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:51 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2065 del 25-02-1998 NOTARIA 29 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARACION A LA ESC 8741 DEL 29-08-97 NOTARIA 29, ENCUANTO ADICIONAR LOS NUMEROS DE MATRICULA CORRESPONDIENTES.

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

A: CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE S.A. CORFIOCCIDENTE

X

A: TODOLEASING COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 07-06-2002 Radicación: 2002-44818

Doc: ESCRITURA 803 del 05-04-2002 NOTARIA 35 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$402.125.786

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO 0123 DACION EN PAGO

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE OCCIDENTE - CORFIOCCIDENTE - EN LIQUIDACION

NIT 891.400.546-9

A: BANCOLOMBIA S.A.

X NIT 860.002.965 -

20.7500%-

A: FONDO DE CESANTIAS PROTECCION

NIT# 8001704945 X -23.1100% -

A: FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION

NIT# 8002297390 X

A: FONDO DE PENSIONES PROTECCION

NIT# 800198281 X - 3.4700% -

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 02-01-2003 Radicación: 2003-347

Doc: ESCRITURA 7251 del 26-12-2002 NOTARIA 16 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS PROTECCION

DE: BANCOLOMBIA S.A.

DE: FONDO DE CESANTIAS PROTECCION

NIT# 8001704945

DE: FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PROTECCION

NIT# 8002297390

DE: FONDO DE PENSIONES PROTECCION

NIT# 8001982815

A: RUIZ ARIZA NORBERTO

CC# 18122053 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-02-2005 Radicación: 2005-14401

Doc: ESCRITURA 250 del 09-02-2005 NOTARIA 11 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$346.050.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUIZ ARIZA NORBERTO

CC# 19122053

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

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2511149493124617633

Nro Matricula: 50C-65811

Página 6 TURNO: 2025-933935

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:51 AM

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

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

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 25-06-2012 Radicación: 2012-57380

Doc: ESCRITURA 7070 del 06-06-2012 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$24,433,500

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR: 0180 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR

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

DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT 8600592843

A: INVERSIONES CALGARY LTDA.

NIT 9001765327 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 27-08-2024 Radicación: 2024-86350

Doc: ESCRITURA 2319 del 30-07-2024 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: INVERSIONES CALGARY S.A.S NIT 9001765327

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8605313153 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO POLO CALGARY NIT 8300538122

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-INT204 Fecha: 15-03-2006

POLIO MATRIZ LO EXCLUIDO VALE JSO/AUXDEL44, C2006-INT204

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2007-11357 Fecha: 10-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA D.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 6385 DE 14/05/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:

0088 EN NOMBRES; AYALA TIBADUIZA HERMES HERNAN INCLUIDO VALE COO. OGF/GBM

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 02-10-1996

EN NOMBRES LO CORREGIDO VALE. OGF, GVA, AUX-6

Anotación Nro: 15 Nro corrección: 1 Radicación: C2002-6038 Fecha: 31-07-2002

PORCENTAJES INCLUIDOS VALE. C2002-6038 ABG.143/AUX21,

Anotación Nro: 16 Nro corrección: 1 Radicación: C2003-12687 Fecha: 26-11-2003

EN PERSONAS SE INCLUYE DE: BANCOLOMBIA S.A. C2003-12687 CIGM/AUX21,



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

Certificado generado con el Pin No: 2511149493124617633

Nro Matricula: 50C-65811

Página 7 TURNO: 2025-833835

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:09:51 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reatech

TURNO: 2025-833835

FECHA: 14-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ GERVAENTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2511143519124617632

Nro Matrícula: 50C-44796

Página 1 TURNO: 2025-833841

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:10:18 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-05-1972 RADICACIÓN: 1972-20917 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-05-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0088MXFZCCO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION DISTINGUIDA EN LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA D.C. CON EL #34-07 DE LA DIAGONAL 85 BIS JUNTO CON EL LOTE EN QUE SE ENCUENTRA CONSTRUYENDO MARCADO CON EL #4 DE LA MANZANA EDIFICIO 3 DEL PLANO DE LOTEO DE LA URBANIZACION POLO OCCIDENTAL DE BOGOTA CON CON 232.45 METROS CUADRADOS Y LINDA: NOR-ESTE: EN 13.78 METROS CON LA AVENIDA CIUDAD DE QUITO, SUR-ESTE EN 18.50 METROS CON EL LOTE 3; SURESTE: EN 11.35 METROS CON PARQUEADERO DE LA URBANIZACION; NOR-ESTE: EN 18.50 METROS CON LA DIAGONAL 85BIS.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA MATRICULA 060-006235QUE, URBANIZACION POLO OCCIDENTAL LTDA,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LUCILA VERGARA DE VILLA Y LEONOR VELAZCO DE ABADIA, POR LA ESCRITURA # 2922 DE 11 DE MAYO DE 1964 DE LA NOTARIA 6A DE BOGOTA.- ESTAS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DIVISORIO ,SEGUIDO POR SOLEDAD ABADIA DE VERGARA Y OTROS,CONTRA GABRIEL ABADIA MENDEZ Y OTROS ,XXXXXXXXXXXX REGISTRADO EL 22 DE ABRIL DE 1961 DEL LIBRO PRIMERO M497 A; Y ANTERIORMENTE POR ADJUDICACION EN LA SUCESION SW MIGUEL ABADIA MENDEZ PROTOCOLAZADA POR LA ESCRITURA # 2179 DE 11 DE AGOSTO DE 1964 DE LA NOTARIA 6A DE BOGOTA.-TRADICION

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 85A 28C 57 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 85 BIS 34-07 CASA 34-07 EDIFICIO 3 LOTE 4 URBANIZACION POLO OCCIDENTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 6235

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3034 del 31-07-1967 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$248,891.15

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION POLO OCCIDENTAL LTDA



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

Certificado generado con el Pin No: 2511143519124617632

Nro Matrícula: 50C-44796

Página 2 TURNO: 2025-633641

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:10:18 AM

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

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

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-12-1969 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6177 del 01-12-1969 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION

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

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-04-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1008 del 23-03-1970 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$865,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-04-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1009 del 23-03-1970 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION 15 AÑOS

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-04-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1077 del 31-03-1970 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$630,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

A: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LTDA. INDUCOM

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-03-1971 Radicación: 0

Doc: OFICIO 152 del 09-03-1971 JUEZ 4 CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: DURAN NELLY

A: SILVA DE CHUREAU MIGUEL

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-06-1972 Radicación: 0



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

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511143519124617632

Nro Matricula: 50C-44796

Pagina 3 TURNO: 2025-833841

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:10:18 AM

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

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

Doc: OFICIO 442 del 25-05-1972 JUZG. 40 C.C. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: DURAN NELLY

A: SILVA CHEREAU MIGUEL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-10-1973 Radicación: 73089007

Doc: ESCRITURA 5781 del 05-09-1973 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$480,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

A: ACOSTA BERMUDEZ JUAN MANUEL

A: DE CASTRO DE ACOSTA MOIRA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-10-1973 Radicación: 73089007

Doc: ESCRITURA 5782 del 05-09-1973 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$240,400

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ACOSTA BERMUDEZ JUAN MANUEL

X

DE: DE CASTRO DE ACOSTA MOIRA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-10-1973 Radicación: 73089007

Doc: ESCRITURA 5790 del 05-09-1973 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 AÑOS

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

DE: ACOSTA BERMUDEZ JUAN MANUEL

X

DE: DE CASTRO DE ACOSTA MOIRA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-10-1973 Radicación: 1973-089007

Doc: ESCRITURA 5783 del 05-09-1973 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$185,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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: 2511143519124617632

Nro Matricula: 50C-44796

Página 4 TURNO: 2025-833841

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:10:18 AM

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

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

DE: ACOSTA BERMUDEZ JUAN MANUEL

X

DE: DE CASTRO DE ACOSTA MOIRA

X

A: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL "INDUCON"

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-10-1973 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5781 del 05-09-1973 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 850 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

A: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LIMITADA, "INDUCON."

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-08-1974 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 416 del 09-02-1974 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 850 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

A: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LIMITADA, "INDUCON."

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-08-1974 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 418 del 09-02-1974 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION A 16 AÑOS

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

DE: SILVA CHEREAU MIGUEL

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 16-04-1980 Radicación: 1980-31646

Doc: ESCRITURA 7067 del 20-12-1979 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 850 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ACOSTA BERMUDEZ JUAN MANUEL

A: DE CASTRO DE ACOSTA MOIRA



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

Certificado generado con el Pin No: 2511143519124617632

Nro Matrícula: 50C-44796

Página 5 TURNO: 2025-833841

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:10:18 AM

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

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

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 16-12-1980 Radicación: 80108540

Doc: ESCRITURA 8736 del 28-11-1980 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL INDOCOM*

A: ACOSTA BERMUDEZ JUAN MANUEL

A: DE CASTRO DE ACOSTA MOIRA

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

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 21-03-1983 Radicación: 83026534

Doc: ESCRITURA 240 del 27-12-1983 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$550.000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ACOSTA BERMUDEZ JUAN MANUEL

DE: CASTRO DE ACOSTA MOIRA

A: FONSECA DE CORREAL MARIA DEL CARMEN

CC# 41690800 X

A: FONSECA M. JOSE JOAQUIN

X

A: MACK DE FONSECA GEORGINA MARIA

CC# 50412121 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 31-07-1984 Radicación: 84004097

Doc: ESCRITURA 4383 del 13-07-1984 NOTARIA 7A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1.000.000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: FONSECA DE CORREAL MARIA DEL CARMEN

CC# 41690800 X

DE: FONSECA MACKON JOSE JOAQUIN

CC# 19367586 X

DE: MACK DE FONSECA GEORGINA MARIA

CC# 50412121 X

A: SOLER PARADA BALBINA

CC# 20633497

A: SOLER PARADA BELARMINA

CC# 20112404

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-06-1989 Radicación: 1989-36544

Doc: ESCRITURA 1021 del 28-03-1989 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1.000.000

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: SOLER PARADA BALBINA

CC# 20633497



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

Certificado generado con el Pin No: 2511143519124617632

Nro Matrícula: 50C-44796

Página 6 TURNO: 2025-833841

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:10:18 AM

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

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

DE: SOLER PARADA BELARMINA

CC# 20112404

A: FONSECA DE CORREAL MARIA DEL CARMEN

CC# 41690800

A: FONSECA MACKONG JOSE JOAQUIN

A: MACK DE FONSECA GEORGINA MARIA

CC# 50412121

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 28-01-2006 Radicación: 2006-7512

Doc: ESCRITURA 1658 del 18-12-2005 NOTARIA 60 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0108 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: MACK DE FONSECA GEORGINA MARIA

CC# 162749

A: FONSECA DE CORREAL MARIA DEL CARMEN

CC# 41690800 X

A: FONSECA FORERO JOSE JAIME

CC# 808275 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 02-02-2006 Radicación: 2006-10086

Doc: ESCRITURA 75 del 25-01-2006 NOTARIA 60 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$280,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA 3

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

DE: FONSECA DE CORREAL MARIA DEL CARMEN

CC# 41690800

DE: FONSECA FORERO JOSE JAIME

CC# 808275

DE: FONSECA MACKONG JOSE JOAQUIN

CC# 19357598

A: INVERSIONES VENTURA S.A.

X 8800388000

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 16-03-2006 Radicación: 2006-27215

Doc: ESCRITURA 662 del 01-03-2006 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES VENTURA S.A. ANTES INVERSIONES VENTURA LTDA

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

X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 18-01-2013 Radicación: 2013-4414

Doc: ESCRITURA 11250 del 27-12-2012 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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

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

NIT# 8805033701

A: INVERSIONES CALGARY S.A.

X NIT.900.176.532-7



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

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511143519124617632

Nro Matricula: 50C-44796

Página 8 TURNO: 2025-833841

Impreso el 14 de Noviembre de 2025 a las 11:10:18 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-833841

FECHA: 14-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

**MINUTA DE COMPRAVENTA E HIPOTECA - PROYECTO NAU
HOUSE**

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

OTORGADA EN LA NOTARIA VENTIUNO (21) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -

-----FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACIÓN-----

-----IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO-----

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 50S-NMATRICULA -----

CEDULA CATASTRAL (MAYOR EXTENSION): xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y el Chip
Catastral No. XXXXXXXX.

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO -----

MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C. (CUNDINAMARCA) -----

DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

INMUEBLE(S): APARTAMENTO NÚMERO NAPTO -----

TORRE NÚMERO XXXX-----

QUE HACE(N) PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE -----

-----DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA-----

-ESCRITURA # DIA: MES: AÑO: 2.024-

-----NOTARIA 21 DE BOGOTÁ.-----

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----VALOR DEL ACTO EN PESOS
O CONTRATO - ESPECIFICACIÓN-----

855- CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA -----

EN MAYOR EXTENSIÓN ----- \$

DE : BANCO DAVIVIENDA S.A. ----- NIT. 860.034.313-7 -----

A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO
FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXX-----NIT # XXXXXXXXXXXX

125- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO -----

DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SUBSIDIADA CON ____

----- \$ V.VENTA.oo -----

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3 (vocera del PATRIMONIO
AUTÓNOMO FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXX -----NIT # XXXXXXXXXXXX

A: NCOMPRADOR1 C.C. No. CED.COMP1 -----

NCOMPRADOR2 C.C. No. CED.COMP2 -----

315- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE -----

DE: NCOMPRADOR1 C.C. No. CED.COMP1 -----

NCOMPRADOR2 C.C. No. CED.COMP2 -----

219 – HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA ----- \$ V.CRÉDITO.oo

DE: NCOMPRADOR1 C.C. No. CED.COMP1 -----

NCOMPRADOR2 C.C. No. CED.COMP2 -----

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. No. 860.034.313-7 -----

304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- SI ____ NO ____ --

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los _____ del año dos mil veinticuatro (2.024), al Despacho de la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Bogotá, D.C., estando ejerciendo sus funciones el(la) Doctor(a)

se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

-----PRIMERA PARTE: -----

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

Nuevamente comparece **SANDRA PATRICIA VERANO HENAO**, identificada con la cédula de ciudadanía número **51.664.434** expedida en Bogotá, D.C., de las condiciones dichas y en la representación del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, NIT 860.034.313-7, quién manifiesta: -----

PRIMERO: Que de conformidad con lo declarado en la cláusula cuarta del contrato de transferencia de dominio a título de compraventa contenido en el presente público instrumento, **EL (LOS) COMPRADOR(ES) – HIPOTECANTE(S)** ha(n) autorizado que con el producto del crédito a él(ellos) otorgado para la adquisición del(los) inmueble(s) que se ha(n) transferido por esta escritura, se cancelen en la prorrata correspondiente al(los) mismo(s) inmueble(s) las obligaciones e hipoteca que en mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.** tiene a su cargo **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (vocera del FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXXXXXX)**, contraídas para garantizar el crédito con el que se financió la construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE** –del cual forma(n) parte. -----

SEGUNDO: Con la expresa condición de que previamente esté cumplida la anotación registral de la hipoteca que se constituye por este mismo instrumento público a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, el compareciente a nombre de su representada, libera del gravamen hipotecario constituido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (vocera del FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXXXXXX)**, por Escritura Pública número 4716 del 28 de diciembre de 2023 otorgada en la Notaría Veintiuna (21) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur.

APARTAMENTO NÚMERO NAPTO -----

TORRE NÚMERO NTORR -----
QUE HACE(N) PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE ubicado en la Transversal 3 No. 69-11 Sur de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., adquirido(s) por el presente público instrumento, debidamente individualizado(s) por su cabida, linderos y demás especificaciones en el contrato de transferencia contenido en la primera parte de esta escritura, cancelación parcial que deberá registrarse en el folio de matrícula de dicho inmueble identificado con el número **50S-NMATRICULA**. -----

En este estado todos los comparecientes declaran que la cancelación parcial de la hipoteca que por esta escritura se legaliza, queda estrictamente condicionada al registro del gravamen que por este mismo público instrumento se constituye, por cuanto con dicho registro procederá la liquidación del crédito otorgado a los comparecientes **EL (LOS) COMPRADOR(ES) – HIPOTECANTE(S)** y su aplicación a las obligaciones contraídas por el **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, cuya vocera es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en la prorrata que le corresponde a el(los) inmueble(s) sobre los cuales recae esta escritura. -----

TERCERO: Para efectos de la liquidación de los costos notariales y registrales de esta cancelación, el valor de la prorrata que le corresponde a este(os) inmueble(s) es: **XXXXXXXXX PESOS (\$XXXXXXXXX.00) MONEDA CORRIENTE** -----

-----**SEGUNDA PARTE:**-----

-----**TRANSFERENCIA DE DOMINIO**-----
 -----**A TITULO DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**-----
 -----**FIDEICOMISO EL PEDREGAL**-----

Comparecieron:-----

1) FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué Tolima, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3**, sociedad de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (0545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, con número de identificación

tributaria **NIT. PATRIMONIO AUTÓNOMO 830.053.812-2**, constituido mediante contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado de fecha 24 de agosto de 2021, modificado integralmente mediante documento privado del 24 de mayo de 2024 y otrosí del 6 de agosto de 2024, que para los efectos del presente acto se denominará **EL FIDEICOMISO o LA VENDEDORA**. -----

2) ADRIANA CAMELO JIMENEZ, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.030.978 de Bogotá, quien obra en su condición de representante legal de **CONINSA S.A.S.**, sociedad Colombiana, domiciliada en Medellín con sucursal inscrita en la cámara de Comercio de Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2647) de fecha veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaria Cuarta (4ª) del Círculo de Medellín, registrada con matrícula mercantil número 21-009343-12 e identificada con NIT. 890.911.431-1, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que comparece en el presente instrumento público en la condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, sociedad encargada de adelantar por su cuenta y riesgo, bajo su absoluta responsabilidad técnica, financiera y administrativa el Proyecto Inmobiliario NAU HOUSE, sometido a régimen de Propiedad Horizontal, el cual se denominó **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**; y quien en adelante y para efectos del presente instrumento público se denominará **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**;-----

3) NCOMPRADOR1 y NCOMPRADOR2, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) **CED.COMP1 y CED.COMP2** expedida(s) en **E.X.P.ED.** de estado(s) civil(es) **E.S.TA.DCIVIL**, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**;-----

Quienes manifestaron que celebran la presente **Transferencia de Dominio a Título de Compraventa de Vivienda de Interés Social** contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: -----

CONSIDERACIONES

PRIMERO: El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EL PEDREGAL** fue constituido por **CONINSA S.A.S.** (antes **CONINSA RAMON H. S.A.S.**) y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, mediante documento privado suscrito el Contrato de Fiducia

Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha 24 de agosto de 2021, modificado integralmente mediante documento privado del 24 de mayo de 2024 y otrosí del 6 de agosto de 2024.

SEGUNDO: Que el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, identificado con el NIT. **830.053.812-2**, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** identificada con el NIT. 860.531.315-3, es actual propietario del inmueble ubicado en la Transversal 3 No. 69-11 Sur de la ciudad de Bogotá D.C..

TERCERO: PROPIETARIO INICIAL. Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3** como vocera y administradora del **Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, con NIT. **830.053.812-2**.

CUARTO: Que las construcciones y gerencia del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad **CONINSA S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** y constructor responsable del proyecto denominado **XXXXXXXXX**, ubicado en la ubicado en la **XXXXXXXXXXXXXXXXX** de la ciudad de Bogotá D.C.

QUINTO: El **CONTRATO DE FIDUCIA** tiene por objeto que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL**.

1. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, y mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente **CONTRATO** le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que este aporte según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**.
2. **ALIANZA** reciba y administre los recursos que paguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, los cuales serán invertidos temporalmente en **EL FONDO**.
3. A través del **FIDEICOMISO** y sobre los **INMUEBLES** que lo conforman, el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** desarrolle el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. **ALIANZA** entregue al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las

CONDICIONES DE INICIO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR efectúe la solicitud de giro en los términos del presente CONTRATO. Los recursos del FIDEICOMISO, que hayan sido aportados directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, por cuanto pertenecen al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas en desarrollo de dicho PROYECTO transfiera a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO (Compraventa), los ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente CONTRATO y del ACUERDO DE ADHESIÓN respectivo.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

SEXTO: Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) con EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura.

SÉPTIMO: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO EL PEDREGAL identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE y EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)

OCTAVO: Que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día _____ () de _____ dos mil _____ (2.0__), por lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma.

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

-----CLÁUSULAS: -----

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

APARTAMENTO NÚMERO NAPTO -----

TORRE NÚMERO NTORR -----

el cual hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**, ubicado en la Transversal 3 No. 69-11 Sur de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., y que se individualizan de la siguiente forma:-----

*****LINDEROS ESPECIALES APARTAMENTO *****

Esta(s) unidad(es) privada(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50S-NMATRICULA** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Norte y según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del _____ por ciento (_____%).

PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.- No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, el derecho de dominio y la posesión del(los) inmueble(s) se transfiere(n) como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan a los mismos.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LOS FIDEICOMITENTES hacen constar que los bienes inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**

no cuentan con posibilidad de ampliación ni modificación por lo tanto no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de los inmuebles y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de los mismos. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del Conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras el administrador podrá informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y adicionalmente deberá(n)

responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras. -----

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hace constar que **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** de los inmuebles podrán instalar acabados en los mismos, siempre y cuando, no se intervengan los muros con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción. Será responsabilidad de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** la instalación de acabados diferentes a los ofrecidos por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, así como cualquier modificación en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas, de gas con las que han sido dotadas los bienes inmuebles del Conjunto. -----

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) desde ahora manifiesta(n) conocer y aceptar que en el evento en que haga(n) caso omiso a lo expresamente establecido en los párrafos anteriores y a las demás disposiciones que regulan la construcción del Conjunto, la garantía derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados no será exigible por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** y que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** no asumirán responsabilidad alguna en relación con las consecuencias que se deriven de dicha modificación, ampliación o instalación de acabados en tales eventos. **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** asumirán la responsabilidad por los daños que ocasionen a terceros por la ejecución de dichas obras.-----

PARÁGRAFO QUINTO: PROPIEDAD HORIZONTAL.- El **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal en los términos de la Escritura Pública número _____ del _____ (____) de _____ de dos mil veinte _____ (202____) otorgada en la Notaría _____ (____) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40818477 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C.- Zona Sur. -----
La transferencia del inmueble aquí descrito e identificado, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino adicionalmente el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes, descritos e identificados en el régimen de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**.

EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES) queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de(l)(los) bien(s) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos

protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública y/o entrega del inmueble al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado y posteriormente por sus Copropietarios y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR está facultado para entregar los bienes comunes esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con los bienes de dominio particular.-----

PARÁGRAFO: EL INMUEBLE transferido será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, esta destinación no podrá ser variada por "EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)" o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal. -----

Los bienes comunes de uso y goce general serán entregados por el mismo **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** al administrador definitivo del **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**, cuando se haya terminado la construcción y enajenado a los compradores del conjunto, un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.-----

CLÁUSULA SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El inmueble descrito y alinderado en la cláusula anterior, forman parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE** el cual se encuentra construido sobre el siguiente inmueble:

Lote de terreno ubicado dentro del perímetro urbano Municipio de Usme, vereda de Usme de Bogotá D.C. (Cundinamarca) distinguido actualmente con la nomenclatura urbana número 69-11 Sur de la Transversal 3 H (Dirección Catastral) lote anteriormente denominado el Pedregal con una extensión superficial de catorce mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (14.344.50 M²), y comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE: Partiendo en dirección oriente occidente, en veintisiete metros con sesenta centímetros aproximadamente (27.60 mts) y en dirección norte y sur en once metros con cuarenta y cinco centímetros de metro (11.45 mts) aproximadamente y en dirección oriente occidente en ciento sesenta y dos metros con treinta centímetros (162.30 mts) con predios que son o fueron de EVA CHAVEZ DE CASTAÑEDA, hoy

Barrio La Aurora; **POR EL SUR:** En ciento noventa y cinco metros con ocho milímetros (195.008 mts) aproximadamente con el lote número uno o VILLA CLAUDIA, de la misma división y hoy propiedad de MARIA DEL CARMEN CHAVEZ DE ANGARITA; **POR EL ORIENTE:** En distancia aproximada de ochenta y cuatro metros con cuarenta centímetros (84.40 mts) con la servidumbre que en dirección Sur Norte Norte Sur y de diez metros de ancho (10 mts) y **POR EL OCCIDENTE:** En distancia aproximada de setenta y un metros con cuarenta y dos centímetros (71.42 mts) con predios que son o fueron parte de la hacienda la FISCALA, hoy conocidos como predios de cemento Diamante y encierra. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40192781** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, cédula catastral número **002522011700000000** y el Chip Catastral No. **AAA0158LCHK**. -----

PARAGRAFO: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS): La unidad privada objeto del contrato, para todos los efectos legales y contractuales, es una solución de vivienda de interés social, la cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE; proyecto inmobiliario que se ajusta a los parámetros como vivienda de interés social contenidos en el Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2.015) expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, teniendo el carácter de elegible para los efectos de la postulación al SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA, ---

CLÁUSULA TERCERA: TRADICIÓN Y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. - La Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. que actúa única y exclusivamente en su calidad de Vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL PEDREGAL, es propietaria de la unidad privada objeto de la presente transferencia y que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE, por haberla adquirido como se indica a continuación:

1- El patrimonio autónomo FIDEICOMISO EL PEDREGAL, adquirió por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil efectuada por Nicolas Alejandro Álvarez Castro, Angela Marcela Álvarez Torres, Carlos Gerardo Álvarez Torres, Gerardo Llanos Estupiñán y Carmen Rosa Rodríguez de Ruiz, por medio de la

Escritura Pública No. 2510 del 21 de agosto de 2020 de la Notaría 72 del Círculo de Bogotá, inscrita al folio de matrícula No. 50S-40192781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur

2- Las construcciones del Conjunto Residencial NAU HOUSE: Una vez perfeccionada la tenencia de los lotes y fijadas las condiciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL PEDREGAL, CONINSA S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE y CONSTRUCTOR, como ya se indicó, procedió con la gestión y obtención de los respectivos permisos de urbanismo, arquitectura y propiedad horizontal para el desarrollo del proyecto, gestiones que cronológicamente fueron adelantadas y de cuyo resultado se construyó el mencionado Conjunto Residencial, a expensas y responsabilidad de dicha sociedad.

PARAGRAFO. - El CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE se llevó a cabo de acuerdo con la Licencia de Construcción y Urbanística otorgada mediante la Resolución No. 11001-5-23-1006 del 07 de marzo de 2023 con fecha de ejecutoria del 18 de julio de 2023, expedida por la Curaduría 05 Urbana de Bogotá D.C.

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El valor total del precio convenido por las partes para la unidad objeto de esta COMPRAVENTA, es la suma de **VALORLETRASVENTA (\$V.VENTA.oo) MONEDA CORRIENTE**, pagado por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** de la siguiente manera:-----

- a) La suma de (\$.oo) **MONEDA CORRIENTE**, que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO EL PEDREGAL** declara tener recibidos de **DEL(LOS) COMPRADOR(ES)** a su entera satisfacción. -----
- b) La suma de **V.ALORLETRASS.UBSIDIO (\$V.ALOR.SUB.oo) MONEDA CORRIENTE**, provenientes del Subsidio para Vivienda de Interés Social que le otorgó la **C.AJ.ADECOMPENSACIFLIAR** el **FECHACARTASUB**. -----
- c) La suma de **V.ALORLETRASS.UBSIDIO (\$V.ALOR.SUB.oo) MONEDA CORRIENTE**, con el producto de un subsidio familiar de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya" y adjudicado por **EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA NIT. 830.121.208-5**, mediante resolución número **N.RESOLUCIÓN** de fecha **FECHA.RESOLUCIÓN** -----
- d) El saldo o sea la suma de **VLETRASCREDI.TO (\$V.CRÉDITO.oo) MONEDA CORRIENTE**, que serán cancelados con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por el **BANCO DAVIVIENDA**

S.A., que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: Mediante la suscripción del presente instrumento EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR en su calidad de enajenador y EL (LOS) COMPRADOR(ES) conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; ii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iii. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; iv. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; v. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; vi. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

PARAGRAFO SEGUNDO: Sobre el saldo, EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) al **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, intereses mensuales anticipados con una tasa del uno punto dos por ciento (1.2%), desde la fecha de la entrega material del inmueble y hasta la fecha de liquidación del crédito, intereses a la misma tasa que EL FIDEICOMITENTE se encuentre reconociendo a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., quien concedió el crédito constructor para el desarrollo del Conjunto. En caso de mora estos intereses serán el máximo legal permitido. -----

La mora en el pago de los intereses, dará derecho a EL FIDEICOMITENTE y/o EL **FIDEICOMISO EL PEDREGAL** para exigir el pago inmediato de lo adeudado con sus intereses, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones de EL FIDEICOMITENTE y/o EL **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**. -----

Si por cualquier circunstancia, el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, no desembolsa el crédito aprobado a EL(LOS) COMPRADOR(ES), estos se constituirán en deudor(es) de EL FIDEICOMITENTE DE PROYECTO y/o EL **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta mérito ejecutivo en contra de EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

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

PARAGRAFO CUARTO: Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan(mos) constancia expresa, que autorizan(mos) desde ya a la(s)

Entidad(es) otorgante(s) del subsidio **C.AJ.ADECOMPENSACIFLIAR y EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA**, para que realice el giro correspondiente del valor de subsidio que me(nos) fue aprobado, a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO EL PEDREGAL** con **NIT 830.053.812-2**, previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda. -----

PARAGRAFO QUINTO: El control de los ingresos a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO EL PEDREGAL** de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del PROYECTO.-----

CLÁUSULA QUINTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con Decreto 1077 de 2015 las demás normas que las adicionen, desarrollen o modifiquen.-----

CLAUSULA SEXTA: RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.- Los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 3ª de 1.991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2.012, posteriormente modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 y demás normas que modifiquen, reglamenten o adicionen la normatividad antes señalada.

SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EXPEDIDA POR C.AJ.ADECOMPENSACIFLIAR, NIT.

DE FECHA

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO:

NCOMPRADOR1 C.C. No. CED.COMP1 -----

NCOMPRADOR2 C.C. No. CED.COMP2 -----

SE PROTOCOLIZA RESOLUCIÓN DE SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL "MI CASA YA" aprobado y adjudicado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA** con **NIT. 830.121.208-5**, mediante Resolución número **N.RESOLUCIÓN** de fecha **FECHA.RESOLUCIÓN**

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO:

NCOMPRADOR1 C.C. No. CED.COMP1 -----

NCOMPRADOR2 C.C. No. CED.COMP2 -----

Siendo su vigencia de acuerdo a la citada Resolución de Adjudicación, de Doce (12) meses contados a partir del Primer (1er) día del mes siguiente a la fecha de esta asignación. -----

El inmueble objeto de este contrato también hace parte del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social denominado "MI CASA YA" el cual fue implementado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de la Republica de Colombia, mediante la expedición del Decreto 428 del once (11) de Marzo de dos mil quince (2.015). -----

CLÁUSULA SEXTA: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.- LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante cuando se compruebe que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del mismo. Lo anterior en concordancia con el artículo 8º de la Ley 3ª de 1.991, modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con el mencionado artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, la presente compra efectuada por EL (LOS) COMPRADOR (ES), en parte con recursos de un subsidio familiar de vivienda, no requiere la inscripción de prohibición de transferencia ni derecho de preferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; en razón a que el subsidio familiar de vivienda del cual es beneficiario EL (LOS) COMPRADOR (ES), no es un subsidio a título 100% en especie. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: SANCIONES. Al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se le aplicaran las sanciones prevista en la Ley en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos, (EL)(LA) **COMPRADOR(A)** se obliga de manera clara, expresa y exigible a transferir la vivienda a la entidad otorgante del respectivo subsidio, según lo previsto en la Ley. - -----

PARÁGRAFO TERCERO: REMATE JUDICIAL. En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el

presente párrafo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución*. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO.-
ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, 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, uso, usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, el inmueble soporta la constituida en mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO EL PEDREGAL** para garantizar el crédito obtenido el desarrollo del proyecto inmobiliario, mediante Escritura Pública número 4716 del 28 de diciembre de 2023 otorgada en la Notaria Veintiuna (21) del Círculo de Bogotá, D.C. registrada en el folios de matrícula inmobiliaria números 50S-50S-40192781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, donde se construyó el **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en la primera parte de este mismo instrumento público, fue liberado del referido gravamen hipotecario en mayor extensión y su ampliación, el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por esta escritura.-----

PARAGRAFO TERCERO: En virtud de lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO EL PEDREGAL**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** queda obligado al saneamiento por evicción y redhibitorios respecto del lote de mayor extensión donde se levanta la construcción, y por su parte **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en razón del mismo acto constitutivo y por estar a cargo de la construcción, se obliga igualmente a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda. -----

CLÁUSULA OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS.- EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR ha pagado a las respectivas Empresas de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado el valor de las liquidaciones en relación con la instalación, medidores y suministro de tales servicios. A partir de la entrega material de los inmuebles, los eventuales reajustes o complementos que pudieran resultar a esas liquidaciones serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

PARAGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR ejecutó los trámites exigidos por la respectiva empresa de telecomunicaciones, para garantizar la futura prestación de dicho servicio. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, y los cobros los realiza la empresa a través de la facturación mensual. La Empresa de telecomunicaciones es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta transferencia, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En todo caso, será de cargo del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a sus expensas, obtener la conexión definitiva y ante las situaciones descritas, **EL(LOS) EL (LOS) COMPRADOR (ES)** exonera(n) de toda responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** así como a **ALIANZA** como sociedad y como vocera **DEL FIDEICOMISO EL PEDREGAL**. --

PARÁGRAFO TERCERO: Manifiesta **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** que en el **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE** se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la respectiva Curaduría Urbana de Bogotá y en cumplimiento de todas las normas establecidas para el efecto.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hace constar que entregará el inmueble en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos. No obstante lo anterior, los siguientes cargos de conexión que cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**: a) Los derechos de conexión de **CODENSA S.A. - ESP.**, de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución **CREG 108 de 1997**, y b) Los cargos de conexión y medidor de Gas Natural.-----

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

CLÁUSULA NOVENA: IMPUESTOS y CONTRIBUCIONES.- El **FIDEICOMITENTE** manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, el pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, a partir de la firma de esta escritura. En cuanto concierne a

las tasa de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes y la prima de seguro, serán de cargo de EL (LOS) COMPRADOR (ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo.- **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL PEDREGAL** concurrirá a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se reserve el derecho de repetir contra ellos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.-----

PARAGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR obtendrán el desenglobe de las unidades que forman el **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE** ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de la entrega del(os) inmueble(s), serán de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente a lo relativo a expensas de administración provisional.-----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante lo anterior, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª 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. Sin embargo, teniendo en cuenta que el pago del impuesto predial es anual, EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** los FIDEICOMITENTES asumirá el pago proporcional de dicho impuesto hasta el día de la firma de la presente escritura pública de compraventa; y EL (LOS) COMPRADOR (ES) asumirá(n) proporcionalmente el pago del impuesto predial desde la firma de la respectiva escritura pública hasta el día 31 de diciembre del respectivo año; dicho pago será efectuado antes de la firma del presente instrumento público. De igual forma, 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. -----

CLÁUSULA DECIMA: ENTREGA Y GARANTÍAS - EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hará entrega real y material del(los) inmueble(s)

transferidos a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** dentro de los sesenta (60) días siguientes a la escrituración.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la fecha de entrega del(los) inmueble(s), la transferencia del derecho real de dominio y la posesión del(los) mismo(s) a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se otorga firme e irrevocable, pues las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la entrega. -----

PÁRAGRAFO SEGUNDO. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** acepta(n) los cambios que haga **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a la fecha de entrega por eventos constitutivos de cualquier causa extraña como la fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, o por la demora en la aprobación de las redes de servicios públicos, la instalación de servicios públicos, inconvenientes en la tramitación del reglamento de propiedad horizontal, de las adiciones a éste o de aclaraciones al mismo, entre otros, sin que haya lugar a imputar responsabilidad o a reclamar el cobro de perjuicios o indemnización alguna a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

PARÁGRAFO TERCERO. La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y un representante del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y en un formato de servicios locativos se indicarán las observaciones y detalles que sean corregibles por garantía, detalles estos que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido el inmueble y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a corregir los detalles de acabado relacionados en la misma acta. -----

PARÁGRAFO CUARTO. Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada, sin necesidad de que medie requerimiento judicial al cual renuncian expresamente, quedará(n) constituido(s) en mora de recibir, siendo a partir de esta fecha responsable(s) de los riesgos y obligaciones impuestas por el contrato, la ley o por el reglamento de propiedad horizontal, de manera que, de subsistir la mora por el término de un mes calendario, tal situación será considerada como justa causa para dar por terminado el contrato por culpa de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

PARÁGRAFO QUINTO. Con la entrega de la primera unidad privada, se entenderá realizada la entrega de los bienes comunes esenciales, sujeto al régimen de propiedad donde se ubica el inmueble, necesarios para su uso y goce, tales como, pero sin limitarse a éstos, elementos estructurales, accesos, escaleras, red hidráulica, tanque de almacenamiento de agua, equipos de bombeo, subestación eléctrica, red eléctrica y red de suministro de servicio de gas domiciliario. -----

PARÁGRAFO SEXTO. En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, la Fiduciaria o el **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas competentes en la aprobación de redes de servicios, instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía. Como el inmueble será entregado cuando este provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y

alcantarillado en el evento en que las Empresas prestadoras del servicio público no los hubieran instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO. La conexión de la(s) línea(s) telefónica(s) y la instalación de las mismas, así como sus aparato(s) telefónico(s) corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES). - -----

PARÁGRAFO OCTAVO. GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todas las labores de mantenimiento y reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR a través de la Garantía Legal que comprende la Estabilidad de la obra por el término de diez (10) años y acabados por el término previsto en el presente parágrafo; términos que simultáneamente empiezan a correr a partir de la entrega material del inmueble a EL(LOS) COMPRADOR(ES). Respecto de las Zonas y bienes comunes se aplicará la referida Garantía Legal desde la fecha de la primera entrega de unidad privada a cualquiera de los adquirentes. Si efectuada la entrega del inmueble EL(LOS) COMPRADOR(ES) efectúa(n) modificaciones al(los) bien(es) objeto de transferencia(s), EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR no responderá por los daños o fallas estructurales, de acabados, de fachada, de cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el(los) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

Las partes adheridas al bien inmueble que deban ser cambiadas por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad y no necesariamente idénticas a las originalmente instaladas y el alcance de la garantía no se extiende a áreas, cantidades de obras o materiales que no presenten imperfectos. -----

No obstante lo expresado en este parágrafo, tanto para el(los) inmueble(s) objeto de este contrato y los bienes comunes, el término y condiciones de las garantías que se aplicarán, para los siguientes reclamos, elementos, materiales o cosas, son las siguientes: -----

I- Hasta 12 meses: Las garantías de cada unidad privada se conceden hasta (12) meses después de la fecha de entrega de la unidad privada para reclamos en relación con: Daños en cerradura, defectos en la instalación de materiales de piso y enchapes instalados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR (sin importar su lugar de ubicación tales como baños), goteras en techos y humedades en ventanas, humedades en pisos, muros y techos, fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento, el funcionamiento de ajustes en puertas, daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas, obstrucciones en desagües, daños en empaques y griferías en general, defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios, mal funcionamiento de la ventanería, mal funcionamiento de la carpintería de madera

(hoja puerta baño alcobas) y metálica, daños en desagües interiores, escapes en tubería interna y otras filtraciones, y defectos en la red eléctrica interna. -----

El periodo de doce meses, es considerado suficiente para la estabilización del asentamiento. -----

Se exceptúan de la garantía de doce (12) meses los siguientes eventos a la entrega material del inmueble: Los siguientes reclamos no son objeto de garantía si al recibir el inmueble, EL(LOS) COMPRADOR(ES) no los reporta en el formato de servicios locativos, documento que hace parte integral del Acta de Entrega: Apariencia de aparatos eléctricos externos (Tomas, interruptores y rosetas), vidrios, espejo, materiales de enchapes en pisos y muros, techos, porcelana sanitaria, ventanería, carpintería de madera (hoja puerta baño de alcobas) y carpintería metálica que no presenten observaciones al momento de la entrega. -----

NOTA: Hasta un año contado desde la fecha de la entrega del inmueble se atenderán las garantías no descritas en los plazos anteriores. -----

II- La garantía no aplica si : El periodo de garantía ha expirado, el defecto deriva de un uso o mantenimiento inadecuado o está sujeto a eventos de fuerza mayor, caso fortuito o causa extraña tales como inundaciones, relámpagos, terremotos, robo entre otros, actividades de terceros. -----

Los elementos, aparatos y equipos que forma(n) parte del(los) inmueble(s) tendrán los plazos de la garantía de arreglos y servicios posventas que se indique en el manual del propietario y la garantía de calidad, y en los casos que no se indicaren, será la suministrada por los respectivos proveedores y/o fabricantes de los mismos teniendo en cuenta los vencimientos citados en el parágrafo anterior los cuales se cuentan desde la fecha de la entrega de la respectiva unidad privada, y que aplicará igualmente para tales bienes comunes del Conjunto Residencial desde la entrega de la primera unidad. -----

Si se priva a EL(LOS) COMPRADOR(ES) del uso y goce en la unidad privada con ocasión de la efectividad de garantía, el término de la misma se suspenderá mientras no se permita su uso a los mismos. Si se cambia una o varias partes del inmueble, estas tendrán garantía propia para lo cual el término de garantía empezará a correr nuevamente desde el momento de la entrega de las intervenciones a EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

En caso de que EL(LOS) COMPRADOR(ES) decida(n) realizar obras de cualquier naturaleza en la unidad privada, éstas no podrán afectar los bienes y elementos comunes tales, pero sin limitarse a ellos: muros ni las losas, serán a su costa y cargo exclusivo el costo de las intervenciones, al igual que el costo y los gastos que tales obras puedan ocasionar a la copropiedad, y, se obliga(n) a respetar y cumplir las normas de la propiedad horizontal, obligándose a otorgar las garantías que se establezcan y a asumir el costo y gastos de las reparaciones e indemnizaciones por los daños que ocasione en los bienes comunes de la copropiedad y/o en los bienes de terceros, declarando que ninguna responsabilidad tiene EL FIDEICOMITENTE

GERENTE Y CONSTRUCTOR por tales obras. -----

El presente contrato no tiene por objeto la venta de bienes raíces mediante sistemas de financiación otorgados por EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, ni venta de tiempos compartidos o ventas que utilicen métodos no tradicionales o a distancia, por lo que las partes acuerdan que no está pactado el derecho unilateral de retracto.-----

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.- EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR bajo la Radicación número _____ de fecha _____ () de _____ de dos mil veinticuatro (202__) efectuada ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, obtuvieron la autorización para enajenar las unidades de vivienda que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE.

PARÁGRAFO: La Certificación Técnica de Ocupación, se protocolizo por medio de la escritura pública _____, otorgada en la Notaria _____, debidamente inscrita su copia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____. Con fundamento en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 y la Instrucción Administrativa No. 12 del 31/07/2017 de la SNR.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: GASTOS DE ESCRITURACIÓN. - Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa, el impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán de cargo exclusivo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**; así como todos los gastos que genere la constitución de la hipoteca y la constitución del patrimonio de familia inembargable. Todos los gastos correspondientes a la cancelación de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, que igualmente se efectúa por este público instrumento, serán de cargo exclusivo del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.-----

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

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La **FIDUCIARIA** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con el **FIDEICOMITENTE**, con

recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto **NAU HOUSE**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

Presente(s) EL (LOS) COMPRADOR (ES) manifiesta(n):-----

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

b) 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 presente escritura pública.-----

c) Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) el inmueble y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad. -----

d) En cuanto a los bienes comunes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** expresa(n) que conoce(n) los planos generales de localización del Conjunto así como la descripción y demás características de tales bienes, y manifiesta(n) que está(n) de acuerdo con su estado actual de construcción. -----

e) Que con el otorgamiento de la presente escritura la sociedad **CONINSA S.A.S.** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de promesa de compraventa celebrado con **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**.-----

f) Que conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMISO EL PEDREGAL** ni la **FIDUCIARIA** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -----

g) Que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia constitutivo del fideicomiso **EL PEDREGAL** suscrito entre **CONINSA S.A.S.**, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** -----

h) Que renuncian a toda condición resolutoria derivada de la presente compraventa.

Comparece nuevamente, ADRIANA CAMELO JIMENEZ, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.030.978 de Bogotá, quien obra en su condición de representante legal de **CONINSA S.A.S.**, sociedad Colombiana domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2647) de fecha veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaría Cuarta (4ª) del Círculo de Medellín, registrada con matrícula mercantil número 21-009343-12 e identificada con **NIT. 890.911.431-1**, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, en la condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL, encargados de adelantar a través de dicho fideicomiso, pero bajo su absoluta responsabilidad técnica, financiera y administrativa del Proyecto Inmobiliario denominado NAU HOUSE, sometido a Régimen de Propiedad Horizontal el cual se denominó **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**, construido sobre el lote de terreno que conforma el **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, manifestó:-----

1.- Que acepta para sus 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.

2.- Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

3.- Que por lo dicho, declaran que LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO EL PEDREGAL obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni enajenadores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE 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. -----

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

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

En este estado, comparece: FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué Tolima, quien en el presente documento obra en su calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3**, sociedad de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante escritura pública

número quinientos cuarenta y cinco (0545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EL PEDREGAL**, con número de identificación tributaria **N.I.T. P.A. 830.053.812-2**, que para los efectos del presente acto se denomina **EL FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO** y manifestó:

- Que todas las declaraciones contenidas en esta escritura y referidas al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO EL PEDREGAL** del cual es vocera las acepta en su totalidad por corresponder al contrato de fiducia celebrado y ya citado.
- Que con la transferencia de dominio a título de compraventa que lleva a cabo en esta escritura el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO EL PEDREGAL** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa que **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** suscribió(eron) con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

-----**TERCERA PARTE:**-----

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

Comparecen nuevamente, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)(ES)** identificado(s) tal como aparece(n) al inicio del presente instrumento público, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la Cláusula Primera de la primera parte de esta escritura pública, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de su(s) hijo(s) actualmente menor(es) de edad y de los que llegare a tener. -----

PARÁGRAFO: Con sustento de la normatividad vigente y para todos los efectos legales a que haya lugar, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)(ES)** declara(n) que el **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, no será oponible a **BANCO DAVIVIENDA S.A.** por ser la entidad que financia la adquisición del inmueble objeto de este contrato. -----

TERCERA PARTE:
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA
A FAVOR DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT 860.034.313-7

(Minuta de hipoteca)

DECLARACIONES DEUDORA SOLIDARIA:

Nuevamente, Representante Legal de sociedad constituida, identificado con NIT, quien se denominará **LA VENDEDORA**, de las condiciones civiles anotadas, manifestó:

A. Que **LA VENDEDORA** se constituye en deudora solidaria por la obligación contenida en el pagaré respectivo, por el cual se incorpora el crédito concedido por **DAVIVIENDA** a **EL(LA)(LOS)(LAS) HIPOTECANTE(S)** para la compra del inmueble que mediante esta misma escritura se hipoteca y en consecuencia avala dicho pagaré y acepta los términos y condiciones aplicables a dicho crédito contenido en las declaraciones de **EL(LA)(LOS)(LAS) HIPOTECANTE(S)** que hacen parte de la presente escritura pública.

B. Que **LA VENDEDORA** también responderá solidariamente por la obligación de presentar la primera copia con mérito ejecutivo de esta escritura pública debidamente inscrita con el respectivo folio de matrícula inmobiliaria ampliado a **DAVIVIENDA** en el término de noventa (90) días contados a partir de la firma de este instrumento.

C. Que la solidaridad aquí contraída y el aval antes mencionado sólo cesará cuando se cumpla con la obligación citada en el literal anterior.

CUARTA PARTE:-

-----AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR-----

CLÁUSULA NOTARIAL. SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. -----

En cumplimiento a lo señalado en la Ley 258 del 17 de enero de 1996 modificada por la ley 854 del 25 de noviembre del año 2.003 sobre la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, el Notario indagó a: -----

1. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del FIDEICOMISO EL PEDREGAL-PERSONA JURIDICA.** -----

Que el inmueble objeto de ese acto **NO** está afectado a vivienda familiar. -----

2. **NCOMPRADOR1 Y NCOMPRADOR2, EL(LOS) COMPRADOR (ES)**, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: -----

Si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y si posee(n) otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, quien(es) responde(n) **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO:** -----Que su

estado civil es **E.S.TA.DCIVIL** -----que

NO posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, y que por lo tanto decide(n)

NO afectar el inmueble objeto de la presente transferencia a vivienda familiar. **POR**

NO CUMPLIR LOS REQUISITOS DE LEY. -----

Presente _____ mayor de edad, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número _____ expedida en _____ quien obra en este acto en su calidad de cónyuge o compañero(a) permanente de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y manifiesta que consiente NO someter el inmueble objeto del presente contrato a la Ley de afectación a vivienda familiar (Ley 258 de 1.996) -----

; por tal razón el notario deja expresa constancia de la constitución de la afectación a vivienda familiar la cual no es oponible a **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, por ser la(s) entidad(es) que financió(aron) la adquisición del inmueble objeto del presente instrumento público -----

No obstante el Notario advierte que la violación de las normas legales sobre la afectación a vivienda familiar, dará lugar a que quede viciado de NULIDAD ABSOLUTA el presente contrato. ----- **Art.34 C.N.,**

Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997 y Ley 793 de 2002-----**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(ES)** bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) clara y expresamente que los dineros mediante los cuales adquiere(n) el(los) inmueble(s) contenido en este instrumento, fueron adquiridos por medios y actividades lícitas. ----

Para dar cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1069 del 26 de Mayo del 2015, proferido por el Ministerio de Justicia y del Derecho y Resolución No. 00536 del 22 de enero de 2021, corregida por la Resolución No. 00545 del 25 de enero de 2.021, de la Superintendencia de Notariado y Registro, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, que es de **VLETRASCREDI.TO (\$V.CRÉDITO.oo) MONEDA CORRIENTE** -----

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES. -----

1. -----

2. **SE PROTOCOLIZA RECIBO DE VALORIZACIÓN EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.** -----

3. **SE PROTOCOLIZA(N) CONSULTA(S) DE ESTADO(S) DE CUENTA(S) POR CONCEPTO PREDIAL OBTENIDO(S) POR LA VENTANILLA UNICA DE REGISTRO "VUR"**-----

MANIFIESTAN LOS OTORGANTES QUE NO SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN PORQUE TODAVÍA NO HA SIDO DESIGNADO ADMINISTRADOR DEFINITIVO, POR TRATARSE DE OBRA NUEVA. -----

----- **SE**
PROTOCOLIZA CARTA DE EXCLUSIÓN-----

LOS COMPARECIENTES MANIFIESTAN QUE HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, ESTADOS CIVILES, NÚMEROS DE CÉDULAS, DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS. -----

----- CONSENTIMIENTO, COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES. -----

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, "Por el cual se dictan disposiciones generales para la protección de Datos Personales" y de conformidad con lo señalado en el Decreto 1377 de 2013, los intervinientes en el presente acto aceptamos que, en caso de ser necesario nos envíen comunicaciones y notificaciones electrónicas al siguiente correo:-----

Nombre: **CONINSA S.A.S.**-----Correo electrónico **@coninsa.co**-----

Nombre: **NCOMPRADOR1**-----Correo electrónico **@.com.co**-----Nombre: **NCOMPRADOR2**-----Correo electrónico **@.com.co**-----

Nombre: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**-----Correo electrónico **veranosandraabogado@gmail.com**-----

Los comparecientes por medio de este instrumento autorizan a los Fideicomitentes Constructor y Promotor para que reciba las copias de la presente escritura pública en la Notaria y entregue la copia al comprador y la copia que presta mérito ejecutivo directamente al Acreedor si fuere el caso, una vez concluido el proceso de registro. --

). -----

----- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -----

Advertí al (los) otorgante(s) de las formalidades legales, especialmente la de su registro dentro del término de dos (2) meses, la extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios (Artículo 37, Decreto 960 de 1970) y (Artículo 231, ley 223 de 1995). En caso de la hipoteca y el patrimonio de familia de conformidad con el Artículo 28 Ley 1579 de 2012, deberá inscribirse en el Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento; de no hacerlo deberá otorgarse una nueva escritura para estos actos. Advertí a los comparecientes, del contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2.019, relacionado con el precio de la venta que debe ser real, que no es objeto de Pactos Privados y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, que al abstenerse de realizar la declaración bajo la gravedad de juramento del precio

real del negocio jurídico y sobre la no existencia de sumas convenidas o facturadas por fuera de la misma, el(la) suscrito(a) deberá cobrar los derechos notariales por cuatro (4) veces el valor declarado en la presente escritura, además reportará dicha irregularidad a las autoridades de impuestos de conformidad con el mencionado artículo. Leído el presente instrumento por el (los) compareciente (s) lo aprobó(aron) en todas sus partes y en testimonio de ello lo firma(n) conmigo la Notaria que doy fe y por eso lo autorizo. La Notaria Setenta y Dos (72) del Circulo de Bogotá, autoriza al(los) representante(s) legal(es) de la(s) entidad(es) para firmar el presente instrumento en su despacho, de acuerdo al Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 del 26 de mayo de 2.015. -----

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial números:



L 750116447000
Calle Tercera 12 - 150th St
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

CONTRATO DE ADHESIÓN AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO POLO CALGARY

Partes del Contrato de Adhesión

Serán partes del Contrato de Adhesión: La Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso Proyecto Polo Calgary, El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, y el(los) Adquirente(s) conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato de Adhesión.

La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Proyecto Polo Calgary		NIT	860.531.315-3
	Dirección:	Carrera 15 No. 82-99	Ciudad:	Bogotá D.C.
	email:	servicioalcliente@alianza.co m.co	Tel:	(601) 6447700

Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente	CONINSA S.A.S. identificada con NIT. 890911431-1		% de Participación	0.01%
	Dirección:	Avenida 19 114-85 Piso 6	Ciudad:	Bogotá D.C.
	email:	acameiro@coninsa.co y ogarciaa@coninsa.co	Tel:	(601) 6014800

Beneficiario	Tiene la definición asignada en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
--------------	--

El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente es el mismo Promotor

si x no

Inmueble

Corresponde a los inmuebles identificados con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-44796, 50C-65811, 50C-44799, 50C-44798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Descripción del Proyecto

La descripción indicada es aproximada y podrá variar de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia construcción.

Proyecto inmobiliario VIS a desarrollarse sobre los Inmuebles el cual estará conformado, ciento sesenta y seis (166) apartamentos en una torre de ocho (8) pisos los cuales serán distribuidos y comercializados en una única etapa así:

Etapas Únicas	Ciento sesenta y seis (166) apartamentos.
----------------------	---

Vigencia Fase Pre - Constructiva

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

Etapas Únicas	Dieciséis (16) meses, contados a partir de la notificación escrita del inicio de la comercialización de la señalada etapa remitida para tal fin por parte del Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.
----------------------	---

Vigencia Fase Constructiva

Etapas Únicas	Es de diecinueve (19) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto.
----------------------	---

Cláusulas limitativas

Numeral 6 literal c)	<u>Cuando Procede La Devolución De Recursos.</u>
Numeral 8	<u>Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u>
Numeral 13	<u>Cesión del Contrato.</u>
Numeral 15	<u>Modificación del Contrato.</u>
Numeral 23	<u>Desistimiento.</u>

Condiciones de Giro

Son las condiciones que debe acreditar el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma. Las Condiciones de Giro se encuentran plenamente descritas en la caratula del Contrato de Fiducia.

Título Jurídico De Transferencia

Beneficio de Áreas _____
Compra Venta ☒

Información de la Vinculación

Adquirente(s)	Identificación	Dirección	Teléfono
JONATHAN ALEXIS RAMIREZ GARCIA	1070706402	Domicilio: CARRERA 90 BIS #76-51 Email: comercial@moreplusinmobiliaria.com Oficina:	Domicilio: 3187691430 Oficina: 3187691430

Etapas del Proyecto	Única
----------------------------	-------



61801544-7300
Cra. 15 No. 30 - 30 Plan 11
Piso 10, Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

Activo(s) Inmobiliario(s) (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: PROY-ET-1-APARTAMENTO 302 Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: 21.33 m ² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: 17.57 m ² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes. Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.
---	---

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

Clausulas

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

- 1.1. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula.
- 1.2. La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en aparte denominado "Plan de Pagos".
- 1.3. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

Finalidad del Contrato De Adhesión: La entrega al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente de los Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente y la transferencia al Título Jurídico indicado en la carátula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1786 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).

Nota: El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) conocer que el desarrollo constructivo del Proyecto y sus etapas, si aplica, están a cargo del Fideicomitente Constructor, siendo este el responsable de dichas actividades y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Activos que Conforman el Contrato de Adhesión.** Son los Recursos y sus correspondientes Rendimientos, en los términos del Contrato de Adhesión, que entrega(n) el (los) Adquirente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la consignación de éstos, exista la plena identificación de estos y se cuente con la plena vinculación del(los) Adquirente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.
3. **Rendimientos o utilidades.** Los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro y no harán parte del precio del Activo(s) Inmobiliario(s).

Sólo durante el periodo Pre – Constructivo los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del (los)

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

Adquirente(s) si se presentan cualquiera de las causales del literal c del numeral 6 (denominada *Cuando Procede la Devolución de Recursos*) de este Contrato de Adhesión. Una vez iniciada la Fase Constructiva los Rendimientos o Utilidades se consolidan a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro.

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

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

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

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

5.2.1. Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor del Fideicomitente – Constructor, al (los) Adquirente(s).

5.2.2. Informar sobre el no cumplimiento oportuno de las Condiciones De Giro y restituir a favor de (los) Adquirente(s) los Recursos entregados junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto de esta, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza.

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

5.3.1. Que Alianza le rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

5.3.2. A otorgar mi(nuestra) aprobación previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las Condiciones De Giro definidas en el Contrato de Fiducia, mis derechos como Adquirente(s), la descripción del Proyecto o el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, conforme lo previsto en la cláusula de modificaciones de este Contrato de Adhesión.

5.3.3. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se me entregue el saldo de los recursos aportados, aplicando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc, que lleguen a corresponder.

5.3.4. Acudir directamente a Alianza, al Defensor del Consumidor Financiero o la misma Superintendencia Financiera de Colombia en caso de existir alguna petición, queja o reclamo.

5.3.5. A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del mismo.

5.3.6. En caso de que no se cumplan las Condiciones De Giro dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de estos en los términos del presente Contrato De Adhesión.



C (2014) 444-7700
Cra. 15 de Mayo 15 - 33 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

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

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

6. Manejo de los Recursos: Alianza procederá con la entrega de los Recursos junto con los rendimientos que estos generen al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente o Adquirente(s) de acuerdo con lo indicado a continuación:

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

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

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

c. Cuando Procede La Devolución De Recursos.

1. Por las causales indicadas en el literal b anterior del Proyecto;
2. Por desistimiento de (los) Adquirente(s);
3. Por desistimiento del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente al (los) Adquirente(s)
4. Por incumplimiento del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante la Fase Pre – Constructiva los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto del mismo, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza, descuento de los tributos a que haya lugar (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por

Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente del correspondiente desistimiento ante Alianza.

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

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

7. **Duración.** El Contrato de Adhesión tendrá la duración según la fase en la que se encuentre el Fideicomiso Inmobiliario (Fase Pre-Constructiva y Fase Constructiva) conforme los plazos que se indican en la carátula del presente Contrato de Adhesión. 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 de Fiducia, y en consecuencia al Proyecto podrán ser adelantadas por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato de Fiducia siempre que el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a no continuar en el Contrato de Fiducia prorrogado y solicitar el desistimiento del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar.

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

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

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

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

1. Terminación del Contrato de Fiducia.
2. Por mora del(los) Adquirente(s) superior a sesenta (60) días en la entrega de los Recursos según el Plan de Pagos y así lo haya instruido el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula denominada "Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento" dispuesta en este Contrato.
3. Por voluntad del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente. El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente podrá instruir a Alianza la terminación unilateral del presente Contrato de Adhesión, caso en el cual no se aplicarán las sanciones a cargo de (los) Adquirente(s), y en consecuencia estará a cargo del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente pagar la penalidad prevista en la cláusula denominada Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
4. Por incumplimiento del (los) Adquirente(s) a las obligaciones aquí pactadas y los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
5. Por voluntad de (los) Adquirente(s), caso en el cual se aplicará lo previsto en el numeral de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
6. Por incumplimiento del(los) Adquirente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato de Fiducia, caso en el cual Alianza no cancelará suma alguna en favor del (los) Adquirente(s).
7. Cuando el (los) Adquirente(s) sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este Contrato de Adhesión.
8. Por el fallecimiento del (los) Adquirente(s), situación que deberá ser informada por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, caso en el cual Alianza procederá a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Adquirente(s) al cual se transfieran dichos saldos.
9. De común acuerdo entre el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente y el (los) Adquirente(s) Adherente(s).
10. Cuando, llegado el momento de escriturar el Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del el Activo(s) Inmobiliario(s).

11. Gestión de riesgos. Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, 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 de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.allianza.com.co

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

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

13. Cesión del Contrato. La cesión de las calidades de Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente,

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s) y, en caso de que aplique requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

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

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

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

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

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

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

1. Implique cambios sobre las responsabilidades a cargo del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.
2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro dispuestas en el Contrato.
3. Altere los derechos del (los) Adquirente(s) según lo establecido en el Contrato de Adhesión y en el Contrato de Fiducia.
4. Modifique los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto
5. Supere el 10% de la descripción total del Proyecto conforme la licencia de construcción.
6. Representen cambios del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidos con el (los) Adquirente(s) conforme el Contrato de Adhesión.

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto que no superen el porcentaje indicado serán notificadas por el Fideicomitente - Constructor a (los) Adquirente(s). En este evento (los) Adquirente(s) podrán ejercer su derecho de retiro conforme los términos establecidos en literal c del numeral 6 (denominada *Cuando Procede la Devolución de Recursos*) de este Contrato de Adhesión.

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

16. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los



1-800-948-7792
Cra. 14 No. 12-33Pte 1
Código: Lome Alianza
Bogotá D.C. Colombia

Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El (los) Adquirente(s), con la suscripción de este Contrato De Adhesión, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, consultar, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato de Adhesión, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato de Adhesión.

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

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

- 1) **Este contrato de adhesión no es una promesa de compraventa.**
- 2) Que Alianza lo(s) ha informado que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el texto adhesivo del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y puede consultarse en la página web www.alianza.com.co, los cuales son entregados con la firma del presente Contrato de Adhesión a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
- 3) Que a la suscripción del Contrato De Adhesión le fue entregada una copia del Contrato de Fiducia.
- 4) Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante "DCF"), al cual puede acudir correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.co, al teléfono: +60(1) 6108161, +60(1) 6108164, o a la dirección física Carrera 10 #97a-13 oficina 502, 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.
- 5) Con la suscripción digital del presente Contrato De Adhesión, acepto(amos) los términos y condiciones de este, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.
- 6) Que el punto de equilibrio del Proyecto fue establecido directamente por el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente, sin participación de Alianza.
- 7) Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato de Fiducia y, en virtud del Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente suscriba conmigo (con nosotros).
- 8) Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mí (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mí(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
- 9) Que he(hemos) sido informados en la sala de negocios del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado las explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.
- 10) El (Los) Adquirente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

www.alianza.com.co

- 11) El (los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al (los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquiriente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
 - 12) Que conoce que el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el(los) Adquiriente(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 Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
 - 13) Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.
 - 14) Que es responsabilidad del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
 - 15) Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.
 - 16) El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el Proyecto, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).
 - 17) El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) que el Proyecto estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
 - 18) Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente mediante los documentos conexos que el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente suscriba con el(los) Adquiriente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
- 18. Gestiones del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.** El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente garantiza al(los) Adquiriente(s) y a Alianza que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona el Activo(s) Inmobiliario(s) a que hace referencia este Contrato De Adhesión y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.
- 19. Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento.** En el evento en que el(los) Adquiriente(s) desista del negocio, incumpla los pagos acordados con el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, asumirá las sanciones establecidas con el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente en virtud de la relación de consumo existente entre el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente y el(los) Adquiriente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

La sanción por desistimiento no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

En caso de incumplimiento de las obligaciones adquiridas por el(los) Adquirente(s) en virtud de la negociación sobre el inmueble descrito al inicio del presente documento, se pacta una pena a cargo de éste, por valor del Quince (15%) por ciento sobre el valor total del (los) inmueble(s), a título de estimación anticipada de perjuicios.

Adicionalmente, El Fideicomitente Desarrollador – Constructor y Gerente estará obligado a pagar una sanción por un valor equivalente a la suma entregada por el(los) Adquirente(s), siempre y cuando, éste no supere el quince (15%) del valor total de la negociación, si éste incumple con sus obligaciones contractuales sin que medie justa causa para hacerlo, entendiendo entre otras, como justa causa: el no acreditar las condiciones de Giro o Inicio, vicios en el suelo que impidan o hagan más onerosas la construcción del proyecto, etc. Para efectos de interpretación las causales de justa causa enunciadas, deben entenderse de forma enunciativa y no taxativa, entendiendo que las situaciones expuestas no son todas las comprendidas dentro de la expresión justa causa.

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

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

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

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

- 22. Anexos.** Con la suscripción de este Contrato de Adhesión, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:
- a. Plan de Pagos.
 - b. El Contrato de Fiducia.
 - c. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
 - d. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Fiducia Mercantil.
 - e. Documentos conexos suscritos con el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente (especificaciones y condiciones generales de la negociación)

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

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

www.alianza.com.co

cambios, salvo que requieran previo acuerdo con el Fideicomitente – Constructor. Excepto que se trate de modificaciones al Anexo del Plan de Pagos, caso en el cual dichas modificaciones solo tendrán efecto previa modificación al presente Contrato de Adhesión.

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

Adquirente(s)	Identificación
JONATHAN ALEXIS RAMIREZ GARCIA	1070706402
Fiduciaria	
Documento Firmado Digitalmente	
Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente	
Documento Firmado Digitalmente	

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

El valor, forma y aportes - plan de pagos establecido a continuación corresponde a la relación de consumo existente entre el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

El valor, forma y aportes - plan de pagos no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 de fecha 13 de marzo de 2024,

Valor total de la vinculación:	150 SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES DEL AÑO DE ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE. Los cuales para efectos del plan de pagos se estiman en la suma de \$247.000.000.00
Descuento:	\$0.00
Sobrecosto:	\$0.00
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	\$247.000.000.00
Aportes en efectivo	\$49.400.000.00
Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del Adquiriente Adherente carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el Constructor al Adquiriente Adherente.	\$197.600.000.00

PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

El valor estimado de los aportes pactados con el Constructor será la suma de \$247,000,000.00 (doscientos cuarenta y siete millones de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
1	\$2,000,000.00	17-10-2025
2	\$2,962,500.00	25-11-2025
3	\$2,962,500.00	25-12-2025
4	\$2,962,500.00	25-01-2026
5	\$2,962,500.00	25-02-2026
6	\$2,962,500.00	25-03-2026
7	\$2,962,500.00	25-04-2026
8	\$2,962,500.00	25-05-2026
9	\$2,962,500.00	25-06-2026
10	\$2,962,500.00	25-07-2026
11	\$2,962,500.00	25-08-2026
12	\$2,962,500.00	25-09-2026
13	\$2,962,500.00	25-10-2026
14	\$2,962,500.00	25-11-2026
15	\$2,962,500.00	25-12-2026
16	\$2,962,500.00	25-01-2027
17	\$2,962,500.00	25-02-2027
18	\$197,600,000.00	25-03-2027

Total de la cuota inicial: \$49,400,000.00

Total Financiación: \$197,600,000.00

En atención a que la unidad inmobiliaria es de carácter VLS, el valor del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) será el equivalente en salarios mínimos mensuales legales vigentes del año en que la unidad inmobiliaria sea transferida al Título Jurídico indicado en la carátula del presente documento, conforme lo que se indica a continuación:

VALOR UNIDAD EN SMLMV

SMMLV	150
-------	-----

Al momento de firmar la escritura pública de compraventa sobre el inmueble al (los) Adquirente(s) acepta(n) que se verifique y ajuste el precio del inmueble de acuerdo con el incremento del salario mínimo mensual vigente para el año en que efectivamente se vaya a firmar la misma, y se procederá de la siguiente manera:

- Se determinará el valor del inmueble en moneda legal colombiana.
- Se calculará la diferencia entre el valor del inmueble y el valor que resulte de las sumas de los pagos.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.


enumerados en el presente ANEXO (valor estimado)



C. (BO) 644.776
Cra. 15 No. 12-13 P. 403
Oficina: Torre Alianza
Bogotá, D.C., Colombia

Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Fiducia Mercantil




	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE
ETAPA XX TORRE XX
APARTAMENTO N°

Entre los suscritos a saber: **JOHN EDISSON CRISTANCHO CASTAÑEDA** identificado con la cédula de ciudadanía número 80.821.045 expedida en Bogotá D.C.; obrando en calidad de apoderada especial de **CONINSA S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida por escritura pública No. 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta de Medellín, debidamente inscrita en el registro mercantil, reformada con posterioridad mediante diversos instrumentos públicos todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que hace parte integrante del presente contrato, según poder especial conferido por el representante legal de la sociedad, sociedad que es **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** del **FIDEICOMISO POLO CALGARY**, administrada por Alianza Fiduciaria S.A. y que en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte; y de la otra el(la, los) señor(a, es) Cmp_Pal_PrimerNombre_ Cmp_Pal_SegundoNombre_ Cmp_Pal_PrimerApellido_ Cmp_Pal_SegundoApellido_ Cmp_Alt_PrimerNombre_ Cmp_Alt_SegundoNombre_ Cmp_Alt_PrimerApellido_ Cmp_Alt_SegundoApellido_ mayor(es) de edad, domiciliado(s) en CIUD PPAL_ identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuya(s) número(s) aparece(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), de estado civil _____, obrando en nombre propio, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa que se registrará por las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes

ANTECEDENTES:

1. Que, mediante documento privado se celebró entre Coninsa S.A.S. en calidad de **Fideicomitente Gerente y desarrollador** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO POLO CALGARY**, en adelante el **Contrato** o el **Contrato de Fiducia**.
2. Que el proyecto inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL Nau House** se desarrolla sobre cuatro lotes de terreno de propiedad de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO POLO CALGARY**, quien adquirió los lotes identificados con folios de matrículas Inmobiliarias No. 50C-65811, 50C-44798, 50C-44799 y 50C- 44796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro para el desarrollo del mencionado proyecto de vivienda de interés social.
3. En el contrato de fiducia, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, obrando exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO POLO CALGARY**, confirió al **GERENTE** del **PROYECTO**, sociedad **CONINSA S.A.S.**, un mandato sin representación para que, entre otras cosas, firmara las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** de los bienes privados que

 <small>Controlamos lo nuestro</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

conformen la urbanización. Este encargo lo confirió acatando las instrucciones provenientes de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del mencionado fideicomiso. Por lo tanto, la sociedad **CONINSA S.A.S, CONSTRUCTOR DEL PROYECTO** actuarán en los contratos de promesa de compraventa que celebre como **PROMITENTE VENDEDOR**.

4. Que la sociedad **CONINSA S.A.S**, ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016; no obstante, EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial.

5. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha recibido de parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** previamente a la suscripción de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la constitución del **FIDEICOMISO POLO CALGARY**. Por lo tanto, lo conoce y acepta, al suscribir la presente.

6. En virtud de lo dispuesto en el citado contrato de Fiducia, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, como FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del **FIDEICOMISO POLO CALGARY**, suscribirán con **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el presente contrato de promesa de compraventa, cuya transferencia realizará **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO POLO CALGARY**, en virtud de la propiedad fiduciaria que ostenta y conforme a las instrucciones contenidas en el referido contrato de Fiducia, las cuales le serán impartidas por EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO.


7. En consecuencia, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO POLO CALGARY**, transferirá como propietaria fiduciaria a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a título de compraventa, el inmueble objeto del contrato que por este documento se promete celebrar, procediendo a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa junto con EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, ratificando las condiciones y demás cláusulas de este contrato, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1871 y 1874 del Código Civil.

8. Que la **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, comparece solo en calidad de VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO denominada **POLO CALGARY** identificada con Nit 830.053.812-2, para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del(los) inmueble(s) materia de la presente promesa de compraventa, es claro para las partes, que la FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO son constructores, promotores, veedores, interventores, gerentes ni comercializadores del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo de "**CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**" y en consecuencia no son responsables ni deben 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.

9. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO 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.

10. Que EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de las unidades resultantes del mismo.

Con fundamento en los antecedentes anteriormente expuestos, se celebra el presente contrato de promesa de compraventa el cual se registrá por las siguientes

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

CLÁUSULAS:

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

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.

1. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Es el conjunto de derechos y obligaciones, constituido por medio de Documento Privado del 29 de agosto de 2024, en adelante **FIDEICOMISO POLO CALGARY** - NIT 830.053.812-2, cuyo vocero y administrador en los términos del Artículo 2.5.2.1.1, del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes, será la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**


2. FIDUCIARIA O ALIANZA FIDUCIARIA: Es la sociedad de servicios financieros **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** NIT. 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, que será la encargada de administrar los bienes que conformen el FIDEICOMISO.

3. FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Es la persona jurídica que a continuación se indican, quienes por su exclusiva cuenta y riesgo se encargará de la ejecución de la obra:

- **CONINSA S.A.S.**, con NIT, 890.911.431-1

Se deja expresa constancia que, para todos los efectos, la sociedad **CONINSA S.A.S.**, es el "Comercializador y Constructor" y el FIDEICOMISO POLO CALGARY el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016). Por tanto, son de cargo y responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE todas las obligaciones de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Por lo tanto, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni como sociedad, ni como vocera del FIDEICOMISO, ni el FIDEICOMISO, ostentan la calidad de Comercializadores y, por tanto, tampoco se encuentran en cabeza suya las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, lo cual es exclusiva responsabilidad de **CONINSA S.A.S.**. Si bien el FIDEICOMISO es el Enajenador de Vivienda, las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad son de responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE.

4. PROMESA DE COMPRAVENTA: Contrato en virtud del cual LOS FIDEICOMITENTES del PROYECTO, actuará como PROMITENTES VENEDORES para prometer vender a los terceros interesados, denominado(s) EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), un(os)

 Construímos bienestar	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

determinado(s) inmueble(s) en el PROYECTO, y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se obligan a pagar el precio mediante la apertura de Fondos Individuales a su nombre en el Fondo Abierto Alianza, los que serán puestos por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a disposición de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO, por ser este designado por los PROMITENTES COMPRADORES como BENEFICIARIO de tales recursos.

5. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): Se define(n) de esta manera independientemente de la pluralidad de personas que suscriba(n) el presente contrato en calidad de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), la(s) persona(s) interesada(s) en adquirir Unidades Inmobiliarias del PROYECTO, la(s) cual(es) celebrará(n) con el GERENTE y CONSTRUCTOR del PROYECTO el respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, para que a la terminación de la correspondiente ETAPA del PROYECTO les sea transferido por el FIDEICOMISO, a título de venta, el derecho de dominio del (de los) inmueble(s) que se les prometió. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no ostentará la calidad de FIDEICOMITENTES ni de BENEFICIARIOS y, por ende, no participarán en las decisiones, ni excedentes y/o utilidades del PROYECTO.


Si son varias personas los que se vinculan en calidad de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, su derecho corresponderá proporcionalmente a la cantidad de personas que suscriban la promesa, a no ser que manifiesten un deseo diferente el presente contrato.

6. PROMITENTE VENDEDORA: es **CONINSA S.A.S.** en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR en el mencionado contrato de fiducia mercantil suscrito con ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

7. MANDATO SIN REPRESENTACIÓN: Se entiende por éste, el encargo que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, obrando exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO POLO CALGARY** confirió mediante el mismo documento contentivo del contrato de fiducia, al **COMERCIALIZADOR** del PROYECTO, es decir, a la sociedad **CONINSA S.A.S.**, para que, entre otras cosas, firmaran las PROMESAS DE COMPRAVENTA. Este encargo lo confirió acatando las instrucciones provenientes de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del mencionado fideicomiso.

8. RESPONSABILIDAD DE LOS PROMITENTES VENDEDORES: De acuerdo con lo antes señalado, la sociedad **CONINSA S.A.S., COMERCIALIZADOR Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO**, actúa en este contrato de promesa de compraventa como **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por lo que será responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE responder ante **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por las obligaciones que **LA PROMITENTE VENDEDORA** asume en este contrato, entre ellas, las relacionadas con la calidad, garantía y saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos del estatuto del consumidor.

9. EL PROYECTO: Corresponde al **PROYECTO INMOBILIARIO** denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**, el cual consistirá en un Desarrollo Inmobiliario de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, localizada en la ciudad de Bogotá, que estará

 <small>Construimos bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

conformado por ____torres constructivas: Torre ____, ____ apartamentos VIS de ____pisos, Torre ____, ____ apartamentos VIS de ____ pisos, para un total de ____ apartamentos, a desarrollarse en ____ ETAPA. PROYECTO se construirá sobre el INMUEBLE Fideicomitido, por exclusiva cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO.

10. GASTOS ADMINISTRATIVOS: Son los gastos en que incurre LA PROMITENTE VENDEDORA para desarrollar las gestiones que permiten la vinculación de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al proyecto. Estos se estiman en un cinco por ciento (5%) del precio total de las unidades inmobiliarias estipulado en el presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO.- LA PROMITENTE VENDEDORA promete vender a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título y con el régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el inmueble determinada en el numeral 3 del CUADRO RESUMEN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que formará parte del PROYECTO que se desarrolla sobre el lote de terreno ubicado en la _____ denominado ____ en la ciudad de Bogotá, el cual se construirá sobre el lote que surgirá de las declaraciones de constitución de urbanización o subdivisión que se efectuarán sobre el inmueble antes citado.


PARÁGRAFO PRIMERO: La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento; de igual forma, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) dejan expresa constancia que conoce y acepta que el área bruta construida, podrá aumentar o disminuir hasta en un cinco por ciento (5%), sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA. En este evento, no habrá lugar ni al aumento o a la disminución del precio indicado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: El inmueble objeto del presente acto está constituido de acuerdo con la normatividad vigente y cuenta con las especificaciones generales de construcción que se incluyen en el anexo y que hacen parte integral de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) estar conforme(s) con la unidad privada, que promete adquirir y manifiesta(n) conocer su ubicación dentro del PROYECTO, por el plano general, arquitectónico (ver anexos) del mismo, así como la distribución, los acabados de dicha unidad y demás características; según el plano de ubicación y el anexo de Especificaciones Generales de Construcción y Acabados, que hacen parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que los inmuebles que conforman el Proyecto no cuentan con potencial de ampliación o modificación estructural. Por lo tanto, LA PROMITENTE VENDEDORA no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones estructurales

 <small>Construimos bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014 Edición 003 09-01-2024


que se efectúen dentro de estos inmuebles, y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso que la constructora o cualquiera de los copropietarios del PROYECTO tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la vivienda o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras, la constructora o cualquier propietario podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por LA PROMITENTE VENDEDORA y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s) y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

PARÁGRAFO SEXTO: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS): Manifiesta(n) LA PROMITENTE VENDEDORA que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del contrato que por este documento se promete celebrar, para todos los efectos legales y contractuales, son una solución de vivienda de interés social, la cual hace parte del PROYECTO, proyecto que se ajusta a los parámetros como vivienda de interés social contenidos en el Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2015) expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Ley 2079 de 2021 y sus posteriores modificaciones y adiciones, teniendo el carácter de elegible para los efectos de la postulación al SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman EL PROYECTO, así como las características generales de ubicación, estrato que probablemente será asignado por la entidad competente y zonas de cesión del proyecto de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA, planos y demás instrumentos utilizados que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer.

PARÁGRAFO OCTAVO: LA PROMITENTE VENDEDORA se reservan la facultad de sustituir los materiales de acabados nacionales o importados que podrán ser reemplazados sin previo aviso en todo o en parte, cuando no le fuere posible instalar dichos acabados en las condiciones y/o con las especificaciones inicialmente convenidas en caso de presentarse deficiencia en el suministro por parte de los productores y distribuidores de los diferentes materiales empleados en la construcción de éstos, por otros de igual calidad, a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, lo cual autoriza expresamente con la firma de este documento.

PARÁGRAFO NOVENO: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO saldrán al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de las unidades resultantes del mismo.

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

CLÁUSULA TERCERA. LINDEROS GENERALES: EL PROYECTO, del cual hará parte el inmueble prometido en venta, se construye en un _____, ubicado _____ en la ciudad de Bogotá, identificado así:

1) Predio con folio de matrícula _____

(Se relaciona los datos de los linderos)

CLÁUSULA CUARTA. LINDEROS ESPECIALES DEL INMUEBLE: Los linderos específicos del apartamento serán los que se determinen en el reglamento de propiedad horizontal, al que estará sometido el PROYECTO.

CLÁUSULA QUINTA. MATRICULA INMOBILIARIA: En mayor extensión corresponde el folio de matrícula No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y cédula catastral _____.


La matrícula inmobiliaria para el inmueble prometido en venta será la que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, al momento de constituir la respectiva propiedad horizontal.

CLÁUSULA SEXTA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. El lote de terreno sobre el cual debidamente facultada **LA PROMITENTE VENDEDORA** construye por su cuenta **EL PROYECTO**, del cual forma parte el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, cuyo titular registrado es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO POLO CALGARY** a título de transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil el cual fue adquirido por compra hecha a **INVERSIONES CALGARY S.A.S.**, por medio de la Escritura Pública No. 2319 del 30 de julio de 2024 de la Notaría Veintiuna de Bogotá D.C., registrada el 27 de agosto de 2024, en los folios de matrículas No. 50C-65811, 50C-44798, 50C-44799, 50C-44796, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

EL PROYECTO se lleva a cabo de acuerdo con la Licencia de Construcción y Urbanística otorgada mediante la Acto Administrativo No. _____ del ____ de ____ de 20____, con fecha de ejecutoria del ____ de ____ de 20____, expedida por la Curaduría Urbana No. _____.

a) EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que tuvo a su disposición los planos aprobados por la Curaduría Urbana No. _____, los cuales servirán de base para la identificación exacta del (de los) bien(es) prometido(s) en venta, a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida, la cual debe ser aprobada por la Curaduría Urbana No. _____.

b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el listado de especificaciones del(los) inmueble(s) y las de su construcción, fachada, interiores de pisos, cocina, baños, etc., pliego que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

así establecer lo que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tiene(n) derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** están obligados a entregar.

c) En el caso de que a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se le entregare(n) un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la Curaduría Urbana No. ____, pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

d) **LA PROMITENTE VENDEDORA** deja constancia de que los muros y losas de concreto pueden presentar irregularidades, imperfecciones y/o fisuras superficiales debido al tipo de formaleta utilizado para la losa y/o al paso de tuberías embebidas en éstos; sin embargo, esto no representa ningún problema estructural y se considera como normal en este tipo de construcción industrializada. La anterior constancia es conocida y aceptada expresamente por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.


PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares, ni la acometida exterior, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva del **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desee(n) realizar reformas o mejoras en el(los) inmueble(s) objeto de esta promesa, requerirá autorización previa y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, caso en el cual las partes suscribirán un otrosí al presente contrato, en el que regularán toda la relacionado con las mismas.

Es entendido que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no está obligada a autorizar ninguna modificación o reforma en el (los) inmueble(s) prometido(s).

CLÁUSULA SÉPTIMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - La enajenación del inmueble descrito comprende además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete en venta, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del PROYECTO, de acuerdo con la prorata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, conforme a lo establecido en la Ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2001) y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones de acabados posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o permiso de las autoridades respectivas.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014 Edición 003 09-01-2024
---	--	--

corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) confiere(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad sin disminuir el área y les especificaciones del bien privado prometido en venta, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PROMITENTE VENDEDORA ostenten la calidad de propietario inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001.


CLÁUSULA OCTAVA: GARANTIAS Y POSVENTA: Los elementos, aparatos y equipos que forman parte del inmueble tendrán los plazos de la garantía de arreglos y posventas que se indique en el Manual del Propietario del inmueble y, en los casos que no se indicare, será la definida por las normas legales. LA PROMITENTE VENDEDORA otorgarán, además de lo mencionado, la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, a partir de la fecha de entrega del inmueble mediante el acta de entrega, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

CLÁUSULA NOVENA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del inmueble prometido en venta es la suma indicada en el numeral cuarto (4o.) del CUADRO RESUMEN, el cual será pagado por LA PROMITENTE COMPRADORA, en la forma indicada en numeral quinto (5º.) del CUADRO RESUMEN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes contratantes convienen expresamente que la totalidad de los pagos que tenga que hacer EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en virtud del presente contrato, se hará en dinero en efectivo (consignación) o mediante la entrega de cheque girado a la orden del FIDEICOMISO, salvo el pago de los respectivos gastos de escrituración que se efectuarán directamente a LA PROMITENTE VENDEDORA y/o a LA FIDUCIARIA y/o a la Notaría donde se protocolice la compraventa prometida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El no pago oportuno de las cuotas en cada una de las fechas señaladas en numeral 5º DEL CUADRO RESUMEN, que se otorguen en los casos específicos determinados en la presente promesa y con ocasión de esta, constituye mora en el pago del precio, desistimiento unilateral del contrato y la aplicación de la cláusula penal. En tal caso, sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier otra acción derivada del incumplimiento, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, los intereses moratorios que se llegaren a causar, liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(N) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA o a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, dichos pagos serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

PARÁGRAFO CUARTO: Para los casos en que la forma de pago incluya subsidio y/o crédito: Las partes declaran que está a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), adelantar todos los trámites, por su cuenta y riesgo, para acceder a los beneficios otorgados por el gobierno nacional para el financiamiento de su vivienda y entiende que todas las condiciones y requisitos para el acceso, aprobación, y desembolso del subsidio y créditos, son exclusivos de las políticas señaladas por el Gobierno Nacional y de la entidad crediticia, respectivamente, en los cuales ni CONINSA ni Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO tienen injerencia o responsabilidad.


Así mismo, declaro conocer y aceptar que LA PROMITENTE VENDEDORA, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. para el PROYECTO, no se responsabilizan por la pérdida de las condiciones de la cobertura condicionada contempladas en las normas que regulan los subsidios del gobierno nacional, por los retrasos en que se pudiera llegar a incurrir en la entrega material del inmueble debido a de fuerza mayor o caso fortuito, y en general a condiciones externas que llegasen a retrasar la ejecución de la obra y/o el desarrollo del proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) bajo la gravedad de juramento, que los recursos comprometidos para este contrato son de procedencia lícita y no está vinculado con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declara bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes derivadas del incumplimiento de esta cláusula. Para el efecto, se comprometen con lo que el SAGRILAFI (Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva) impone, dentro de los que se encuentran, entregar los documentos soporte respectivos y actualizar su información anualmente, de conformidad con lo estipulado en la circular externa 304 de 2014 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO SEXTO: El precio del inmueble es en salarios mínimos legales vigentes, por lo que la actualización del plan de pagos por el precio del inmueble debido al aumento del salario establecido por el gobierno nacional, se hará por medio de comunicación electrónica dirigida a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y en caso que haya saldos pendientes, estos se incluirán en la última cuota del Plan de Pagos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: La mora de más de sesenta (60) días calendario en el plan de pagos pactado por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, genera la aplicación de la cláusula penal establecida en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA: SUBSIDIO DE VIVIENDA. En caso de convenirse en la Cláusula de Precio y Forma de Pago que parte del precio será pagado con el producto de un subsidio de vivienda de interés social, este será desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 3 de 1991, el Decreto 1077 de 2015, Ley 2079 de 2021, y demás normas que las adicionan, desarrollan, modifiquen o reglamenten.


 <small>Constituciones bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014 Edición 003 09-01-2024
--	--	--

PARÁGRAFO PRIMERO: Si EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al haber tramitado el formulario para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y haber presentado los anexos correspondientes, no cumpliendo los requisitos establecidos por la Ley y en los Decretos reglamentarios no resultare elegido para la asignación del subsidio, deberá pagar con recursos propios dicho valor en el término establecido de la cuota inicial, por lo cual se ajustará el respectivo plan de pagos, en caso de que el valor no sea asumido por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se entiende como un incumplimiento del contrato y se aplicará la cláusula penal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando se compruebe que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) recibió(eron) el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se solicitará a la autoridad competente el inicio de una investigación por el delito de Fraude en Subvenciones señalado en el artículo 403 A de la Ley 599 de 2000 y en el parágrafo 2º del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que por sentencia ejecutoriada hubiesen sido condenados por haber presentado documentos o información falsos con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) restituirá(n) el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días comunes siguientes al haberse conocido la sentencia ejecutoriada y se otorgará dentro del mismo término la Escritura Pública de rescisión. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros previo descuento del valor de la cláusula penal.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) pagar con recursos propios dicho valor en el término establecido de la cuota inicial, por lo cual se ajustará el respectivo plan de pagos, en caso de que el valor no sea asumido por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se entiende como un incumplimiento del contrato y se aplicará la cláusula penal descrita en este contrato. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio y el mayor valor se abonará por concepto del subsidio y se recalculará el valor para solicitar el crédito.

PARÁGRAFO CUARTO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA o de lo contrario EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) restituirá(n) el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días comunes siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso, y se otorgará dentro del mismo término la Escritura Pública de rescisión. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la

 <small>Centrales de Inmuebles</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros previo descuento del valor de la cláusula penal.


PARÁGRAFO QUINTO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a cumplir los términos definidos en el Decreto 1077 de 2015 y sus posteriores modificaciones y adiciones.

PARÁGRAFO SEXTO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n), aunque LA PROMITENTE VENDEDORA no lo requiera por escrito, a aportar la carta de aprobación del subsidio de vivienda de interés social a más tardar cuarenta y cinco (45) días calendario después de la suscripción de la promesa de compraventa. En caso que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con estos requisitos deberá garantizar el pago con recursos propios y sustentar su caso particular a LA PROMITENTE VENDEDORA, en caso de que no aporte la carta de aprobación del subsidio de vivienda o garantice el pago con recursos propios se aplicará la cláusula penal establecida en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CRÉDITO HIPOTECARIO. Si dentro de la Forma de Pago, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tramitará(n) ante LA ENTIDAD FINANCIERA un préstamo o crédito para la adquisición del inmueble, éste se obliga a:

1. Cumplir con todos los requisitos, plazos, garantías y costos que se deriven del trámite, aprobación y desembolso del crédito según sean las exigencias de LA PROMITENTE VENDEDORA y de LAS ENTIDADES CREDITICIAS.
2. Pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, que le cobre LA ENTIDAD CREDITICIA a LA PROMITENTE VENDEDORA para perfeccionar y legalizar el crédito en el momento que sea requerido dicho pago.
3. Constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA ENTIDAD CREDITICIA; si se tratare de más de una entidad, el grado de hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.
4. Autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta, verificación y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.
5. Mantener la capacidad y condiciones de endeudamiento hasta el día en que sea desembolsado el crédito.
6. Suscribir y otorgar la escritura pública que perfeccione el presente contrato, en la fecha y hora establecida por LOS FIDEICOMITENTES en este contrato o en sus adiciones y/o modificaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia, LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S) no desembolsa el crédito, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se constituirán en


	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014 Edición 003 09-01-2024
---	--	--

deudor(es) de LA PROMITENTE VENDEDORA y expresamente así lo declara y lo acepta, quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia de la escritura pública que contenga el contrato prometido, prestará mérito ejecutivo en contra de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrán colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el trámite de los documentos con destino a LA ENTIDAD CREDITICIA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel que es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO TERCERO: Teniendo en cuenta que la obligación de obtener la aprobación, legalización y desembolso del crédito o de las demás modalidades de Financiación en los casos que se requieran, es de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), si LA ENTIDAD CREDITICIA, negare a aprobar el crédito por un valor inferior, LA PROMITENTE VENDEDORA dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar mediante otrosí a este contrato. Si las partes no logran acordar la nueva forma de pago, se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, dando lugar al cobro de la cláusula penal establecida en este contrato y obligándose a LA PROMITENTE VENDEDORA a devolver a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) las sumas de dinero restantes dentro de los 30 días hábiles siguientes, quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato. De igual forma en los casos en que la entidad financiera negare la aprobación, legalización y desembolso del crédito o de las demás modalidades de Financiación por causas imputables a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, entre las demás que se llegasen a presentar, el presente contrato se dará por terminado de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedarán en libertad de disponer del bien inmueble. En tales eventos LA PROMITENTE VENDEDORA devolverán las sumas abonadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), previo descuento del valor establecido como cláusula penal.

PARÁGRAFO CUARTO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al valor del crédito o de la modalidad de financiación elegida por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), o se paga y/o desembolsa un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

siguientes a la fecha de negociación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o cheque de gerencia girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante consignación en la cuenta que ésta indique a nombre de LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) restituirá(n) el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa.


PARÁGRAFO QUINTO: Cuando el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no entregue o radique la documentación completa exigida por la respectiva entidad financiera para el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble, se dará por terminado el contrato y se aplicará la cláusula penal establecida en este contrato. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA notifiquen a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEXTO: Pasados treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la escritura o de la entrega del inmueble, lo último que ocurriere, sin que la subrogación se haya efectuado por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA podrán hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal respectivo de la Cláusula de Precio y Forma de Pago en relación al crédito y desde esa fecha cobrará intereses de mora a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre dichas sumas. Para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo sin requerimiento previo del deudor y será discrecional de LA PROMITENTE VENDEDORA optar por el cobro de intereses de mora o el cobrar los perjuicios generados por el incumplimiento.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que efectúe **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** será(n) aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n), aunque LAS PROMITENTES VENDEDORAS no lo requiera por escrito, a presentar la carta de aprobación del crédito por parte de una entidad crediticia cuarenta y cinco (45) días posteriores a la suscripción de la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO NOVENO: Cuando el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no mantenga la Capacidad de Endeudamiento en caso de que la adquisición incluya la modalidad de crédito, desde la firma del presente contrato hasta el día en que sea desembolsado el crédito mismo, se dará por terminado el contrato de manera anticipada y se aplicará la cláusula penal contenida en este contrato.


 <small>Construimos bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACIONES. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesto bajo la gravedad de juramento, que me ha sido informado el contenido del Decreto 1143 de 2009 y el Decreto 1533 de 2019, que trata sobre los beneficios otorgados por el Gobierno Nacional para el financiamiento de vivienda; y manifiesto que conozco y entiendo los trámites que tendré que adelantar para acceder al(los) subsidio(s), los cuales adelantaré por mi cuenta y riesgo, y eximo de toda responsabilidad civil, penal, comercial y contractual a LA PROMITENTE VENDEDORA y a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, dichas subsidios tendrán como destino la adquisición de vivienda de interés social en el PROYECTO INMOBILIARIO.

Declaro que entiendo que el valor del crédito aprobado y de la respectiva cuota, sus condiciones de aprobación, perfeccionamiento y desembolso, su plazo y términos de pérdida del beneficio, modificaciones o reglamentaciones posteriores emitidas por el Gobierno, declaratorias de emergencia económica, social, política y en general cualquier situación, acto o hecho que modifique tales condiciones, son exclusivos de las políticas señaladas por el Gobierno Nacional y a la entidad crediticia correspondiente, en los cuales ni LA PROMITENTE VENDEDORA ni Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso tienen injerencia o responsabilidad.

Así mismo, declaro conocer y aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** para el PROYECTO INMOBILIARIO, no se responsabilizan por la pérdida de las condiciones de la cobertura condicionada contempladas en el mencionado decreto, por los retrasos en que se pudiera llegar a incurrir en la entrega material del inmueble debido por caso fortuito, fuerza mayor y en general a condiciones externas que llegasen a retrasar la ejecución de la obra y/o el desarrollo del proyecto y en caso de no ser beneficiario o perder el beneficio del subsidio por cualquier razón, asumiré el pago pendiente del inmueble por la disminución o pérdida del subsidio.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: LA PROMITENTE VENDEDORA garantizan que los inmuebles materia de esta promesa es de exclusiva propiedad de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**, y que será transferido libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal al que se someterá el Conjunto Residencial y de una hipoteca abierta constituida en mayor extensión en favor de **BANCO _____**, por la **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO POLO CALGARY para garantizar el crédito obtenido para el desarrollo del **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE**, mediante la Escritura Pública número _____ (____) de fecha _____ (____) de _____, de _____ mil veinte _____ (20____) otorgada en la Notaría _____ (____) del círculo de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. _____, gravamen que será desafectado por **EL BANCO** en lo que hace relación al inmueble prometido, en la misma escritura que se dé cumplimiento a ella, siendo los gastos notariales, el impuesto de anotación y registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura de desafectación a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Si el crédito solicitado por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a **EL BANCO** es menor que la

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

prorrata acordada entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL BANCO**. **LA PROMITENTE VENDEDORA** cancelarán a **EL BANCO** la diferencia, a más tardar el día en que se firme la escritura de venta e hipoteca que dé cumplimiento a este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA solicitarán a la Oficina de Catastro Departamental para que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del PROYECTO, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obligan a acudir al saneamiento del inmueble objeto de esta promesa, tanto por evicción como por vicios redhibitorios, respecto de la unidad prometida en venta. **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacen suyas todas las obligaciones que se deriven de tales conceptos, relevando expresamente de ellas a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y al **FIDEICOMISO**. Por tanto, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que:


a) **LA PROMITENTE VENDEDORA** será quién responderá exclusivamente por la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble prometido en venta, en los casos de la ley y responderá por la calidad del inmueble.

PARÁGRAFO TERCERO: Al inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa le corresponde, dentro de la prorrata acordada entre **EL BANCO** y **LA PROMITENTE VENDEDORA**, un porcentaje equivalente al índice o coeficiente de copropiedad que se asigne al(los) inmueble(s) en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA dejan constancia de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**, podrá constituir, sobre el lote en el que se construye el Conjunto Residencial, las servidumbres que sean exigidas por las empresas prestadoras de tales servicios para la extensión de redes de servicios públicos del Conjunto Residencial. Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes de dominio particular que conforman el mencionado Conjunto Residencial.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: ENTREGA MATERIAL. Se llevará a cabo en los términos descritos en el numeral 7º del CUADRO RESUMEN.

Transcurrido el plazo adicional sin que se hubiere efectuado la entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reconocerán y pagarán a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a título de indemnización por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al IPC vigente para este período, sobre el total de las sumas que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya pagado al fideicomiso de administración del proyecto. Reconocimiento que se hará hasta la fecha de entrega efectiva sin exceder, un término máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de la prórroga inicial; excepto que la demora obedezca a temas ambientales, arqueológicos, causa extraña (fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero) en cuyo caso no habrá reconocimiento alguno a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**. El mencionado reconocimiento económico se considera por las partes completamente indemnizatoria, y, en consecuencia, no habrá lugar a que durante ese período **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

 <small>Construimos bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

Dicha indemnización, será aplicada a los gastos de escrituración del inmueble o cancelada por LA PROMITENTE VENDEDORA, previa cuenta de cobro presentada por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a éste, una vez la escritura pública mediante la cual se efectúe la transferencia de los inmuebles de que trata el presente PROMESA DE COMPRAVENTA esté debidamente registrada.

Cuando los bienes estén terminados y listos para su entrega material, LA PROMITENTE VENDEDORA se lo harán saber por escrito a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al correo electrónico o la dirección suministrada por éste(os), quien deberá comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo electrónico o certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga LA PROMITENTE VENDEDORA sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir los inmuebles o de pagar los dineros adeudados por EL PROMITENTE COMPRADOR, por cualquier concepto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrán abstenerse de hacer entrega real y material del inmueble a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la fecha aquí establecida para ello, si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no ha cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula de precio y forma de pago, o si **EL BANCO** no ha aprobado el préstamo a él solicitado para la cancelación de la suma descrita en el literal respectivo al crédito de la cláusula de precio y fórmula de pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presente(n) a recibir materialmente el inmueble prometido en venta dentro del término establecido en esta cláusula, acordado de mutuo acuerdo o determinado por LA PROMITENTE VENDEDORA en la forma establecida anteriormente, sin necesidad de que medie requerimiento alguno, éste(os) se dará(n) por entregado(s) desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirla(s) siendo a partir de esta fecha EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) responsable de los riesgos y obligaciones impuestas por la ley o el reglamento de propiedad horizontal a la unidad privada prometida en venta. LA PROMITENTE VENDEDORA, una vez haya ocurrido el anterior evento, podrán considerar que los bienes han sido recibidos a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo acordado y/o determinado por LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de estos y la firma de dos (2) testigos. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá reclamar las llaves en la oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes junto con el anexo en el que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. El mismo día de la entrega a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual de Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos

para hacer efectivas las garantías. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA serán responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de los mismos tales como acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, hallazgos inesperados en el momento de la construcción de las perforaciones, tales como vestigios arqueológicos. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa, se entregará por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y las redes de alcantarillado conectadas. 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 configurará incumplimiento por parte de esta última y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA con cargo de los gastos de la misma para hacer la entrega con servicios provisionales en el caso que se requiera.

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE VENDEDORA hacen constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no serán responsables del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. No obstante, los siguientes cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), siendo estos exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, así: a) Los derechos de conexión que hubiere lugar, de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997, b) Los cargos de conexión y medidor de Gas Natural, c) La conexión de la línea telefónica, así como su instalación y su aparato telefónico.

PARÁGRAFO SEXTO: De manera simultánea, y de acuerdo con la ley, con la entrega de la unidad privada referida a cualquier título, se entenderá realizada la de los bienes comunes esenciales donde se ubica el inmueble prometido, necesarios para su uso y goce, tales como elementos estructurales, accesos, escaleras, tanque de almacenamiento de agua y subestación eléctrica. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto y la entrega de los bienes comunes se hará de conformidad con el Art. 24 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEPTIMO: DESTINACIÓN. El inmueble materia de este contrato se destinará exclusivamente a VIVIENDA. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO OCTAVO: Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieron anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega, no son taxativas.

coninsa <small>Controlamos bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

PARÁGRAFO NOVENO: Si el inmueble estuviere listo para su entrega material sin que se haya otorgado la escritura de venta, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reservan el derecho de entregarlo o no, y si optare por su entrega, ésta se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas, hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La fecha, hora y Notaría Pública en la cual se otorgará la escritura pública que dará cumplimiento a este contrato de promesa de compraventa, serán las determinadas en el numeral sexto (6o.) del CUADRO RESUMEN.

Se entiende que para que LA PROMITENTE VENDEDORA estén obligada a firmar la escritura de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para ella, especialmente en lo relativo a: **(i)** la cancelación de la totalidad del precio de venta que debe(n) pagar por lo menos quince (15) días calendario antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, diferentes a los pagos que se vayan a efectuar con el producto del crédito o leasing y los subsidios; **(ii)** la obtención del crédito para cancelar el saldo adeudado, conforme se establece en CUADRO RESUMEN, y **(iii)** la expedición del pagaré en blanco, suscrito por todos los promitentes compradores, con carta de instrucciones a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA para garantizar el pago del precio total de venta pendiente de pago en la fecha de firma de la escritura correspondiente a desembolso de crédito hipotecario y/o subsidio; **(iv)** el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO y al desembolso del subsidio familiar de vivienda, tales como: firma de pagaré, pago de avalúo y estudio de títulos, y los demás que sean requeridos por dichas entidades **(v)** pago de los gastos estimados de escrituración y registro **(vi)** pago de los intereses de subrogación **(vii)** entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente a LA PROMITENTE VENDEDORA para recibir el subsidio, entre otros, trámites que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y acepta(n) cumplir. **(viii)** pago de la contribución de valorización causada, en caso de haberse causado tal contribución sobre el inmueble de mayor extensión o sobre el inmueble objeto de este contrato, **(ix)** pago de la prorrata del impuesto predial según lo definido en este contrato y el pago de cualquier nuevo impuesto que grave la propiedad inmobiliaria, en caso de causarse.

Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa así como cédula de ciudadanía, el valor correspondiente gastos Notariales y Registro. En la eventualidad de que transcurrido el plazo señalado no se hubieren cumplido las condiciones establecidas, las partes acordarán una nueva fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del contrato.


PARÁGRAFO PRIMERO. - LA PROMITENTE VENDEDORA aclaran que para el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa aquí prometida instruirán a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. para que comparezca como vocera del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En caso de presentarse demoras de entidades públicas tales como Oficina de Registro, Planeación, Curadurías, etc., no imputables a LA PROMITENTE VENDEDORA, que afecten la fecha de firma de escritura aquí pactada, el plazo se prorrogará según comunicación enviada por LA PROMITENTE VENDEDORA, en la que señale la situación que genera el retraso y la nueva fecha de firma de escritura, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA declaran que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde la fecha de firma de la escritura pública de compraventa de transferencia del inmueble.

Teniendo en cuenta que el pago del impuesto predial es anual, LA PROMITENTE VENDEDORA asumirán el pago proporcional de dicho impuesto hasta el día de la firma de la escritura pública de compraventa prometida mediante el presente documento; y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) proporcionalmente el pago del impuesto predial desde la firma de la respectiva escritura pública hasta el día 31 de diciembre del respectivo año; dicho pago será efectuado antes de la firma de la escritura pública objeto del presente contrato. Será cargo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago del impuesto predial además del valor del predial proporcional a la fecha de entrega y de servicios tales como energía, acueducto, alcantarillado, administración del conjunto, tasa de aseo etc.

Todas los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, y todas las demás contribuciones y gravámenes que a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia de los inmuebles prometidos en venta sean establecidos, decretados y/o asignados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Si la contribución y/o el gravamen se asignan antes del desenglobe de los apartamentos, gravando el lote que sobre este se levanta EL PROYECTO, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) su pago conforme al porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial le corresponda al inmueble prometido. Si la contribución y/o el gravamen se asignan con posterioridad al desenglobe, será de cargo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de la tarifa individual que se le asigne al inmueble. Si por exigencia de alguna entidad pública, LA PROMITENTE VENDEDORA se ve obligada a cancelar la totalidad del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al inmueble objeto de este contrato, deberá ser pagado

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del Proyecto y sus bienes comunes, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se entenderá que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) desistido del presente negocio, si transcurrido un término de treinta (30) días calendarios posteriores al requerimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA para comparecer a suscribir la escritura pública, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no ha dado cumplimiento a la totalidad de los requisitos acá descritos, pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA disponer del inmueble con plena libertad, prometerlo en venta y enajenarlo a un tercero libremente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor suyo y de su esposa(a) o compañero(a) y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, y en la Ley 3ª de 1991. No obstante, el patrimonio de familia inembargable, este solo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta de este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: CLÁUSULA PENAL - Las Partes de común acuerdo manifiestan que en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquirieran recíprocamente, se pacta entre ellas una pena pecuniaria por la suma del quince por ciento (15%) del valor del precio de las unidades inmobiliarias estipulado en el presente contrato a título de estimación anticipada de perjuicios.

Previo requerimiento de cumplimiento de las obligaciones pactadas, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta a LA PROMITENTE VENDEDORA para descontar el valor de la sanción aquí pactado de los recursos aportados.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: GASTOS DE CONTRATOS.

a) Serán a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA: El cien por ciento (100%) de los derechos notariales y de beneficencia y registro por la liberación de la hipoteca en mayor extensión y protocolización del certificado técnico de ocupación.

b) Serán de cargo exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los siguientes gastos que deberán ser cancelados y sufragados por éste y a título de anticipo a la Notaría en las fechas pactadas de la siguiente manera:


1. El cien por ciento (100%) de los derechos y gastos notariales, impuesto de registro (beneficencia) y expensas de registro de la compraventa.
2. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales y de beneficencia y registro de los demás actos tales como la hipoteca (si aplica de acuerdo con la forma de pago), patrimonio de familia, entre otros.
3. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debe(n) cancelar la provisión de los gastos notariales a directamente a LA PROMITENTE VENDEDORA y/o a LA FIDUCIARIA y/o a la Notaría donde se protocolice la compraventa prometida, antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de venta, según liquidación efectuada por ésta.

PARÁGRAFO: El valor final se facturará una vez se termine el trámite de escritura y registro; en caso de existir saldo a favor, la Notaría devolverá dicho saldo a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o cobrará de igual forma los saldos que no hayan sido cubiertos por el anticipo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: INTERESES DE SUBROGACIÓN. - En caso de que la unidad objeto de esta promesa de compraventa sea entregada a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sin que se haya desembolsado el crédito a largo plazo destinado a financiar el saldo pendiente para la adquisición de dicha unidad, se causarán intereses de subrogación a favor del FIDEICOMISO. A partir de la fecha de entrega y hasta el día en que la entidad financiera realice el abono correspondiente, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar al momento de cancelación del último pago de la cuota inicial al FIDEICOMISO como valor anticipado de treinta (30) días calculados sobre el valor total del crédito pendiente por desembolsar. En caso de que el valor de los intereses efectivamente causados sea inferior al monto anticipado, el FIDEICOMISO restituirá la diferencia a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Si el desembolso del crédito se realiza en un término superior a treinta (30) días contados a partir de la fecha de entrega de la unidad, el valor de los intereses generados con posterioridad a dicho plazo deberá ser cancelado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al FIDEICOMISO dentro de los primeros cinco (5) días de cada período mensual subsiguiente. El incumplimiento en el pago oportuno de los intereses de subrogación faculta al FIDEICOMISO para exigir el pago inmediato de la totalidad de las sumas adeudadas, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones legales que le correspondan conforme a la ley y al presente contrato.

PARÁGRAFO: La mora en el pago de los intereses antes mencionados, da derecho a EL FIDEICOMISO para exigir el pago inmediato de lo adeudado con sus intereses, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones de EL FIDEICOMISO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACION DEL PROYECTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital de Hábitat para anunciar y enajenar EL PROYECTO, según el permiso de enajenación de inmuebles con radicado _____ del _____ de _____ de 20__.

 <small>Construimos bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá ceder el presente contrato a un tercero, siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos:


a) Que el cesionario (s) no figure (n) reportado (s) por mora en obligaciones de dinero ante la CENTRAL DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERA – CIFI-, Para efectos de dar trámite a la consulta de CIFI, el (los) cesionario (s) deberá (n) suministrar previamente a LA PROMITENTE VENDEDORA la respectiva autorización escrita, b) Que el (los) cesionario (s) reúna (n) los requisitos de solvencia moral y económica que le permitan asumir obligaciones crediticias presentando para ello documentos sobre origen y niveles de sus ingresos, c) Que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) informe por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA su decisión de ceder el presente contrato, presentando al (los) cesionario (s), d) Que la cesión conste por escrito como adición al presente contrato, suscrito por todas las partes; y e) Que el PROMITENTE (s) Comprador (a) (es) realice (n) el pago de la suma equivalente al tres por ciento (3%) del valor total del inmueble objeto del presente contrato, en razón de los gastos administrativos que se originan por la cesión total o parcial del presente contrato cuyo monto será consignado a favor del fideicomiso del Proyecto.

PARÁGRAFO. Se exceptúa del pago del valor descrito en la presente cláusula aquellas cesiones que realice (n) EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a su cónyuge, padres, hijos y/o hermanos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: OBRAS. LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras exigidas en la Licencia Construcción, para la aprobación del PROYECTO; así mismo declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que el inmueble prometido se entregará con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente contrato, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta que el FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR/PROMITENTES VENDEDORAS, han informado que el desarrollo de las actividades constructivas del proyecto puede verse afectada por aislamientos obligatorios, restricciones a la movilidad, restricciones de horario u otras condiciones similares; derivadas de hechos de terceros o irresistibles tales como pero sin limitarse a: enfermedad transmisible, actos de autoridad competente, vías de hecho como invasión, motín, asonada, guerra civil, disturbios, eventos de conmoción interior, guerra interna, externa, emergencia económica, social y/o ecológica; y en consecuencia los plazos de entrega de las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato, se aplazarán en proporción a la duración de dichas circunstancias.

De presentarse alguna de estas situaciones, el FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR/PROMITENTES VENDEDORAS, se obligan a dar aviso por escrito; a la dirección o al correo electrónico de notificación respectiva, a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la ocurrencia de la situación. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el evento en que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga a que el cónyuge o compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA. - Para los efectos previstos en esta promesa de Compraventa EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) registra(n) la dirección determinada en el numeral octavo (8º) del CUADRO RESUMEN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, a la cual se le pueden enviar oficialmente comunicaciones al correo electrónico, y LA PROMITENTE VENDEDORA recibirá comunicaciones en la Av Cra. 19 No. 114 - 65 Piso 6, o en el correo electrónico: notificacionescrh@coninsa.co.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para:

1. Hacer cambios en el PROYECTO, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) prometido(s), con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas.
2. Hacer cambios al planteamiento urbanístico, sin desmejorar las condiciones inicialmente negociadas, al igual que en el diseño de las construcciones, y para efectuar cambios urbanísticos en la construcción y ubicación de los bienes y servicios comunales, con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Ajustes los cuales se ajustarán a la Licencia aprobada, se informarán a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y de ser el caso, se reajustará mediante otrosí la presente promesa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato presta mérito ejecutivo sin requerimiento previo para las obligaciones de dar y hacer en él contenidas

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: INTUITO PERSONAE. El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) así, en caso de fallecimiento de éste (os), el contrato se resolverá de plena derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedan en libertad de negociar el apartamento y con los dineros recibidos

coninsa Construimos bienestar	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014 Edición 003 09-01-2024
---	--	--


se constituirá un encargo fiduciario el cual entregará los dineros previa adjudicación en la liquidación de la sucesión.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: CONDICIÓN: La celebración de la compraventa prometida queda condicionada a que **LA PROMITENTE VENDEDORA** apruebe los documentos y la información presentada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con la solicitud de crédito que éste hará a **EL BANCO** de acuerdo con lo pactado esta promesa.

De no ser aprobados dichos documentos e información, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo hará saber a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, dentro de los trece (13) días calendario siguientes a su entrega completa, mediante escrito que se le(s) enviará a la dirección que aparece indicada en esta promesa; si vencido el plazo antes pactado **LA PROMITENTE VENDEDORA** no han hecho tal notificación a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se entenderá(n) que los documentos y la información han sido aprobados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. De ser rechazados no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima octava a de esta promesa de compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a **EL BANCO** para pagar la suma señalada en el literal respectivo de la cláusula de precio y forma de pago de este contrato, por cuanto esta entidad es completamente distinta a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a ella solicite **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO POR ETAPAS O SUBETAPAS. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** expresamente manifiesta conocer y aceptar los apartes del preámbulo del Reglamento de Propiedad Horizontal (o la adición al reglamento), en los que se hace referencia al desarrollo del proyecto por etapas, subetapas o adiciones.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN DE RIESGOS: **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) de manera voluntaria e irrevocable a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, para consultar y verificar las referencias comerciales y el comportamiento crediticio, financiero, comercial y jurídico ante centrales de riesgo, y demás organizaciones que provean esa información; y para que en el caso de realizarse el negocio, reporte la información sobre el manejo del contrato respectivo a las Centrales de Riesgo, CFIN, Data crédito, Procrédito, Lonja de Propiedad de Raíz local y Nacional y otras entidades similares.-Así mismo, el(los) interesado(s) autorizamos de manera expresa e irrevocable a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**; para consultar, procesar y reportar en centros de información de cualquier naturaleza y específicamente en

 <small>Construimos bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

SAGRILIFT (Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva) Manifiesto conocer el alcance de esta autorización, sus derechos y obligaciones, así como la permanencia de la información en las bases de datos que corresponden a lo determinado por el ordenamiento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: SAGRILIFT: DECLARACIÓN DE ORIGEN LÍCITO DE FONDOS: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realiza(n) la siguiente declaración en cumplimiento a lo señalado en la Circular Externa No. 100-000005 de 2017 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Circular Externa No. 100-000016 de 2020 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Ley 190 de 1995, Ley 1474 de 2011 "Estatuto Anticorrupción" y demás normas concordantes:

14.1 Los recursos que maneja o sus recursos propios no provienen de actividades ilícitas de las contempladas en el Código Penal o en cualquier norma que lo modifique o adicione.


14.2 No admitirá que terceros involucren en los negocios, bienes o recursos propios o de la empresa que representa, sumas provenientes de actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, o que efectúen depósitos a nombre suyo o de la compañía que representa con sumas como las indicadas, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.

14.3 Garantiza que ni él, ni la empresa que representa, ni sus matrices, subordinadas o controladas, ni sus socios y subcontratistas se encuentran incluidos en alguna de las listas vinculantes y de sanciones financieras.

14.4 Autoriza al PROMITENTE VENDEDOR a consultar listas vinculantes y centros de información de cualquier naturaleza y particularmente SAGRILIFT - Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo-, exigido por la Superintendencia de Sociedades de Colombia en la Circular Externa número 100-000005 del 17 de junio de 2014 y Circular Externa No. 100-000016 de 2020 expedida por la Superintendencia de Sociedades.

14.5 En garantía a la debida diligencia y consultas sobre el estudio de la viabilidad de Sagrilift se obliga entregar la información correspondiente a la composición accionaria nominal, hasta llegar a las personas naturales, certificada por el revisor fiscal de dicha sociedad en relación en aquellos socios cuya participación sea mayor al 5% en la empresa, sus matrices subordinadas o controladas.

14.6 Conoce y entiende que es causal para dar por terminado el contrato de manera unilateral e inmediata sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte del PROMITENTE VENDEDOR, la infracción de cualquiera de los numerales contenidos en esta cláusula o estar incluido él, la empresa que representa, sus matrices, subordinadas o

 <small>Construimos bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

controladas, socios o subcontratistas en listas vinculantes para el control de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva o FPADM, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, eximiendo al PROMITENTE VENDEDOR de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que se hubiere proporcionado al PROMITENTE VENDEDOR para la suscripción de este contrato así como de la violación del mismo. De igual manera EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) reparar e indemnizar al PROMITENTE VENDEDOR por los daños y/o perjuicios ocasionados con el incumplimiento de estas disposiciones.

PARÁGRAFO: LAS PARTES acuerdan expresamente que en el evento que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) fuera reportado en alguna lista restrictiva, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá resolver de pleno derecho el presente contrato en un plazo que no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que éstos hubieren notificado de tal decisión a LA PROMITENTE COMPRADORA, volviendo las cosas a su estado original.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PAGARÉ EN BLANCO. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA antes de la firma de la escritura de compraventa, un pagaré otorgado a favor de ésta, con espacios en blanco, con el cual se garantice el pago de las sumas a cuyo pago se obliga por este contrato, tales como precio del inmueble, intereses, servicios públicos, impuesto predial, gastos de legalización, costos de cobranza y cuotas de administración. Este pagaré será llenado por LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con las términos de la carta de instrucciones que igualmente deberá entregar EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que:

1. Conoció esta promesa con tres (3) días de antelación.
2. Que leyó todas las cláusulas de este contrato y ha(n) entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos como el de sus obligaciones, así como las consecuencias de su incumplimiento.
3. Que acepta todas sus cláusulas, así como sus anexos.
4. La presente promesa sustituye en todo, cualquier acuerdo verbal o escrito entre las partes en relación con el objeto de la presente promesa de compraventa realizado con anterioridad a la suscripción de la misma.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. LA PROMITENTE VENDEDORA declaran:

1. Que mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable 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 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.
2. Que mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en

los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley.

3. Que ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n):

1. Conocer y aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA** están obligadas a asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de mis datos personales a que tenga acceso en virtud del desarrollo de la presente.


2. Manifiesto que conozco, acepto y he recibido copia del contrato de fiducia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** dando cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.

3. **ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.** Para efectos propios de las Leyes 333 de 1.996 y 365 de 1.997, o de aquellas normas que los adicionen, modifiquen o complementen, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que los dineros entregados como pago del precio del inmueble objeto de este contrato proceden del ejercicio de actividad(es) lícita(s) y que por lo tanto no corresponden a divisas o dineros producto del lavado de activos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. - El presente contrato termina por las siguientes causales: a) Por muerte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); b) Incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); c) por haberse denunciado legalmente la desaparición de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); d) por mutuo acuerdo; e) por desistimiento de alguna de las partes; f) Por la declaratoria del incumplimiento de una de las obligaciones y el cobro de la cláusula penal.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) incumpliere(n) en todo o en parte con las obligaciones del pago del precio, o de la presentación correcta de la documentación para el otorgamiento de créditos o subsidios, o de la firma de la escritura de compraventa, o no suscribiere(n) la escritura pública de compraventa en la fecha estipulada, el presente contrato se entenderá desistido por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quedando en libertad de disponer del inmueble inmediatamente, lo mismo que si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no presentare(n) dentro del plazo fijado la documentación que le exige LA PROMITENTE VENDEDORA, o incumpliere(n) las obligaciones derivadas de este contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá en este caso retener la suma pactada como cláusula

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

penal sin necesidad de declaración judicial o privada y disponer del inmueble con plena libertad.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) reconocer y aceptar que 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, en virtud del contrato de fiducia suscrito entre la y los **FIDEICOMITENTES**, no asume ninguna obligación tendiente a financiar el fideicomitente o el 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, veedor, interventor ni vendedor. Tampoco no es gerente del proyecto, ni diseñador, ni promotor, ni interventor, ni constructor, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto y no asume responsabilidad por éstas actividades y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, LA FIDUCIARIA como sociedad y como vocera del FIDEICOMISO en ningún evento será responsable de la calidad, estabilidad y/o oportunidad en la entrega de las unidades inmobiliarias.

Para constancia se firma en tres ejemplares del mismo tenor y valor en Bogotá, el día ____ de ____ de 20__ por las partes.

PROMITENTE COMPRADOR

PROMITENTE COMPRADOR

PPAL
CC O NIT. _____ **DE** _____
Estado Civil: _____
Dirección: _____
Ciudad: _____
Teléfono: TEL. _____ Cel. _____

ALTERNO
CC. / NIT. _____ **DE** _____
Estado Civil: _____
Dirección: _____
Ciudad: _____
Teléfono: _____ Cel. _____

LA PROMITENTE VENDEDORA

coninsa <small>Construimos Bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS- NAU HOUSE	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXXXX
Apoderado Especial
CONINSA S.A.S
Fideicomitente Gerente y Constructor

coninsa <small>Construimos bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS -CUADRO RESUMEN-	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

CUADRO RESUMEN AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL NAU HOUSE
APARTAMENTO APTO- T XXX

1. LA PROMITENTE VENDEDORA:

CONINSA S.A.S.

2. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

2.1. Nombre: **XXXX**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXX expedida(s) en XXX, de estado civil XXX obra(n) en nombre propio.

2.2. Nombre: _____, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio.

3. INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

APARTAMENTO No. XX TORRE No. XX AREA XXXX

En mayor extensión a los folios de matrícula No. 50C-65811, 50C-44798, 50C-44799 y 50C- 44796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y cédula catastral No. _____; la matrícula inmobiliaria para el inmueble prometido en venta será la que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, al momento de constituir la respectiva propiedad horizontal, dicha(s) inmueble(s) que forma parte integral del **PROYECTO**, que se desarrolla sobre el lote denominado _____ ubicado en la _____ situado en la ciudad de Bogotá.

NOTA: La dirección definitiva del proyecto será la que determine la Catastro.

4. PRECIO DEL(LOS) INMUEBLE(S): El precio total del inmueble prometido en venta, corresponde a la suma estimada de _____ (\$) en pesos colombianos equivalente a ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) aprobados por el gobierno nacional para vivienda de interés social (VIS) del año en que se llevará a cabo la firma de la escritura de transferencia por la cual se perfeccione el contrato prometido.

Por lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR entiende y acepta, que la suma estimada corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del

valor que fije el gobierno nacional al salario mínimo para el año de la escrituración, igualmente, EL PROMITENTE COMPRADOR acepta y conoce que el valor aproximado a que se hace referencia, sirve para efectos de efectuar el pago de las cuotas del inmueble.

PARÁGRAFO: Las partes contratantes expresamente convienen que, en caso en que los ajustes al precio del inmueble descrito en esta cláusula determinen un valor menor al estimado, EL PROMITENTE VENDEDOR reducirá o reembolsará la diferencia a EL PROMITENTE COMPRADOR, según sea el caso, y no habrá lugar a reconocimiento de rendimientos financieros ni indemnizaciones. En caso que el ajuste determine un valor mayor al estimado, EL PROMITENTE COMPRADOR pagará la diferencia a EL PROMITENTE VENDEDOR, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación en tal sentido expedida por mismo.

5. FORMA DE PAGO DEL PRECIO:

a) La suma de: **XXXXX DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$)** con **RECURSOS PROPIOS**, que LAS PROMITENTES VENDEDORAS declaran recibida en la fecha a satisfacción.

b) La suma de PESOS MONEDA CORRIENTE (\$), que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), pagará(n) con recursos propios de la siguiente manera:

FECHA (D/M/A)	VALOR
---------------	-------

c) La suma de: PESOS MONEDA CORRIENTE (\$), correspondiente **AHORRO PROGRAMADO** que **EL (LA, LAS, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, AS, ES)** mantiene(n) en _____ y que cancelará(n) dentro de los ocho (08) días comunes siguientes a la fecha de firma de la presente promesa.

d) La suma de: PESOS MONEDA CORRIENTE (\$) correspondiente a las cesantías que **EL (LA, LAS, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A, AS, ES)** mantiene(n) en Fondo _____ (Indicar la entidad donde están consignadas) y que cancelará(n) dentro de los ocho (08) días comunes siguientes a la fecha de la presente promesa.

e) La suma de: PESOS MONEDA CORRIENTE (\$) pagadera en el plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**, que ha sido tramitado por **EL (LA, LAS, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A, AS, ES)** ante **LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO**, es decir _____.

coninsa <small>Construimos bienestar</small>	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS -CUADRO RESUMEN-	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

f) La suma de: **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$)**, con el producto del crédito que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tramitaron o tramitarán ante _____, en adelante **LA ENTIDAD FINANCIERA**.

El precio a pagar por el inmueble se mantendrá vigente; sin embargo, teniendo en cuenta que éste está tasado en salarios mínimos, **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** notificará a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la actualización al plan de pagos de acuerdo al incremento del valor del salario mínimo anual definido por el gobierno nacional, hasta la fecha de la escrituración, y en caso que haya saldos pendientes, estos se incluirán en la última cuota del Plan de Pagos. Se reitera que el precio total que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** debe pagar corresponde a **CIENTO CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (150 SMMMLV)** en la fecha de la escritura pública mediante la cual se le transfiera el inmueble prometido, por lo que, la actualización del plan de pagos no constituye una modificación al contrato, sino una actualización de la información.

6. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA que se efectuara el _____ de _____ del año 202X en la Notaría _____ (_____) del Circulo de Bogotá, ubicada en la _____, Bogotá D.C.

El día en que se efectuó dicha firma, deberá presentar en la Notaría Paz y salvo a autorización para escriturar expedido por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, cédula de ciudadanía, el valor correspondiente gastos Notariales, Beneficencia y Registro,


PARÁGRAFO PRIMERO.- Los contratantes acuerdan expresamente que la oportunidad prevista para la firma de la Escritura Pública de Compraventa y para la entrega de los inmuebles prometidos en compraventa se estimó con base en el programa que **EL FIDEICOMITENTE** elaboró para la construcción del Conjunto Residencial en el que se encuentran ubicados los inmuebles objeto de compraventa, sin embargo, el desarrollo de esta clase de obras está sujeto a las contingencias propias del suministro de materiales, cumplimiento de contratistas, hechos de la naturaleza, caso fortuito, fuerza mayor, huelgas de personal de proveedores, contratistas o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales en la instalación y habilitación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, gas, alcantarillado y telecomunicaciones, escasez de materiales o equipos en el medio, terrorismo o asonada o por demora en los trámites y autorizaciones por parte de las autoridades y en general por cualquier imprevisto ajeno a **EL FIDEICOMITENTE**. En consecuencia, acurridas cualquiera de las circunstancias antes mencionadas las partes de común acuerdo y desde ahora prorrogan el termino fijado para la firma de la Escritura Pública que perfeccione y

de cumplimiento al presente contrato y para que se efectúe la entrega del inmueble, prórroga que se realizará en periodos automáticos de 20 días calendario en forma sucesiva y continua, si a ello hubiere lugar, sin necesidad de concurrir a la Notaría para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncian las partes en beneficio recíproco por lo que para que opere dicha prórroga sólo bastará que LAS PROMITENTES VENDEDORAS manifieste o indique la ocurrencia de alguno de aquellos eventos y hasta por 120 días calendario contados a partir de la fecha inicial acordada, no obstante en caso que sean superadas las contingencias que dieron lugar a las prórrogas automáticas, antes de los 120 días calendario, LAS PROMITENTES VENDEDORAS, notificará EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de tal evento para fijar la nueva fecha y hora de la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, comunicación que hará parte integral de la promesa de compraventa a efectos de reemplazar el plazo inicialmente pactado. Cumplido este período máximo de prórrogas automáticas sin que hubiese sido posible firmar la Escritura Pública de Compraventa y efectuar la entrega del inmueble, es necesario que las partes concurren a firmar afors a la promesa de compraventa en donde se establezca las nuevas fechas de cumplimiento, firma de la escritura y entrega que perfeccionen el presente contrato. En el evento en que no medie acuerdo sobre dicha prórroga, se entenderá que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), desiste de la compraventa prometida, y se dará por resuelto este contrato, sin necesidad de requerimiento adicional, caso en el cual desde ahora los Contratantes pactan que LAS PROMITENTES VENDEDORAS, se obliga expresamente a devolver los dineros recibidos como abonos al precio, a LA PROMITENTE COMPRADORA, a más tardar dentro de los 20 días hábiles siguientes a la manifestación escrita de desistimiento del negocio prometido que por esta causa hagan EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en este evento no habrá lugar a indemnización alguna, toda vez que se encuentra ante el acaecimiento de un evento de caso fortuito o fuerza mayor.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LAS PARTES acuerdan que la Escritura Pública de Compraventa no se otorgará si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incumple(n) cualquiera de los requisitos señalados en esta cláusula, según corresponda a cada caso, dando lugar a su incumplimiento de este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conoce(n) y acepta(n) que, en caso de que para otorgar la Escritura Pública de Compraventa deban comparecer terceras personas, como el banco crédito constructor o el banco crédito del comprador o cualquier tercero, no será responsabilidad de LAS PROMITENTES VENDEDORAS cualquier demora o retraso de estos, en la suscripción del mencionado documento.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura se otorgará en la notaría antes mencionada, siempre y cuando su otorgamiento no esté sometido a reparto en cuyo caso éste deberá ser realizado en la Notaría que sea asignada para tal fin por la autoridad competente; el cambio de Notaría en este evento será informado por LAS

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIS -CUADRO RESUMEN-	M-DEI- 014
		Edición 003 09-01-2024

PROMITENTES VENDEDORAS a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando le notifique la fecha en que deberá(n) comparecer para la firma de la escritura.

7. FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO PROMETIDO:

Siempre y cuando, se haya suscrito previamente la escritura pública de transferencia de dominio descrita en el numeral 6 anterior, la entrega del bien inmueble se llevará a cabo dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la firma de dicha escritura pública de transferencia.

8. DIRECCIÓN, E-MAIL Y TELÉFONOS DE EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

DIRECCIÓN:

E-MAIL:

TELÉFONO:

9. FECHA FIRMA CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

El día XXXXXX del año 202X.

LA PROMITENTE VENDEDORA,

C. C. No.

En nombre y representación de
CONINSA S.A.S.

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

C.C. No.

C.C. No.



Alianza

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

t: (571) 844 7700

f: (571) 616 2711

Cra. 15 No. 82 - 99

Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., 18 de noviembre de 2025

Señores
SECRETARIA DE HABITAT
Ciudad

Referencia: FIDEICOMISO POLO CALGARY

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la superintendencia financiera de Colombia, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del fideicomiso denominado FIDEICOMISO POLO CALGARY, por medio del presente escrito coadyuva a la sociedad CONINSA S.A.S. identificada con NIT 890.911.431 en su calidad de FIDEICOMITENTE o a quien este designe, para que adelante realice los trámites de radicación de documentos para realizar actividades de enajenación de inmuebles (permiso de ventas) del proyecto denominado NAJ HOUSE, sobre los inmuebles identificados con folio de Matricula Inmobiliaria No 50C-44796, 50C-44798, 50C-44799 y 50C-65811.

La sociedad CONINSA S.A.S. será quien asuma las obligaciones y derechos que imponga la Secretaria de Hábitat para los tramites antes mencionados. En ese sentido, la sociedad autorizada y/o su designado deberá cumplir con la normatividad y requisitos técnicos requeridos para 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 POLO CALGARY 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.

Me autorizado queda facultado para aportar y retirar documentos, cumplir con los requerimientos, 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 inherente la solicitud hasta su resolución definitiva y nos represente en todo momento en el trámite.

Atentamente,

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93.389.382 de Ibagué
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO POLO CALGARY
Orogomez

Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna duda o reclamación puede comunicarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Mario Santiago Fajardo - Principal y Dr. Pablo Valencia Aguado - Subiente - Correo Electrónico Alianza Fiduciaria: defensor@alianza.fiduciaria.com.co o Alianza Valencia: dateras@alianza.com.co o alianza.com.co - Teléfono: 800 11 616616 - Dirección: carrera 10 #97-13 oficina 302, Bogotá - Página Web: <http://defensorfin.com/>



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

NOTARIA CUARENTA Y DOS (42)
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA

NOTARIA EMILCE AGUILAR BECERRA NOTARIA 42 (CÍRCULO DE BOGOTÁ) certifica:

Que SCHWITZER SABOGAL FRANCISCO JOSÉ

quien se identificó con C.C. 95389392

manifiestó que revisó expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son las que ingresó a www.notariascirculos.com para verificar este documento. En constancia, firma, rubrica y estampo la huella de su dedo índice derecho.



Cod. yuxwt

Bogotá D.C. 2025-11-21 09:57:59

D.R.

Notaria 42

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

- ☐ 1 FALLA TÉCNICA
- ☐ 2 IMPEDIMENTO FÍSICO
- ☒ 3 FIRMA REGISTRADA
- ☐ 4 FALTA DE CONECTIVIDAD
- ☐ 5 SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELÉCTRICO

Artículo 3 Resolución 14581 de 2015 SNR



 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>SECRETARÍA DE HABITAT</small>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA
		06/11/2024
		CODIGO
		PM05-FO121
		VERSIÓN
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras en miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 25 de noviembre de 2025
SOLICITANTE:	CONINSA S.A.S

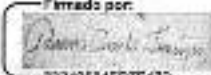
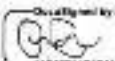
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO				
NOMBRE DEL PROYECTO:	NAU HOUSE ETAPA UNICA			
DIRECCIÓN:	CL 85 A 28 C 57			
APARTAMENTOS:	163	CASAS:	0	LOTES: 1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	847 m²			
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	8.031.180 \$/m²			
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	4.992 m²			
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	7.260.207 \$/m²			

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 6.800.000	1.362.300 \$/m²	18,8%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 20.230.985	4.053.039 \$/m²	55,8%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 6.445.265	1.291.233 \$/m²	17,8%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 2.021.026	404.889 \$/m²	5,6%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 742.484	148.748 \$/m²	2,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 36.239.760	7.260.207 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 39.935.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 3.695.240 9,3%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 6.800.000	18,8%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 2.369.000	6,5%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 15.090.260	41,6%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 11.980.500	33,1%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 36.239.760	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA Firmado por:  FIRMA REPRESENTANTE DE LA SOLICITANTE	FIRMA Firmado por:  FIRMA DE REPRESENTANTE DE LA MUNICIPALIDAD
---	---



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

ITC/IA
06/15/02

CUBOQ
PAGE-ED021

VERSION
1.0

85800 85100 85200 85300 85400 85500 85600 85700 85800 85900 86000 86100 86200 86300 86400 86500 86600 86700 86800 86900 87000 87100 87200 87300 87400 87500 87600 87700 87800 87900 88000 88100 88200 88300 88400 88500 88600 88700 88800 88900 89000 89100 89200 89300 89400 89500 89600 89700 89800 89900 90000 90100 90200 90300 90400 90500 90600 90700 90800 90900 91000 91100 91200 91300 91400 91500 91600 91700 91800 91900 92000 92100 92200 92300 92400 92500 92600 92700 92800 92900 93000 93100 93200 93300 93400 93500 93600 93700 93800 93900 94000 94100 94200 94300 94400 94500 94600 94700 94800 94900 95000 95100 95200 95300 95400 95500 95600 95700 95800 95900 96000 96100 96200 96300 96400 96500 96600 96700 96800 96900 97000 97100 97200 97300 97400 97500 97600 97700 97800 97900 98000 98100 98200 98300 98400 98500 98600 98700 98800 98900 99000 99100 99200 99300 99400 99500 99600 99700 99800 99900 100000

[illegible]

FLAVONOIDS

	11. Presupuesto Autorizado	12. Total Ejec. 2024	13. Total Ejecución 2024 Actual	Balance 13 de enero de 2025	2024-01-01	2024-02-01	2024-03-01	2024-04-01	2024-05-01	2024-06-01	2024-07-01	2024-08-01	2024-09-01	2024-10-01	2024-11-01	2024-12-01	2024-01-01	2024-02-01	2024-03-01	2024-04-01	2024-05-01	2024-06-01	2024-07-01	2024-08-01	2024-09-01	2024-10-01	2024-11-01	2024-12-01
FUENTES				Balance 0	Balance 1	Balance 2	Balance 3	Balance 4	Balance 5	Balance 6	Balance 7	Balance 8	Balance 9	Balance 10	Balance 11	Balance 12	Balance 13	Balance 14	Balance 15	Balance 16	Balance 17	Balance 18	Balance 19	Balance 20	Balance 21	Balance 22	Balance 23	Balance 24
14. INGRESOS	9,520,000	9,520,000	0.00	6,520,000																								
15. INGRESOS POR VENTA	2,200,000	2,200,000	0.00		18,300	80,000	47,300	50,000	48,300	25,000	58,300	26,300	1,400,000															
16. INGRESOS POR RENTAS	10,000,000	10,000,000	0.00											1,700,000	3,300,000	3,300,000	4,000,000	5,400,000	5,400,000	1,100,000								
17. INGRESOS POR SERVICIOS	0	0	0.00																									
18. INGRESOS POR DONACIONES	11,000,000	11,000,000	0.00											5,300,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000								
19. INGRESOS POR OTROS	21,000,000	21,000,000	0.00																									
20. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
21. TOTAL FUENTES	84,100,000	84,100,000	0.00																									
					Balance 1	Balance 2	Balance 3	Balance 4	Balance 5	Balance 6	Balance 7	Balance 8	Balance 9	Balance 10	Balance 11	Balance 12	Balance 13	Balance 14	Balance 15	Balance 16	Balance 17	Balance 18	Balance 19	Balance 20	Balance 21	Balance 22	Balance 23	Balance 24
23. INGRESOS	6,520,000	6,520,000	0.00																									
24. INGRESOS POR VENTA	20,000,000	20,000,000	0.00																									
25. INGRESOS POR RENTAS	6,400,000	6,400,000	0.00																									
26. INGRESOS POR SERVICIOS	2,000,000	2,000,000	0.00																									
27. INGRESOS POR OTROS	742,400	742,400	0.00																									
28. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
29. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
30. INGRESOS POR OTROS	15,000,000	15,000,000	0.00																									
31. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
32. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
33. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
34. INGRESOS POR OTROS	50,000,000	50,000,000	0.00																									
35. INGRESOS POR OTROS	10,000,000	10,000,000	0.00																									
36. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
37. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
38. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
39. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
40. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
41. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
42. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
43. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
44. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
45. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
46. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
47. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
48. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
49. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
50. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
51. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
52. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
53. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
54. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
55. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
56. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
57. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
58. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
59. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
60. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
61. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
62. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
63. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
64. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
65. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
66. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
67. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
68. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
69. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
70. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
71. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
72. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
73. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
74. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
75. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
76. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
77. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									
78. INGRESOS POR OTROS	0	0	0.00																									

7) CONCLUSIONS / Zusammenfassung


77 DIVISION 10000 (10/10/10)

REFERENCES

Firmado por: 
 82199801-11-479


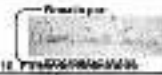

 Firmado por: T. P. 294874-T
 El Encargado de: EL ENCARGADO DE

79

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

FORMA DE VENTA
A 10 años 0.0%

Forma de Venta 2006, Art. 1, Ley 1474 de 2011, Ley 1474 de 2011, Ley 1474 de 2011

1. Fecha elaboración 2023-01-25	2. Solicitante: CORREYA S.A.S.		3. Nombre del proyecto de Vivienda RAI HOUSE ETAPA UNICA				
4. Datos estadísticos	Precio más \$	Área m²	Precio más \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) según ley en miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	245,000	23.28	10,524	10,524	10,524	2027	\$ 1,833,333
Valor mínimo	245,000	19.63	12,481	12,481	12,481		
Cambios VIVIENDAS por tipo	0	0	0	0	0	0	0
9. Observación:	 						
10. ¿Presupuesto de ventas? <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO							


RESUMEN								
Totales		103	\$ 30,000,000	3,201.86 m²	\$ 11,990,000	30.00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda más \$	13. Área Construida m²	14. Costo Inicial más \$	15. Precio vivienda escalado más \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costo Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	0101	245,000	23.28	73,500	245,000	10,524	30.00%	VIS
2	0102	245,000	21.21	73,500	490,000	11,551	30.00%	VIS
3	0103	245,000	24.06	73,500	735,000	10,183	30.00%	VIS
4	0104	245,000	20.13	73,500	860,000	12,171	30.00%	VIS
5	0105	245,000	20.13	73,500	1,225,000	12,171	30.00%	VIS
6	0106	245,000	19.63	73,500	1,470,000	12,481	30.00%	VIS
7	0107	245,000	21.14	73,500	1,715,000	11,589	30.00%	VIS
8	0108	245,000	21.14	73,500	1,960,000	11,589	30.00%	VIS
9	0109	245,000	20.60	73,500	2,205,000	11,683	30.00%	VIS
10	0201	245,000	20.87	73,500	2,450,000	11,739	30.00%	VIS
11	0202	245,000	21.33	73,500	2,695,000	11,486	30.00%	VIS
12	0203	245,000	20.13	73,500	2,940,000	12,171	30.00%	VIS
13	0204	245,000	20.13	73,500	3,185,000	12,171	30.00%	VIS
14	0205	245,000	20.13	73,500	3,430,000	12,171	30.00%	VIS
15	0206	245,000	20.13	73,500	3,675,000	12,171	30.00%	VIS
16	0207	245,000	20.13	73,500	3,920,000	12,171	30.00%	VIS
17	0208	245,000	20.13	73,500	4,165,000	12,171	30.00%	VIS
18	0209	245,000	20.13	73,500	4,410,000	12,171	30.00%	VIS
19	0210	245,000	20.13	73,500	4,655,000	12,171	30.00%	VIS
20	0211	245,000	20.13	73,500	4,900,000	12,171	30.00%	VIS
21	0212	245,000	20.13	73,500	5,145,000	12,171	30.00%	VIS
22	0213	245,000	19.63	73,500	5,390,000	12,481	30.00%	VIS
23	0214	245,000	20.33	73,500	5,635,000	12,051	30.00%	VIS
24	0215	245,000	20.11	73,500	5,880,000	12,183	30.00%	VIS
25	0216	245,000	20.11	73,500	6,125,000	12,183	30.00%	VIS
26	0217	245,000	20.11	73,500	6,370,000	12,183	30.00%	VIS
27	0218	245,000	20.11	73,500	6,615,000	12,183	30.00%	VIS
28	0219	245,000	20.11	73,500	6,860,000	12,183	30.00%	VIS
29	0220	245,000	20.11	73,500	7,105,000	12,183	30.00%	VIS



Forma PM06-FD121-V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y Presupuesto de Ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6008
www.habitabogota.gov.co

SECCIÓN C
Página 1 de 6


 AL CALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE VIVIENDA	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CÓDIGO PM00-F0121-V10 VERSIÓN 10
	ANDRÉS JORDÁN Director GPR	
	Decreto 1729 de 2005, Modulo 1, habilitación 17, artículo 12 de 2013, artículo 15, artículo 16	

1. Fecha elaboración: 2019-06-25		2. Solicitante: OSIMBA S.A.S		3. Nombre del proyecto de vivienda: NAUHOUSE ETAPA UNICA				
4. Datos estadísticos		Precio mil \$	Área m²	Precio mil \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) por m² construido mil \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		245,000	20.11	12,183	12,183	12,183	2027	\$ 1,693,333
Valor mínimo		245,000	19.63	12,183	12,183	12,183		
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		163		0		0
9. Observación:								
EVALUACIÓN								NO
Totales		163	\$ 39,925,000	3,301.93 m²	\$ 11,980,580	33.00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda mil \$	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial mil \$	15. Precio vivienda acumulado mil \$	16. Precio Vivienda por m² (mil \$)	17. % Cuota inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
30	0221	245,000	20.11	73,500	7,350,000	12,183	30.00%	VIS
31	0222	245,000	20.15	73,500	7,595,000	12,159	30.00%	VIS
32	0301	245,000	20.87	73,500	7,840,000	11,739	30.00%	VIS
33	0302	245,000	21.33	73,500	8,085,000	11,486	30.00%	VIS
34	0303	245,000	20.13	73,500	8,330,000	12,171	30.00%	VIS
35	0304	245,000	20.13	73,500	8,575,000	12,171	30.00%	VIS
36	0305	245,000	20.13	73,500	8,820,000	12,171	30.00%	VIS
37	0306	245,000	20.13	73,500	9,065,000	12,171	30.00%	VIS
38	0307	245,000	20.13	73,500	9,310,000	12,171	30.00%	VIS
39	0308	245,000	20.13	73,500	9,555,000	12,171	30.00%	VIS
40	0309	245,000	20.13	73,500	9,800,000	12,171	30.00%	VIS
41	0310	245,000	20.13	73,500	10,045,000	12,171	30.00%	VIS
42	0311	245,000	20.13	73,500	10,290,000	12,171	30.00%	VIS
43	0312	245,000	20.13	73,500	10,535,000	12,171	30.00%	VIS
44	0313	245,000	19.63	73,500	10,780,000	12,481	30.00%	VIS
45	0314	245,000	20.33	73,500	11,025,000	12,051	30.00%	VIS
46	0315	245,000	20.11	73,500	11,270,000	12,183	30.00%	VIS
47	0316	245,000	20.11	73,500	11,515,000	12,183	30.00%	VIS
48	0317	245,000	20.11	73,500	11,760,000	12,183	30.00%	VIS
49	0318	245,000	20.11	73,500	12,005,000	12,183	30.00%	VIS
50	0319	245,000	20.11	73,500	12,250,000	12,183	30.00%	VIS
51	0320	245,000	20.11	73,500	12,495,000	12,183	30.00%	VIS
52	0321	245,000	20.11	73,500	12,740,000	12,183	30.00%	VIS
53	0322	245,000	20.15	73,500	12,985,000	12,159	30.00%	VIS
54	0401	245,000	20.87	73,500	13,230,000	11,739	30.00%	VIS
55	0402	245,000	21.33	73,500	13,475,000	11,486	30.00%	VIS
56	0403	245,000	20.13	73,500	13,720,000	12,171	30.00%	VIS
57	0404	245,000	20.13	73,500	13,965,000	12,171	30.00%	VIS
58	0405	245,000	20.13	73,500	14,210,000	12,171	30.00%	VIS

Formato PM00-F0121-V10
 Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y
 Presupuesto de Ventas

Calle 52 #13-64 Tel. 3581600 ext. 6008
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C
 Página 2 de 8

 AL CALDERA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODA 3614004
		CODIGO F004F011
		VIVIENDA 11


ANEXO DE VENTAS
 Edición 001

Forma 240 de 2006, Anexo 1, artículo 1, literal 1, Resolución 184 de 2012, artículo 184, literal 1

1. Fecha elaboración 2023-05-25	2. Solicitante: COMENA S.A.S	3. Nombre del proyecto de vivienda NAU HOUSE STARS UNICA
4. Datos estadísticos	Precio miles \$ Área m² Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMV 6. Precio mínimo (1) según artículo 184 de 2012 7. Año al que proyecta la entrega 8. Valor SMMV proyectado para el año de entrega
Valor máximo Valor mínimo Cantidad VIVIENDAS por tipo	245,000 245,000 0	24.06 18.62 163
9. Observación:	10. Precio mínimo (1) según artículo 184 de 2012 11. Precio mínimo (1) según artículo 184 de 2012	
12. Precio mínimo (1) según artículo 184 de 2012 13. Precio mínimo (1) según artículo 184 de 2012		


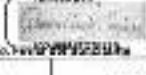
VALUACIÓN: ☒ SI ☐ NO

Totales		103	\$ 39,605,800	3,301.86 m²	\$ 11,999,000		30.00%	
ITEM	11. Identificación de la vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo total miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio vivienda por m² (miles \$)	17. % Costo total / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMV
59	0406	245,000	20.13	73,500	14,455,000	12,171	30.00%	VIS
60	0407	245,000	20.13	73,500	14,700,000	12,171	30.00%	VIS
61	0408	245,000	20.13	73,500	14,945,000	12,171	30.00%	VIS
62	0409	245,000	20.13	73,500	15,190,000	12,171	30.00%	VIS
63	0410	245,000	20.13	73,500	15,435,000	12,171	30.00%	VIS
64	0411	245,000	20.13	73,500	15,680,000	12,171	30.00%	VIS
65	0412	245,000	20.13	73,500	15,925,000	12,171	30.00%	VIS
66	0413	245,000	19.63	73,500	16,170,000	12,481	30.00%	VIS
67	0414	245,000	20.33	73,500	16,415,000	12,051	30.00%	VIS
68	0415	245,000	20.11	73,500	16,660,000	12,183	30.00%	VIS
69	0416	245,000	20.11	73,500	16,905,000	12,183	30.00%	VIS
70	0417	245,000	20.11	73,500	17,150,000	12,183	30.00%	VIS
71	0418	245,000	20.11	73,500	17,395,000	12,183	30.00%	VIS
72	0419	245,000	20.11	73,500	17,640,000	12,183	30.00%	VIS
73	0420	245,000	20.11	73,500	17,885,000	12,183	30.00%	VIS
74	0421	245,000	20.11	73,500	18,130,000	12,183	30.00%	VIS
75	0422	245,000	20.15	73,500	18,375,000	12,159	30.00%	VIS
76	0501	245,000	20.67	73,500	18,620,000	11,739	30.00%	VIS
77	0502	245,000	21.33	73,500	18,865,000	11,486	30.00%	VIS
78	0503	245,000	20.13	73,500	19,110,000	12,171	30.00%	VIS
79	0504	245,000	20.13	73,500	19,355,000	12,171	30.00%	VIS
80	0505	245,000	20.13	73,500	19,600,000	12,171	30.00%	VIS
81	0506	245,000	20.13	73,500	19,845,000	12,171	30.00%	VIS
82	0507	245,000	20.13	73,500	20,090,000	12,171	30.00%	VIS
83	0508	245,000	20.13	73,500	20,335,000	12,171	30.00%	VIS
84	0509	245,000	20.13	73,500	20,580,000	12,171	30.00%	VIS
85	0510	245,000	20.13	73,500	20,825,000	12,171	30.00%	VIS
86	0511	245,000	20.13	73,500	21,070,000	12,171	30.00%	VIS
87	0512	245,000	20.13	73,500	21,315,000	12,171	30.00%	VIS

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FC-1
		VERSIÓN 1.0

RANGO DE VENTAS
-Cinco millo COP-

Decreto 2163 de 2006, Artículo 1, inciso 1 y artículo 3, inciso 1 y Decreto 2163 de 2007, artículo 38, inciso 1

1. Fecha elaboración: 2016-01-26	2. Solución: CONESA S.A.S	3. Nombre del proyecto de vivienda: SAUHOUSE ETAPA UNICA					
4. Datos estadísticos	Precio millo \$	Área m²	Precio millo \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMVLV	6. Precio mínimo (1) por m² construido millo \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMVLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	245,000	20.33	12,051	150,000			
Valor mínimo	245,000	19.63	12,481	150,000		2027	\$ 1,633,333
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		163	0	0		0
9. Observación:		 					

FEA VALUACIÓN							
<div> <div>Indique si la Construcción se ejecuta como NO VIST</div> <div>NO</div> </div>							
Totales	163	\$ 39,035,000	3,381.94 m²	\$ 11,860,666		30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda millo \$	13. Área Construida m²	14. Costa inicial millo \$	15. Precio vivienda acumulado millo \$	16. Precio Vivienda por m² (millo \$)	17. % Costa inicial Precio
88	0513	245,000	19.63	73,500	21,580,000	12,481	30.00%
89	0514	245,000	20.33	73,500	21,805,000	12,051	30.00%
90	0515	245,000	20.11	73,500	22,050,000	12,183	30.00%
91	0516	245,000	20.11	73,500	22,285,000	12,183	30.00%
92	0517	245,000	20.11	73,500	22,540,000	12,183	30.00%
93	0518	245,000	20.11	73,500	22,785,000	12,183	30.00%
94	0519	245,000	20.11	73,500	23,030,000	12,183	30.00%
95	0520	245,000	20.11	73,500	23,275,000	12,183	30.00%
96	0521	245,000	20.11	73,500	23,520,000	12,183	30.00%
97	0522	245,000	20.15	73,500	23,765,000	12,159	30.00%
98	0601	245,000	20.87	73,500	24,010,000	11,739	30.00%
99	0602	245,000	21.33	73,500	24,255,000	11,486	30.00%
100	0603	245,000	20.13	73,500	24,500,000	12,171	30.00%
101	0604	245,000	20.13	73,500	24,745,000	12,171	30.00%
102	0605	245,000	20.13	73,500	24,990,000	12,171	30.00%
103	0606	245,000	20.13	73,500	25,235,000	12,171	30.00%
104	0607	245,000	20.13	73,500	25,480,000	12,171	30.00%
105	0608	245,000	20.13	73,500	25,725,000	12,171	30.00%
106	0609	245,000	20.13	73,500	25,970,000	12,171	30.00%
107	0610	245,000	20.13	73,500	26,215,000	12,171	30.00%
108	0611	245,000	20.13	73,500	26,460,000	12,171	30.00%
109	0612	245,000	20.13	73,500	26,705,000	12,171	30.00%
110	0613	245,000	19.63	73,500	26,950,000	12,481	30.00%
111	0614	245,000	20.33	73,500	27,195,000	12,051	30.00%
112	0615	245,000	20.11	73,500	27,440,000	12,183	30.00%
113	0616	245,000	20.11	73,500	27,685,000	12,183	30.00%
114	0617	245,000	20.11	73,500	27,930,000	12,183	30.00%
115	0618	245,000	20.11	73,500	28,175,000	12,183	30.00%
116	0619	245,000	20.11	73,500	28,420,000	12,183	30.00%

Formato PM05-FC121 V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y


Presupuesto de Ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006

www.habitabogota.gov.co


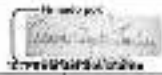
SECCIÓN C

Página 4 de 6

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ SECRETARÍA DE HABITACIÓN Y PLANIFICACIÓN URBANA</p>	<p>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</p> <p>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</p>		<p>FORMA QUINTA</p>
			<p>CÓDIGO PMB-FCV-1</p>
			<p>VERSIÓN 1.0</p>

ANEXO DE VENTAS
CÓDIGO COP

Forma 2112 de 2008, Artículo 1, inciso 1º y 2º, Decreto 1615 de 2010, artículo 80, inciso c

1. Fecha elaboración: 2025-06-25	2. Solicitante: CONMESA S.A.S			3. Nombre del proyecto de Vivienda: SALUDABLE ETAPA ÚNICA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) para el cálculo de SMMLV	7. Año al que proyecta el entregó	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entregó
Valor máximo	245,000	20.09	12,481	150,000			
Valor mínimo	245,000	18.63	13,151	150,000		2027	\$ 1,633,333
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		165		0		0
9. Observaciones:				 			
10. VALUACIÓN				<p>Indicador ¿Se Cumplen los requisitos para NO VET?</p> <p>NO</p>			

Totales	162	\$ 32,935,000	3,301.06 m²	\$ 11,485,592			30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (precio \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
117	0620	245,000	20.11	73,500	28,665,000	12,183	30.00%	VIS
118	0621	245,000	20.11	73,500	28,910,000	12,183	30.00%	VIS
119	0622	245,000	20.15	73,500	29,155,000	12,159	30.00%	VIS
120	0701	245,000	20.87	73,500	29,400,000	11,739	30.00%	VIS
121	0702	245,000	21.33	73,500	29,645,000	11,486	30.00%	VIS
122	0703	245,000	20.13	73,500	29,890,000	12,171	30.00%	VIS
123	0704	245,000	20.13	73,500	30,135,000	12,171	30.00%	VIS
124	0705	245,000	20.13	73,500	30,380,000	12,171	30.00%	VIS
125	0706	245,000	20.13	73,500	30,625,000	12,171	30.00%	VIS
126	0707	245,000	20.13	73,500	30,870,000	12,171	30.00%	VIS
127	0708	245,000	20.13	73,500	31,115,000	12,171	30.00%	VIS
128	0709	245,000	20.13	73,500	31,360,000	12,171	30.00%	VIS
129	0710	245,000	20.13	73,500	31,605,000	12,171	30.00%	VIS
130	0711	245,000	20.13	73,500	31,850,000	12,171	30.00%	VIS
131	0712	245,000	20.13	73,500	32,095,000	12,171	30.00%	VIS
132	0713	245,000	19.83	73,500	32,340,000	12,481	30.00%	VIS
133	0714	245,000	20.33	73,500	32,585,000	12,051	30.00%	VIS
134	0715	245,000	20.11	73,500	32,830,000	12,183	30.00%	VIS
135	0716	245,000	20.11	73,500	33,075,000	12,183	30.00%	VIS
136	0717	245,000	20.11	73,500	33,320,000	12,183	30.00%	VIS
137	0718	245,000	20.11	73,500	33,565,000	12,183	30.00%	VIS
138	0719	245,000	20.11	73,500	33,810,000	12,183	30.00%	VIS
139	0720	245,000	20.11	73,500	34,055,000	12,183	30.00%	VIS
140	0721	245,000	20.11	73,500	34,300,000	12,183	30.00%	VIS
141	0722	245,000	20.15	73,500	34,545,000	12,159	30.00%	VIS
142	0801	245,000	20.87	73,500	34,790,000	11,739	30.00%	VIS
143	0802	245,000	21.33	73,500	35,035,000	11,486	30.00%	VIS
144	0803	245,000	20.13	73,500	35,280,000	12,171	30.00%	VIS
145	0804	245,000	20.13	73,500	35,525,000	12,171	30.00%	VIS

Forma PMB-FCV-1-V10
Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y
Presupuesto de Ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006
www.habitabogota.gov.co

SECCIÓN C
Página 5 de 6

Certificado de finalización

Identificador del sobre: F3D5F3DA-EA58-434B-B46A-3717F5225291	Estado: Completado
Asunto: Complete con Docusign: anexo ventas.pdf	
Ciudad: Bogotá	
Documento: Carta administrativa	
Obra: Nau House	
Sobre de origen:	
Páginas del documento: 6	Firmas: 12
Páginas del certificado: 6	Iniciales: 0
Firma guiada: Activado	
Sello del identificador del sobre: Activado	
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco	
	Autor del sobre: YURANY ANDREA MAHECHA GONZALEZ CALLE 55 NUMERO 45-55 MEDELLIN, 050012 yamahacha@coninsa.co Dirección IP: 190.0.40.138

Seguimiento de registro

Estado: Original	Titular: YURANY ANDREA MAHECHA GONZALEZ	Ubicación: DocuSign
27/11/2025 17:19:24	yamahacha@coninsa.co	

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Omar García ogarcisa@coninsa.co Director de Proyectos Coninsa Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Dibujada en dispositivo Utilizando dirección IP: 200.118.16.7	Enviado: 27/11/2025 17:23:46 Visto: 28/11/2025 0:26:49 Firmado: 28/11/2025 0:27:00
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 07/12/2021 14:18:37 ID: e098140f-838a-4bb2-a55d-f8c25cf9c715		
Adriana Camelo Jimenez acamelo@coninsa.co Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 181.237.28.39	Enviado: 28/11/2025 0:27:01 Visto: 28/11/2025 17:11:40 Firmado: 28/11/2025 17:12:10
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 22/08/2021 20:50:49 ID: c2ae003a-e596-49f1-98cf-2fc03284f59d		

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	27/11/2025 17:23:48
Certificado entregado	Seguridad comprobada	28/11/2025 17:11:40
Firma completada	Seguridad comprobada	28/11/2025 17:12:10
Completado	Seguridad comprobada	28/11/2025 17:12:10
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Divulgación de firma y Registro electrónicos		

ACUERDO DE USO DE FIRMA ELECTRÓNICA

Entre los suscritos, **CONINSA RAMÓN H S.A.** identificada con el NIT 890.911.431-1, sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, Colombia, constituida mediante escritura pública No. 2647 otorgada el 28 de junio de 1972 en la Notaría Cuarta de Medellín y quien para los efectos del contrato se denominará **CONINSA** y de otra parte, la persona natural o jurídica, cuya información general figura al final del presente Acuerdo, en adelante el **SUSCRIPTOR**, quienes en conjunto se denominan las **PARTES**, hemos decidido celebrar el presente **Acuerdo de uso de firma electrónica**, para la suscripción de documentos tales como Formatos de Vinculación, solicitud de Productos y Servicios, Contratos, Reglamentos y en general cualquier documento en favor del **CONINSA** y el cual se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: DEFINICIONES. Las **PARTES** convienen la definición de los siguientes términos para efectos del presente acuerdo, los cuales podrán ser utilizados en singular y en plural.

ACUERDO SOBRE EL USO DEL MECANISMO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Este es el documento que consigna el Acuerdo de voluntades mediante el cual se estipulan las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las Partes para suscribir actos, contratos, realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos y de la firma electrónica.

SUSCRIPTOR: Persona natural o jurídica con la que **CONINSA** establece relaciones de origen legal o contractual, para el suministro de productos y/o servicios, en desarrollo de su objeto social.

DOCUMENTO ELECTRÓNICO: Documento o elemento contentivo de información que es generado, producido, recibido, almacenado y comunicado por medios electrónicos, que puede permanecer en estos medios durante su ciclo de vida y es producido en el desarrollo de las actividades o funciones propias del objeto social de **CONINSA**.

FIRMA ELECTRÓNICA. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permiten identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, en virtud del presente acuerdo y que es equivalente a la firma manuscrita.

FIRMANTE. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio.

DocuSign: es una plataforma de firma electrónica que permite enviar y firmar los contratos electrónicamente, cumpliendo con los estándares más rigurosos de certificación de la industria de seguridad y utilizando las mejores tecnologías de criptografía de datos. Los sistemas y procesos de DocuSign siguen las mejores prácticas de la industria para proteger datos, transmitiéndolos y almacenándolos de forma segura.

SEGUNDA: OBJETO. Mediante el presente documento el **SUSCRIPTOR** acepta que la firma electrónica que aquí se acuerda utilizar es plenamente válida, de conformidad con lo previsto en el Decreto 2364 de 2012, por lo que el **SUSCRIPTOR** manifiesta su voluntad de adquirir obligaciones y ejercer derechos ante **CONINSA** mediante el uso de la misma.

TERCERA: EQUIVALENCIA FUNCIONAL DE LOS DOCUMENTOS

ELECTRÓNICOS FIRMADOS CON DocuSign. Los documentos que en virtud de este acuerdo sean firmados electrónicamente por el **SUSCRIPTOR** con el uso de **DocuSign**, una vez se realice el proceso de validación de su identidad, teniendo en cuenta que tiene los mismos efectos que su firma manuscrita, confiere a **CONINSA** los mismos derechos, acciones y prerrogativas consignadas en el Decreto 2364 de 2012. En consecuencia el **SUSCRIPTOR** reconoce cada documento que se genere o firme mediante el uso de **DocuSign**.

CUARTA: DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE FIRMA ELECTRÓNICA CON

DocuSign: **DocuSign** es una clave criptográfica única que vincula al **SUSCRIPTOR** con el Documento Electrónico que lo vincula con **CONINSA**, ya que se genera con datos exclusivos del firmante. Para la firma del Documento Electrónico con **DocuSign**, **LAS PARTES** acuerdan el siguiente procedimiento: 1) El **SUSCRIPTOR** (Cliente), suministra a **CONINSA** un correo electrónico, y garantiza que es el único que hace uso de el mismo, en el que recibe el mensaje de correo electrónico de DocuSign para firmar los documentos. 2) **CONINSA** realiza sus procedimientos de identificación del **SUSCRIPTOR**. 3) Estando el **SUSCRIPTOR** presente en la oficina de **CONINSA** o a través de un dispositivo móvil o cualquier herramienta que autorice **CONINSA**, se le muestra a éste en la pantalla dispuesta para el efecto, el texto de los Documentos Electrónicos que serán firmados electrónicamente. 4) Acto seguido, **CONINSA** atendiendo la instrucción del **SUSCRIPTOR**, genera a través del sistema DocuSign un sobre virtual con los documentos a firmar, y la solicitud de firma, que le es enviada a la dirección de correo electrónico registrada, a través de un mensaje de correo electrónico. La Firma electrónica es generada a partir de los datos de identificación electrónica del **SUSCRIPTOR**, y el registro electrónico de los documentos a firmar objeto del producto o servicio. Dicha firma no es almacenada en los sistemas de información de **CONINSA**, sino cifrada con un algoritmo seguro único para este propósito, y almacenada en los servidores de DocuSign. 5) El **SUSCRIPTOR** después de haber recibido la solicitud de firma en la dirección de correo electrónico registrada, dispone de un tiempo máximo de 120 días para firmar electrónicamente el Documento Electrónico, siguiendo el enlace en el mensaje de correo electrónico recibido de DocuSign, digitando el código de acceso si así se establece, a través de un dispositivo móvil, o cualquier herramienta que autorice **CONINSA** para el efecto.

QUINTA: CUSTODIA DEL DOCUMENTO FIRMADO EN FORMA ELECTRÓNICA:

Los documentos firmados Electrónicamente en virtud del presente acuerdo serán custodiados por **CONINSA**.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL SUSCRIPTOR EN RELACIÓN CON LA FIRMA ELECTRÓNICA. EL SUSCRIPTOR se compromete a:

6.1. Leer y verificar el Documento Electrónico que se le presente para firma. 6.2. Realizar el procedimiento de firma en un dispositivo móvil u otra herramienta que sea confiable. 6.3. Mantener actualizados en todo momento los datos del celular personal y correo electrónico. 6.4. Mantener, custodiar y controlar los datos de creación de la firma y garantizar la confidencialidad de la contraseña utilizada para la firma electrónica de documentos, tomando todas las precauciones a su alcance para evitar el acceso de terceras personas a dicha información. El SUSCRIPTOR es el responsable directo de la confidencialidad de la contraseña por él definida. 6.5. Utilizar DocuSign únicamente para el uso y conforme a las condiciones establecidas en el presente acuerdo. 6.6. Seguir las instrucciones que indique CONINSA para el uso de DocuSign y la correcta ejecución del presente acuerdo. 6.7. Reportar en forma inmediata cualquier circunstancia que pueda poner en riesgo la seguridad de la firma.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES CONINSA. CONINSA se compromete a: 7.1. Cumplir las obligaciones establecidas en el presente acuerdo.

OCTAVA: MEDIOS DE PRUEBA: Las partes acuerdan que los mensajes de texto, logs, correos electrónicos, y, en general, cualquier registro y/o archivo computacional, electrónico, informático o telemático generados en virtud de este acuerdo, constituirán plena prueba y evidencia suficiente de la manifestación de voluntad del SUSCRIPTOR, autorizando este último a CONINSA para reproducirlas y, en general, tratarlas. CONINSA podrá reproducir, mostrar y/o exhibir los mismos sólo en la medida que sea necesario aclarar, explicar, demostrar, probar y/o verificar las instrucciones impartidas, ya sea ante terceros, ante cualquier ente de control o fiscalizador y/o ante cualquier tribunal, arbitral o no. El SUSCRIPTOR no podrá impugnar o negar la validez y/o autenticidad de cualquier documento suscrito a través de los mecanismos antes indicados.

NOVENA: NO REPUDIO. La Firma Electrónica vincula al SUSCRIPTOR con el documento suscrito en virtud de este acuerdo en favor de CONINSA, ya que la misma se genera con DocuSign, lo cual garantiza que contiene datos criptográficos exclusivos del firmante, la cual es única y vincula a cada SUSCRIPTOR con los documentos suscritos, y cuya confirmación la efectúa el mismo SUSCRIPTOR ingresando a la plataforma a través un dispositivo u herramienta que sea confiable.

Al ser un dato criptográfico exclusivo del SUSCRIPTOR, éste no es modificable por CONINSA, ni ningún tercero e incluso ni por el mismo SUSCRIPTOR, luego de haberse cumplido el procedimiento de Firma Electrónica del Documento Electrónico, lo que en consecuencia significa que la firma es confiable y no modificable y en consecuencia el SUSCRIPTOR no podrá repudiarla.

DÉCIMA: TRATAMIENTO. Mediante el presente documento el SUSCRIPTOR autoriza a CONINSA para recoger, almacenar y tratar mis datos biométricos en caso que sean solicitados tales como huella, fotografía y/o firma, con la única finalidad de verificar mi identidad, para toda clase de documentos actos y/o contratos que ejecute y/o celebre en desarrollo de mi relación con CONINSA declara que conoce lo siguiente: i. Que la información no podrá ser almacenada, ni

usada por **CONINSA** para complementar otras bases de datos, ni para fines distintos a los expresados en el presente Acuerdo y en la regulación aplicable. ii. Que ha sido informado sobre el derecho a revocar la presente autorización, solicitar la supresión de los datos personales cuando en el tratamiento no se respeten los principios, derechos y garantías constitucionales y legales, en los casos en que sea procedente.

DÉCIMA PRIMERA: LAS PARTES acuerdan que **CONINSA** podrá comunicarse con **SUSCRIPTOR** mediante correo electrónico registrado por el **SUSCRIPTOR** ante **CONINSA** para enviar la copia representativa del documento electrónico firmado, a su vez podrá hacer validación de identidad por medio de mensajes de texto SMS y/o códigos de acceso.

PARÁGRAFO: No obstante lo anterior, ningún funcionario de **CONINSA** le solicitará la divulgación del código contenido en **DocuSign**; este solo deberá ser digitado por el **SUSCRIPTOR** en el dispositivo o herramienta que sea confiable.

Las **PARTES** acuerdan que las comunicaciones electrónicas se considerarán recibidas por el **SUSCRIPTOR** cuando **CONINSA** haya enviado la comunicación electrónica al celular o correo electrónico proporcionado por **EL SUSCRIPTOR**, en la solicitud del producto.

DÉCIMA SEGUNDA: LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLE. Las **PARTES** acuerdan que el presente acuerdo se rige por la ley colombiana. En consecuencia, cualquier conflicto relacionado con el mismo se tramitará y resolverá ante las autoridades colombianas, en el domicilio principal de **CONINSA**, es decir en la ciudad de Medellín, sin perjuicio del uso de los mecanismos de arreglo directo.

DÉCIMA TERCERA: Todo lo convenido producirá efectos frente a todos los documentos que firme el **SUSCRIPTOR**, y tendrá efectos frente a terceros, de conformidad con lo previsto en el artículo 824 del Código de Comercio y el Decreto 2364 de 2012. Así pues, la firma electrónica realizada a través de **DocuSign** en virtud del presente acuerdo, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines establecidos por Las Partes en el documento electrónico objeto de firma, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre Las Partes por medio de la Plataforma.



Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
CELEBRADO ENTRE INVERSIONES CALGARY S.A.S., CONINSA S.A.S. Y ALIANZA
FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO POLO CALGARY**

Partes del Contrato de Fiducia

Serán partes del Contrato de Fiducia: La Fiduciaria, El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato.

La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A.		NIT	860.531.315-3
	Dirección:	Carrera 15 No. 82-99	Ciudad:	Bogotá D.C.
	email:	fschwitzer@alianza.com.co	tel:	(601) 6447700

Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente	CONINSA S.A.S. identificada con NIT. 890911431-1		% de Participación	0.01%
	Dirección:	Avenida 19 No. 114 -65 Piso 6	Ciudad:	Bogotá
	email:	acamel@coninsa.co	tel:	601-6014800

Fideicomitente Aportante	INVERSIONES CALGARY S.A.S. identificada con NIT. 900.176.532-7		% de Participación	99.99%
	Dirección:	CRA 7 # 113 - 43 OFICINA 1501	Ciudad:	Bogotá
	email:	amarulandag@gmail.com	tel:	3152575060

Beneficiario	CONINSA S.A.S. identificada con NIT. 890911431-1		% de Participación	0.01%
	Dirección:	Avenida 19 No. 114 -65 Piso 6	Ciudad:	Bogotá
	email:	acamel@coninsa.co	tel:	601-6014800
	INVERSIONES CALGARY SAS identificada con NIT. 900.176.532-7		% de Participación	99.99%
	Dirección:	CRA 7 # 113 - 43 OFICINA 1501	Ciudad:	Bogotá
	email:	amarulandag@gmail.com	tel:	3152575060

El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente es el mismo Promotor



Alianza
Fiduciaria

t: (501) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 89 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

si ☒ no ☐

Inmueble

Corresponde a los inmuebles identificados con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-44796, 50C-65811, 50C-44799, 50C-44798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Descripción del Proyecto

La descripción indicada es aproximada y podrá variar de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia construcción.

Proyecto inmobiliario VIS a desarrollarse sobre los Inmuebles, el cual estará conformado, ciento sesenta y seis (166) apartamentos en una torre de ocho (8) pisos los cuales serán distribuidos y comercializados en una única etapa así:

Etapas Única	Ciento sesenta y seis (166) apartamentos.
---------------------	---

Vigencia Fase Pre - Constructiva

Etapas Única	Dieciséis (16) meses, contados a partir de la notificación escrita del inicio de la comercialización de la señalada etapa remitida para tal fin por parte del El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.
---------------------	---

Vigencia Fase Constructiva

Etapas Única	Es de diecinueve (19) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto.
---------------------	---

Cláusulas limitativas

Numeral 8	<u>Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u>
Numeral 9	<u>Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u>
Numeral 17	<u>Cesión del Contrato.</u>
Numeral 19	<u>Modificación del Contrato.</u>

Condiciones de Giro

El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Giro





Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 52 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

Condicion es Juridicas	<p>Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente deberá allegar:</p> <p>Un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige. El titular jurídico del Inmueble deberá ser el Fideicomiso Inmobiliario.</p> <p>Adicionalmente el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: estudio de títulos, en caso de que el estudio de títulos entregado a la constitución del presente Contrato de Fideicomiso o al momento del incremento del(los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario, según corresponda, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garanticen crédito constructor, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) 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>
Condicion es Técnicas	<p>Consiste en la entrega de los siguientes documentos:</p> <ol style="list-style-type: none"> Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada en el cual figure como constructor responsable el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente. 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. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente 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 -Desarrollador Constructor y Gerente 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.
Condicion es Financieras	<p>Consiste en la entrega de:</p> <p>Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto. Documentos que deben estar suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciaros individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Fideicomitente -Desarrollador</p>





Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

	<p>Constructor y Gerente por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario 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 Fideicomitente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.</p> <p>Nota 1: En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral 3, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Giro.</p> <p>Nota 2: Las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para su desembolso no hacen parte de las Condiciones de Giro objeto de verificación por parte de Alianza.</p>
Fuentes de Financiación del Proyecto	<p>1. 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>2. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Fideicomitente - Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p>
Otras	<p>a. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p> <p>b. Que el Fideicomitente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia</p>

Administrador de Cuenta

Nombre.	John Edison Cristancho Castañeda
C.c.	80.821.045
Tel.	3213454977
Correo.	jcristancho@coninsa.co

Cláusulas

1. Objeto. El Contrato tiene por objeto:

- 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.
- 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
- 1.3. La entrega en los términos del Contrato de Fiducia al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente como destinatario de los Recursos junto con los Rendimientos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro con destino al desarrollo del Proyecto.
- 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.
- 1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.

100/L406 - FIDUCIARIA - 2019





Alianza
Fiduciaria

T: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

- 1.6. Atender las instrucciones de pago o giro con cargo a los Recursos y Rendimientos que indique el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente para el desarrollo del Proyecto.
- 1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, rentas o utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

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

Así mismo, la finalidad exclusiva del presente contrato, así como la del Fideicomiso Inmobiliario que por el mismo se constituye, es el desarrollo de un proyecto destinado a vivienda de interés social (VIS), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 398 de 1997 y las normas que lo modifican.

Nota:

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

El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente 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 fideicomitados.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los) Fideicomitentes; (ii) los Recursos y sus correspondientes Rendimientos, en los términos del Contrato de Fiducia; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente en el(los) Inmueble(s). Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitados:

- 2.1. En cuanto a recursos: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
- 2.2. En cuanto al (los) Inmueble(s) cuando la titularidad jurídica del mismo conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Inmobiliario.
- 2.3. En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.





Alianza
Fiduciaria

t: (601) 844 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

- hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.
- viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.
 - ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
 - x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.
 - xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha, con la firma del Contrato de Fiducia por medio de los enlaces, códigos QR o cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin y retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
 - xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza
 - xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios – cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) reglamento del Fondo. La entrega de los documentos indicados en los literales (ii) y (iii) anteriores (ABC de negocios fiduciarios – cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y reglamento del Fondo) se podrá entender también realizada con la constancia de recibo por parte del (los) Adquirente(s) del link de acceso, código QR o cualquier otro medio tecnológico o digital que permita tener acceso completo a estos documentos.
 - xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.





Alianza
Fiduciaria

t: (501) 644 7793
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

- xxv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxvi. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.
- xxvii. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
- xxviii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
- xxix. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
- xxx. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
- xxxi. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
- xxxii. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente para la suscripción de las escrituras de transferencia.
- xxxiii. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.
- xxxiv. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.
- xxxv. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- xxxvi. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
- xxxvii. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
- xxxviii. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).

VIGILADO por la Superintendencia Financiera de Colombia





t. (501) 644 7700
Cra. 16 No. 82 - 98 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

- xxix. 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.
- xl. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- xli. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
- xlii. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
- xliii. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente.
- xliv. 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.
- xlvi. 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).
- xlvi. 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.
- xlvi. Recibir de Alianza los Recursos y destinatarios exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.
- xlviii. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
- xlix. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.1.6 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 período inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
- I. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
- ii. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.
- iii. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1798 de 2016.
- iiii. 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).
- liv. 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.
- iv. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

SISTEMA DE AUTOMATIZACIÓN DE DOCUMENTOS





Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 16 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

- lvi. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).
- lvii. 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.
- lviii. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generan bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. Obligaciones del Fideicomitente Aportante

- i. 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.
- ii. 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.
- iii. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza y el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, en los términos de Ley.
- iv. Instruir a Alianza para el otorgamiento de facultades y suscripción de las respectivas autorizaciones al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente para el trámite de modificación de la licencia urbanística de los inmuebles para el desarrollo del Proyecto.

4.3. Derechos Del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.

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





t: (501) 544 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

- v. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.4. Obligaciones De Alianza

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente para tales efectos.
- v. Mantener el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el texto adhesivo del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo publicado y a disposición para consulta en la página web www.alianza.com.co, o a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
- vi. Entregar con la firma del Contrato de Fiducia por medio de los enlaces, códigos QR o cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin al Fideicomitente - Constructor el Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios, en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario, si aplica, y el papel que desempeña Alianza dentro del Proyecto, para que sean publicados por el Fideicomitente - Constructor en su sala de ventas.
- vii. Informar al (los) Adquirente(s) por medio del Contrato de Adhesión que el ABC de Negocios Fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y pueden consultarse en la página web www.alianza.com.co o a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
- viii. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- ix. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando.
- x. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
- xi. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
- xii. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.
- xiii. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones





t: (601) 644.7700
Cra. 15 No. 82 - 89 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

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

4.5. Derechos De Alianza

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

VERIFICADO
AUTENTICO
FIDUCIARIA





t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

- vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
- viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
- ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.

5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.** Alianza entregará al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente los Recursos junto con los Rendimientos que estos generen y que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando: (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Giro 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 (si aplica), 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.

6. **Cuando Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s):

- a. Por la no acreditación de las Condiciones de Giro dentro del término de duración del periodo Pre - Constructivo del Proyecto;
- b. Por desistimiento de (los) Adquirente(s);
- c. Por desistimiento del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente al (los) Adquirente(s);
- d. Por incumplimiento del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

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

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

FIDUCIARIA





Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 7703
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

142

territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente del correspondiente desistimiento ante Alianza

Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente 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 al Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

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

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

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

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

9. **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, 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 y en los documentos conexos que suscriba el Fideicomitente - Constructor y el(los) Adquirente(s), asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada "acuerdo por desistimiento - incumplimiento" pactada en los Contratos De Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente y el(los) Adquirente(s). Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento),

VIGILADO POR EL SUPERINTENDENTE DE NOTARÍA Y REGISTRO





t: (601) 544 7700
Cra. 15 No. 82 - 89 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

En el caso que el desistimiento expreso y unilateral sea solicitado por el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente, se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s). Esta penalidad no será aplicada en caso de imposibilidad de cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte del Fideicomitente - Constructor previstas en el Contrato de Fiducia.

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

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
- 10.1. **Durante la Fase Pre-Constructiva.** Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a uno y medio (1.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA, pagadera por mes o fracción.
 - 10.2. **Durante la Fase Constructiva:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro se cobrará una comisión correspondiente al cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor de las ventas estimadas, pagaderas en diecinueve (19) cuotas mensuales.
 - 10.3. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento de este.
 - 10.4. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una única comisión a favor de la fiduciaria equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que Alianza continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
 - 10.5. Por transacciones con tarjeta débito o crédito realizadas mediante Link de Pagos desde los canales tecnológicos provistos por Alianza desde la sala de ventas del Fideicomitente-Constructor (Oficina Virtual del Constructor) la suma del 2% sobre el valor transado. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.
 - 10.6. Por transacciones con tarjeta débito o crédito realizadas mediante Link de Pagos generados por el Adquirente desde Portal Adquirente para cualquier cuota del plan de pagos, la suma del 2% sobre el valor transado. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.
 - 10.7. Transcurrido un (1) mes desde el pago de la última cuota establecida en el numeral 10.2, se cobrará una comisión equivalente a un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA hasta la liquidación del Fideicomiso.

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

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostentan la calidad de Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.

El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada





Alianza
Fiduciaria

T: (601) 644 7703
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

143

de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturacionrh@coninsa.co y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

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

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



Alianza
Fiduciaria

T: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

16. Liquidación. Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

17. Cesión del Contrato. El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

En el evento en que el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los Adquirentes, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 863 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

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

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

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

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

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

19.1. Implique cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.



**Alianza**
Fiduciaria

t: (601) 844 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

- 19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro.
- 19.3. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s) según lo establecido en el Contrato de Adhesión y en el Contrato de Fideiúta.
- 19.4. Modifique los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto
- 19.5. Supere el 10% de la descripción total del Proyecto conforme la licencia de construcción.
- 19.6. Representen cambios del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidos con el (los) Adquirente(s) conforme el Contrato de Adhesión.

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto que no superen el porcentaje indicado serán notificadas por el Fidelcomitente – Constructor a (los) Adquirente(s). En este evento (los) Adquirente(s) podrán ejercer su derecho de retiro conforme los términos establecidos en los Contratos de Adhesión.

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

- 20. Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.
- 21. Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 2220 de 2022 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.
- 22. Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2009, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente – Constructor y el(los) Fideicomitente(s), con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, consultar, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente 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.





T: (801) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, los Fideicomitentes declaran:

- a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
- b. En los casos en que las obligaciones, procedimientos e instrucciones asignadas en los anexos del presente contrato haga referencia al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente y de conformidad con el presente contrato dichas actividades deban ser adelantadas por el Fideicomitente o un tercero diferente, se entenderá que cada vez que se haga referencia al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente se está haciendo referencia al Fideicomitente.
- c. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- d. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.
- e. 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.
- f. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
- g. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
- h. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.1, 5.2.1.2, 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha,

P101118 D.O. 2010-01-20 10:00:00





Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644-7789
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

- cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza y afirma que para el cumplimiento de las Condiciones de Giro los Inmuebles serán adquiridos o aportados según corresponda de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones, declarando que para tal momento la tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activos Inmobiliarios.
- l. El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente 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 Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.
 - k. 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.
 - l. El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
 - m. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
 - n. El Fideicomitente Aportante Autoriza al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente para que en virtud de lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 (o la norma que lo modifique o sustituya), gestione directamente y bajo su única y exclusiva responsabilidad, los trámites necesarios para obtener permisos, licencias y modificaciones a las mismas ante las autoridades públicas, realizar los estudios técnicos y, en general, adelantar todos los trámites previos necesarios para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario que llevará a cabo sobre los Inmuebles. Desde ahora, el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente declara a La Fiduciaria, al Fideicomiso indemnes frente a cualquier tipo de reclamación que surja con ocasión de la realización de dichos trámites. Los trámites y costos de los mencionados permisos y licencias, estudios y demás a que hubiere lugar, estarán a cargo y bajo responsabilidad exclusiva del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente. El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente declara que en ningún caso el Fideicomiso o La Fiduciaria serán titulares de Licencias ni adquirirán la calidad de urbanizadores responsables o desarrolladores del Proyecto, la fiduciaria como vocera del

SISTEMA DE AUTENTICACIÓN Y FIRMAS



Alianza
Fiduciaria

t: (501) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II numeral 5.2.1.2.

- x. Que con la finalidad de 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, con la suscripción del presente Contrato Alianza ha entregado y el Fideicomitente - Constructor ha recibido, por medio de los enlaces, códigos QR o por cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin el Manual de Publicidad, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo.

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

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

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

Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

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

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

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





T: (601) 644.7700
Cra. 15 No. 62 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

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

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

25. **Beneficiarios.** Como beneficiario del Fideicomiso Inmobiliario será el Fideicomitente Aportante hasta por la cuantía prevista en el numeral 27 del presente contrato; una vez desvinculado el Fideicomitente Aportante, cuando se hayan efectuados los pagos previstos en dicho numeral 27, será el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente quien tendrá el cien por ciento (100%) de los derechos derivados del Patrimonio Autónomo, así como de los excedentes del mismo. Los Beneficiarios en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre cada una de las etapas que serán desarrolladas a través del Fideicomiso Inmobiliario.

Durante la Fase Pre-constructiva el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente Beneficiarios será beneficiario de los activos aportados por el (los) Adquirente(s) del Proyecto, durante dicha fase.

Durante la Fase Constructiva y Pos-Constructiva, el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente será beneficiario del Fideicomiso Inmobiliario.

El (los) Adquirente(s), en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que dichas personas llevan la FIDUCIARIA. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a adquirir el ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO que se encuentre indicado en cada contrato de Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el(los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo serán Beneficiarios:

El Fideicomitente Desarrollador – Constructor y Gerente tendrá la participación del 100% de los derechos fiduciarios, una vez pague el valor del Inmueble y le sean transferidos los derechos fiduciarios correspondientes de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 27.

Fideicomitente Desarrollador – Constructor y Gerente recibirá a título de beneficio las sumas de dinero resultantes de los beneficios resultantes del proyecto, dichos beneficios serán desembolsados aplicando en cada periodo mensual hasta el 11 % sobre el valor de las ventas del proyecto, los cuales podrán legalizarse contra los excedentes del mismo.

BENEFICIOS	11.00%
Beneficios Diseños Arquitectónicos	1.00%
Beneficios Construcción	4.00%
Beneficios Ventas	3.00%
Beneficios Gerencia	3.00%

Los giros anteriormente indicados se realizarán mensualmente, previa solicitud del Fideicomitente Desarrollador – Constructor y Gerente, una vez se acrediten las condiciones





Alianza
Fiduciaria

t: (501) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 90 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

de Giro, con cargo a los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, hasta la concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del proyecto así lo permita.

El Fideicomitente Desarrollador – Constructor y Gerente podrá modificar los valores anteriormente mencionados de común acuerdo y de dicha modificación deberá informar a la fiduciaria, mediante instrucción suscrita otorgada por el Fideicomitente Desarrollador – Constructor y Gerente y todo lo cual deberá constar mediante otrosí al presente contrato.

Así mismo será beneficiario el Fideicomitente Desarrollador – Constructor y Gerente al momento de liquidar la Fase Constructiva y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos y se haya hecho entrega de los beneficios pactados en este contrato. Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse la Fase Constructiva.

La responsabilidad de Alianza se limitará a efectuar el registro de los Beneficiarios en los términos que sobre el particular instruyen el Fideicomitente Aportante y el Fideicomitente Desarrollador – Constructor y Gerente o a efectuar el inicio de los recursos señalados anteriormente en los términos señalados.

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

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





t: (501) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitidos.

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

Así mismo, Alianza seguirá las siguientes instrucciones impartidas especialmente por el Fideicomitente Aportante, con la suscripción del presente contrato:

- 27.8. Registrar la cesión de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Inmobiliario del Fideicomitente Aportante en favor del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, siempre y cuando este pague al Fideicomitente Aportante como precio por la cesión de los derechos fiduciarios un valor de SEIS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$6.800.000.000), el cual será pagado de la siguiente forma:
 - 27.8.1. La suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$800.000.000), que serán pagados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la debida inscripción en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de la escritura pública de transferencia de los Inmuebles a favor del Fideicomiso Inmobiliario.
 - 27.8.2. La suma de MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1.300.000.000), dentro de los tres (3) días hábiles siguientes que se cumplan cuatro (4) meses del cumplimiento de la condición descrita para el pago en el numeral 27.8.1. Siempre y cuando, se haya efectuado la Entrega en Comodato de los Inmuebles en favor del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.
 - 27.8.3. La suma de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1.350.000.000), dentro de los tres (3) días hábiles siguientes que se cumplan ocho (8) meses del cumplimiento de la condición descrita para el pago en el numeral 27.8.1.
 - 27.8.4. La suma de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1.350.000.000), dentro de los tres (3) días hábiles siguientes que se cumplan doce (12) meses del cumplimiento de la condición descrita para el pago en el numeral 27.8.1.
 - 27.8.5. La suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$2.000.000.000), dentro de los tres (3) días hábiles siguientes que se cumplan dieciséis (16)

VIGIL 2017 - Cero tolerancia a la corrupción



T: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

meses del cumplimiento de la condición descrita para el pago en el numeral 27.8.1.; efectuado dicho pago, en la misma fecha se procederá con la Entrega Real o Material de los Inmuebles

El registro de la cesión de la totalidad de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso se hará, por parte de la Fiduciaria, con la constancia de pago que hará el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente, por los valores antes indicados, remitiendo para el efecto copia de la consignación de dichos recursos en la Cuenta Corriente No. 475689998955 del Banco Davivienda S.A.S. a nombre del Fideicomitente Aportante. Por lo tanto, el registro de la cesión de los derechos fiduciarios en favor del Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente se realizará una vez se hayan realizado la totalidad de los pagos relacionados.

27.9. Teniendo en cuenta que el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente pagará al Fideicomitente Aportante las sumas previstas en el numeral anterior de manera previa a la cesión en su favor de los derechos fiduciarios, Alianza deberá registrar la(s) prenda(s) que constituya el Fideicomitente Aportante en favor del Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente sobre los derechos fiduciarios del Fideicomiso, y que sean registradas por el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente en calidad de Acreedor de las mencionadas garantías, en el registro de garantías mobiliarias que para el efecto administra la Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio (Confecámaras).

En cumplimiento de la presente instrucción Alianza se limitará a registrar en sus sistemas las prendas sobre los derechos fiduciarios que constituya el Fideicomitente Aportante en favor del Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente mediante un contrato de garantía mobiliaria en los términos del artículo 3° de la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante, "Ley de Garantías Mobiliarias") y que sea registrado por Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente en el registro de garantías mobiliarias, ya que es claro para las partes que Alianza, en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso no se encuentra facultada para constituir prendas en favor de los fideicomitentes, que el presente contrato de fiducia no constituye un contrato de garantía mobiliaria, y que es obligación del acreedor adelantar la inscripción de la garantía mobiliaria en el registro correspondiente.

Por lo tanto, el registro de la prenda sobre los derechos fiduciarios del Fideicomitente Aportante se realizará de manera progresiva, para lo cual, el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente debe allegar soporte del contrato de garantía mobiliaria y de su respectiva inscripción en el registro de garantías mobiliarias en los términos de la Ley de Garantías Mobiliarias, junto con los comprobantes de consignación o transferencias bancarias de los pagos mencionados en el numeral 27.8, para que Alianza proceda al registro de la pignoración de derechos fiduciarios en favor del el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente correspondiente a la proporción de cada pago, siempre en los términos y en consonancia con la garantía mobiliaria que se constituya y registre en el registro de garantías mobiliarias para tal efecto.

27.10. Una vez acreditada por parte del el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente de la totalidad de los pagos indicados en el numeral 27.8 anterior, Alianza procederá al registro de la totalidad de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso, previa cancelación de las prendas y/o pignoraciones que se hayan registrado en su favor, siempre y cuando el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente allegue el soporte respectivo de la extinción de las garantías mobiliarias que se encuentren vigentes sobre los derechos fiduciarios, lo cual se acreditará mediante documento de cancelación de la garantía y la correspondiente certificación registral de su terminación.





T: (501) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

27.11. No obstante lo indicado en los numerales 27.8, 27.9 y 27.10 anteriores, el Fideicomitente Aportante tendrá cinco (5) días hábiles contados desde la fecha en que el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente acredite la totalidad de los mencionados pagos, para manifestar por escrito a Alianza sus objeciones o inconformidades para el registro de la totalidad de los derechos fiduciarios en favor del Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente y/o de solo por circunstancias debidamente acreditadas por pago incompleto del Precio; vencido dicho plazo, y acreditados el pago y cancelación de la garantía mobiliaria, Alianza procederá la cancelación del registro de la mencionada prenda y al registro de los derechos fiduciarios del Fideicomiso y en la misma medida de la posición contractual en el Contrato de Fiducia, quedando El Fideicomitente Aportante desvinculado del Contrato Fiducia y el Fideicomiso.

28. **Excedentes, Rentas o Utilidades:** Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva de Proyecto, serán para el Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente, después de pagar el precio del Inmueble al Fideicomitente Aportante y se hayan transferido los respectivos derechos fiduciarios en favor del Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente, los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).

29. **Supervisor Técnico:** El Proyecto tendrá un Supervisor Técnico de carácter técnico y administrativo designado por el Fideicomitente - Constructor que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El Supervisor Técnico será independiente del Fideicomitente - Constructor, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales del Fideicomitente - Constructor, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 984 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés. La designación de dicho Supervisor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones De Giro. Alianza se reserva la facultad de objetar al Supervisor por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

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

- Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
- Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Fiducia Mercantil.
- Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

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

VOTADO: 10/05/2024 10:00:00




**Alianza**
Fiduciaria

t: (601) 644 7700
 Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
 Edificio Torre Alianza
 Bogotá D.C., Colombia

El Contrato se suscribe digitalmente a los veintinueve (29) días del mes julio de dos mil veinticuatro (2.024).

La Fiduciaria,

DocuSigned by:


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

Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.

Doca designed by:

Adriana Camello Sotomayor
Representante Legal
CONINSA S.A.S.

Fideicomitente Aportante,

Consented by:

ANDRES MARULANDA GOMEZ
C.C. No. 79.155.081
Representante Legal – INVERSIONES CALGARY S.A.S.





t: (301) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 83 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

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

Este documento constituye parte integral del Contrato de Fiducia es exigible y vinculante tanto para Alianza como para y el (los) Adquirente(s) en lo que corresponda según lo dispuesto en el Contrato de Adhesión.

Definiciones:

Las palabras del Contrato de Fiducia y el Contrato de Adhesión que estén dispuestas en mayúscula serán interpretadas conforme las definiciones indicadas a continuación:

- **Acreedor Financiero - Banco O Entidad Crediticia:** Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del Proyecto, la cual será definida por el Fideicomitente – Constructor, quien podrá ser vinculada por medio de una modificación al Contrato de Fiducia.
- **Activo(s) Inmobiliario(s):** Corresponde a las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.
- **Administrador De Cuenta:** Será el funcionario de entera confianza del Fideicomitente – Constructor o del fideicomitente que según el Contrato de Fiducia sea el responsable junto éste de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- **Adquirente(s):** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, que tienen interés en adquirir Activos Inmobiliarios, quienes se adhieren al Contrato y al Contrato de Fiducia de acuerdo con las declaraciones y disposiciones del Contrato de Adhesión.
- **Alianza:** Es la sociedad fiduciaria que ejerce la administración del Contrato de Fiducia y quien a su vez es la sociedad administradora del Fondo.
- **Beneficiarios:** Será el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente y el (los) Adquirente(s) por el no cumplimiento de las Condiciones de Giro y los terceros que se señalen en el Contrato de Fiducia.
- **Bienes Fideicomitados:** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia.
- **Condiciones De Giro:** Corresponden a los requisitos que libre y voluntariamente han sido definidos y determinados directamente por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente bajo su propia responsabilidad y riesgo, los cuales se encuentran señalados en el Contrato de Fiducia o Contrato, según corresponda, y que deben ser acreditados a Alianza, para que el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente pueda disponer de los Recursos entregados por el (los) Adquirente(s) para el desarrollo del Proyecto.
- **Fideicomitente Aportante:** Corresponde a la sociedad: INVERSIONES CALGARY S.A.S., quien a la fecha de firma del presente contrato ostenta el noventa y nueve coma noventa y nueve por ciento (99,99%) de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso, quien en desarrollo del presente contrato no tendrá ninguna inherencia o responsabilidad en el desarrollo del Proyecto.
- **Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente:** Es la sociedad indicada en el Contrato de Fiducia, quien al cumplimiento de las Condiciones De Giro desarrollará por su cuenta y riesgo el Proyecto, bajo su única exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del Proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial.
- **Contrato De Adhesión:** Es el documento físico o electrónico que será celebrado por Alianza, el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, los fideicomitentes establecidos en el Contrato o el





t: (001) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

Contrato de Fiducia, según aplique, y cada uno del (los) Adquirente(s), mediante el cual se adhieren al Contrato y al Contrato de Fiducia, según aplique, cuyo modelo se encuentra aprobado por la SFC.

- **Contrato de Fiducia, Contrato Fiduciario o Contrato:** Es el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos que suscribe el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente en calidad de Fideicomitente y al cual se vinculan los Adherentes.
- **Excedentes, Rentas o Utilidades:** Corresponderán los recursos y bienes, que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de proceder con su liquidación y que se entregarán conforme los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso Inmobiliario.
- **Fase Constructiva:** Es el periodo donde el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente realizará la construcción del Proyecto y se encuentra comprendido entre el cumplimiento de las Condiciones De Giro y la terminación de la obra del Proyecto.
- **Fase Post-Constructiva:** Es el periodo de tiempo que se activa después de concluida la Fase Constructiva y que tiene como propósito principal llevar a cabo el proceso de escrituración de los Activo(s) Inmobiliarios a favor del (los) Adquirente(s). En esta fase también se adelantarán las actividades de liquidación del Fideicomiso Inmobiliario.
- **Fase Pre-Constructiva:** Se tendrá por este periodo al plazo en el cual el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente realizará la preventa del Proyecto y su duración se encuentra señalado en la carátula del Contrato o del Contrato de Fiducia, según corresponda.
- **Fideicomiso Inmobiliario:** Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario que será constituido por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, con la finalidad de adelantar el desarrollo del Proyecto conforme lo previsto en el respectivo Contrato de Fiducia.
- **Fideicomitente(s):** Son las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que constituyen el Fideicomiso Inmobiliario.
- **Fondo:** Corresponde al Fondo Abierto Alianza en el cual se invierten los Recursos entregados por cada uno de los Adquirentes hasta tanto el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente acredite las Condiciones de Giro.
- **Inmueble(s):** Son los predios que se describen en el Contrato de Fiducia, sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto.
- **Mi Fiducia:** Es el portal transaccional dispuesto por Alianza al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, el cual podrá adelantar transacciones por medio del Administrador de Cuenta.
- **Partes:** Serán consideradas partes del Contrato de Fiducia y del Contrato de Adhesión aquellos que se indiquen en la carátula de dichos contratos.
- **Promotor:** Es la sociedad encargada de adelantar la promoción del Proyecto y podrá ser el mismo Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente según se consigne en el Contrato de Fiducia.
- **Proyecto:** Es el desarrollo inmobiliario que será realizado por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, con las características indicadas en el Contrato de Fiducia.
- **Recursos:** Son los recursos monetarios invertidos en el Fondo por parte de (los) Adquirente(s) con ocasión de lo dispuesto en el Contrato de Fiducia de Adhesión y por el mismo Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente.
- **Rendimientos o Utilidades:** Son las sumas de dinero que generan los Recursos como consecuencia de la inversión de estos en el Fondo, los cuales serán administrados en los términos indicados en el Contrato de Fiducia.
- **Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda:** Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de vivienda del Proyecto.
- **Subcuenta Componente Comercial:** Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de comercio del Proyecto.





T: (501) 644 7700
 Cra. 15 No. 82 - 89 Piso 3
 Edificio Torre Alianza
 Bogotá D.C., Colombia

- a. Por cualquiera de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.
- b. Por la renuncia de Alianza, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- c. Alianza podrá terminar unilateralmente el Contrato y del Contrato de Fiducia por las siguientes causales:

- Por incumplimiento del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente o del(los) Fideicomitente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia
- Se presente una insuficiencia de Recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria.
- Por mora en el pago de por lo menos de dos (2) facturas por parte del Fideicomitente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s), según corresponda.
- Cuando el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente o el(los) Fideicomitente(s) sea(n) incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en el Contrato y del Contrato de Fiducia.

Gestión de Riesgos

Alianza aplicará respecto de cada uno de los siguientes riesgos las siguientes actividades:

- a. **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Alianza cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Alianza no realizará la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por Alianza.
- b. **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó Alianza, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, Alianza cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permiten identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. Alianza cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.
- c. **Riesgo de Extinción de Dominio:** Posibilidad de que el activo se vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.
- d. **Riesgo Operativo:** Para mitigar la exposición al riesgo, Alianza aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del



**Alianza**
Fiduciaria

t: (505) 544 7700
Cra. 15 No. 82 - 95 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera. Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del Contrato y del Contrato de Fiducia.

- i. **Riesgo Constructivo:** El Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, e(los) Fideicomitante(s), según corresponda, asume el riesgo de liquidez del Proyecto, en atención a que estableció la viabilidad económica, financiera y comercial de éste con base en los estudios que realizó.

No Localización

En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, el(los) Fideicomitente(s), del (los) Adquirente(s) y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, 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:

- a. Si el objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia no se ha agotado, se entenderá que Alianza se encuentra autorizada expresa y plenamente facultada para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución de las instrucciones impartidas en el Contrato y del Contrato de Fiducia de acuerdo con las instrucciones previstas y dentro de los límites del objeto de dichos documentos. Alianza realizará estas gestiones hasta la concurrencia de los activos del Contrato y del Contrato de Fiducia y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los Recursos del Contrato y del Contrato de Fiducia no sean suficientes, Alianza los solicitará al beneficiario o a la persona encargada de impartir instrucciones, si son personas distintas del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, el(los) Fideicomitante(s), y si estos tampoco aportan los Recursos, Alianza quedará facultada para terminar el Contrato y del Contrato de Fiducia por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, según corresponda, de la forma que se establece en el literal "b" siguiente.
- b. Si el objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia se agotó, o de conformidad con el Contrato y del Contrato de Fiducia se hace imposible el cumplimiento de éste, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
- i. Si existen Recursos líquidos en el Contrato y del Contrato de Fiducia, que de conformidad con el Contrato y del Contrato de Fiducia deban ser entregados al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, el(los) Fideicomitante(s) y/o Adquirente(s), según corresponda, éstos desde ya, mediante la suscripción del Contrato y del Contrato de Fiducia autorizan a Alianza para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del Fideicomitente - Desarrollador Constructor y Gerente y/o Adquirente(s), según corresponda, constituya con dichos Recursos una participación en el Fondo, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del Contrato y del Contrato de Fiducia.
- ii. Si no existen Recursos proceder con la terminación y liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia.

Liquidación

Ante cualquiera de las causales de terminación del Contrato y del Contrato de Fiducia, la gestión de Alianza deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, en el siguiente orden:

- a. Se destinarán los Recursos administrados a: (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la Alianza 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), (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.





Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 90 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

- b. Una vez se hubieran pagado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los Recursos se entregarán al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, el(los) Fideicomitente(s), según lo establecido en el Contrato de Fiducia, junto con los Recursos del(los) Adquirente(s) en caso de que se encuentren acreditadas íntegramente todas las Condiciones de Giro, en caso contrario, los Recursos serán restituidos al(los) Adquirente(s) junto con los rendimientos generados, previo descuento de la comisión de Alianza causada en el Fondo.
- c. Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, Alianza presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y lo previsto en el Contrato y en el Contrato de Fiducia.

Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente o del Fideicomitente(s), según corresponda, alguna suma de dinero a favor de Alianza, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. Queda entendido que el Contrato de Fiducia no podrá liquidarse si quedaren en el Fideicomiso Inmobiliario bienes e inmueble(s) registrados caso en el cual se continuará causando la comisión fiduciaria en favor de Alianza.

Liquidación Anticipada Del Patrimonio Autónomo

Si no es posible iniciar la construcción del Proyecto por cualquier circunstancia y ello es informado por el Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, las partes (Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, el(los) Fideicomitente(s) y Alianza) acordaran la liquidación anticipada del Fideicomiso Inmobiliario, antes de alcanzadas las Condiciones De Giro, Alianza deberá en su orden: (i) Restituirle al(los) Adquirente(s) Adherente(s) los Recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle al Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, Fideicomitente(s) o al tercero que corresponda las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieran generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el Inmueble del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, Fideicomitente(s) o al tercero que corresponda previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de este conforme las instrucciones que se impartan en el Contrato de Fiducia. De igual forma, serán de cargo del Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los participantes en la proyectada construcción del Proyecto.

Procedimiento de Cesiones

Las cesiones de la calidad de Fideicomitente -Desarrollador Constructor y Gerente, Fideicomitente(s) y del Beneficiario se realizarán:

- a. Por documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y acepta el Contrato y del Contrato de Fiducia las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.
- b. Se radicarán en Alianza para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión.
- c. El cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que Alianza lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de Alianza, en desarrollo del objeto del presente Contrato y del Contrato de Fiducia.
- d. Alianza podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión.
- e. El cesionario deberá agotar, de manera previa, el procedimiento de conocimiento del cliente y vinculación establecido por Alianza.





t. (601) 544 7700
Cra. 15 No. 82 - 88 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

Naturaleza Del Contrato

El Contrato de Fiducia del Fideicomiso Inmobiliario 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 Contrato de Fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia.

DocuSign Envelope ID: C98A63F5-7945-45B5-8E8D-726A8A82890D



T: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Fiducia Mercantil



FIDUCIARIA

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	NAC HOUSE ✓		
ESTRATO:	4	No. de unidades de vivienda:	163 ✓
DIRECCIÓN:	CL 85 A 28 C 57 / AK 30 85 26 / AK 30 85 16 / KR 30 85 16		
CONSTRUCTORA:	CONINSA S.A.S		
FECHA (dd-mm-aa):	13/11/2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

En caso de responder "SI" a la pregunta anterior indique el tipo de certificación mediante el cual demuestra el cumplimiento de las incentivos fiscales.

☐ 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 Receptor de Actividades Económicas, Estructurante Receptor de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el período nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

☐ SI ☒ NO

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

En caso de responder SI, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por intrusión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L_{eq}) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC35.☐ SI ☒ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Iluminación
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estas dimensiones de la estructura ecológica principal en el mapa "C-G-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-3.1.4 Amenaza por sobrecalentamiento 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 las siguientes atributos?

Seleccione de que tipo:

☒ SI ☐ NO

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

☐

* Materiales pernos acortados en un milí de 500 las 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

☒

* Pinturas para espacios interiores con las siguientes niveles de contaminantes 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 ISO 14001 en sus procesos

☒

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO 14001 en sus construcciones

☒

* Materiales que cuentan con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cradle to Gate de acuerdo con la ISO 14044.

☒

* Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o su equivalente de iniciativa tipo Pacto Global, Proceso de manufactura OCOP, Net Zero Carbon Building Certification entre otros.

☒

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción de tipo y materiales utilizados:

La cimentación consiste en Placa Maciza con Vigas desahogada y Placa según recomendación del estudio de suelos No. 23477 de Alfaro Uribe & Cia S.A.

2.8. PILOTES

☒ SI ☐ NO Tipo de pilote utilizado:

La cimentación se realiza con pilotes de 0.30, 0.40 y 0.50m de diametro y profundidad de 22m y 40m
--

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

El sistema estructural utilizado para soportar carga vertical y lateral (sismica), es el de Pórticos de concreto (DMO) con entrepisos de 0.45 m, placa porón, cuyo uso está definido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo-Resistente NSR-10.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI ☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

ladrillo telex a la vista

2.10.2. BLOQUE

☐ SI ☐ NO

Tipo de bloque y localización:

bloque en arcilla en fachada con acabado tipo graniplast

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

☐ SI ☐ NO

Tipo de división y localización:

superboard en ductos y muros menores

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final y su fuente de él y localización:

pañete en hulla y zona cercana al interior, tipo graniplast en fachada exteriores

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI ☐ NO

P.V.C.

☐ SI☐ NO

OTRA

☐ SI ☒ OTRA

Describe el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

MARCO EN ALUMINIO, PINTURA NEGRA Y VIDRIO INCOLORO

Espesor del vidrio:

6MM, 10MM, SEGÚN SU UBICACION

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO A LA VISTA Y BLOQUE CON GRANIPLAST

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISOS DE HALLS Y ESPACIOS DE REUNION EN CERAMICA O SIMILAR

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PISOS EN GRES Y CERAMA PLASTICA

Cubierta Verde

☒ SI☐ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

87%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO A LA VISTA, MUROS A LA VISTA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

NO APLICA POR NORMA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

3 TANQUES EN SOTANO 11.18 LTOS CADA UNO
2 TANQUES EN CUBIERTA DE 10 LTOS CADA UNO

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 Data de importancia asignable con las aves y los mamíferos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI ☒ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Capacidad 9 personas / 630 kg. Vel 1.0m/seg
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" 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 MINUSVALIDOS	<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 checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	150 kVA
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Transformador 400 kVA

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando las caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5182 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya ☒ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En las zonas exteriores de fachadas interiores y externas se garantiza una transmisión térmica menor o igual a 2.5 W/m²*K? ☒ SI ☐ NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior a igual a la curva NC 35? ☒ SI ☐ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☐ SI ☒ NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☒ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:

PUERTA DE BAÑO EN TRIPLEX A LA VISTA

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

PUERTA EN MADERA ENTAMBORADA

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES CONCRETO A LA VISTA

4.5.2. HALLS CONCRETO A LA VISTA

4.5.3. HABITACIONES CONCRETO A LA VISTA

4.5.4. COCINAS CONCRETO A LA VISTA

4.5.5. PATIOS N.A.

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

LADRILLO A LA VISTA O BLOQUE CON GRANIPLAST

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES BLOQUE EN ARCILLA A LA VISTA

4.7.2. HABITACIONES BLOQUE EN ARCILLA A LA VISTA

4.7.3. COCINAS BLOQUE EN ARCILLA A LA VISTA

4.7.4. PATIOS N.A.

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNÓ	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características:
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ELECTRICA DE DOS PUESTOS
4.8.3. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	MARMOL SINTÉTICO
4.8.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ELECTRICO MONOPUNTO
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 10 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE			<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO

4.8. BAÑOS

- 4.8.1. MUEBLE ☐ SI ☒ NO
- 4.8.2. ENCHAFE PISO ☒ SI ☐ NO
- 4.8.3. ENCHAFE PARED ☒ SI ☐ NO
- 4.8.4. DIVISIÓN BAÑO ☐ SI ☒ NO
- 4.8.5. ESPEJO ☐ SI ☒ NO
- 4.8.6. SANITARIO AHORRADOR ☒ SI ☐ NO
- 4.8.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR ☐ SI ☒ NO
- 4.8.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR ☒ SI ☐ NO
- 4.8.9. DUCHA AHORRADORA ☒ SI ☐ NO

Características:

SOLO LAS PAREDES DE LA DUCHA

Detalle del consumo Litros por Descarga:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 50 PSI:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 50 PSI:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:

4.10. ILUMINACIÓN

- 4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS ☒ SI ☐ NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES ☒ SI ☐ NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS ☒ SI ☐ NO

Características:

Temperatura: ☒ SI ☐ NO Sensor: ☒ SI ☐ NO

Temperatura: ☒ SI ☐ NO Sensor: ☒ SI ☐ NO

Temperatura: ☒ SI ☐ NO Sensor: ☒ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL

(Cumple con el capítulo 4.10.2.2 del RETPLA7 para los espacios regularmente ocupados)

☒ SI ☐ NO

4.11.1. HABITACIÓN

☒ SI ☐ NO

4.11.2. ESTUDIO ☐ SI ☐ NO

4.11.3. ZONA SOCIAL ☒ SI ☐ NO

Características:

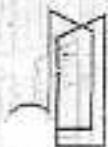
N.A.

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de venta. En el caso de cambios de especificaciones, estos deben ser actualizados antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se venderán con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser usado en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desajustes de unidades y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonerará al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el Decreto Distrital No. 20 de 1995.


Firma representante legal o persona natural



REFERENCIA: CU3-25-2686

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-25-1251 DE 26 MAY 2025

Por el cual se concede segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, aprobada mediante Acto Administrativo 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C, Arq. Adriana Lopez Moncayo, para los predios localizados en la AK 30 85 06 / AK 30 85 16 / AK 30 85 26 / CL 85 A 28 C 57 / CL 85 A 28 C 35 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Barrios Unidos.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

CONSIDERANDO

1. Que el 29 de abril de 2022, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C, Arq. Adriana López Moncayo, expidió la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra nueva y Demolición Total, para los predios localizados en la AK 30 85 06 / AK 30 85 16 / AK 30 85 26 / CL 85 A 28 C 57 / CL 85 A 28 C 35 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Barrios Unidos, mediante Acto Administrativo 11001-5-22-1300, el cual cobró fuerza ejecutoria el 19 de mayo de 2022.
2. Que el 17 de abril de 2024, mediante Acto Administrativo 11001-2-24-1352, el Curador Urbano de Bogotá D.C, concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción expedida mediante Acto Administrativo 11001-5-22-1300, extendiendo su vigencia hasta el 19 de mayo de 2025.
3. Que la señora ADRIANA CAMELO JIMENEZ, identificada con C.C. 52.030.978, en calidad de Representante Legal de la sociedad CONINSA S.A.S, identificada con Nit. 890.911.431-1, y el señor LUIS FELIPE LIZARRALDE ARISTIZABAL identificado con C.C. 79.158.690 en calidad de Representante Legal de la sociedad INVERSIONES CALGARY S.A.S identificada con Nit. 900176532-7, en calidad de titulares del acto administrativo 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, solicitó ante este despacho el día 15 de mayo de 2025, mediante radicación CU3-25-2686, segunda prórroga al término de vigencia del acto en mención.
4. Que el parágrafo 7, artículo 1, del Decreto Nacional 0074 de 2025, establece:

"Artículo 1. Adiciónese un parágrafo 7 transitorio al 2.2.6.1.2.4.1 de la Subsección 4 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-25-2686

11001-3-25-1251

26 MAY 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por el cual se concede segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, aprobada mediante Acto Administrativo 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., Arq. Adriana Lopez Moncayo, para los predios localizados en la AK 30 85 06 / AK 30 85 16 / AK 30 85 26 / CL 85 A 28 C 57 / CL 85 A 28 C 35 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Barrios Unidos.

Parágrafo 7 transitorio. Hasta el 30 de junio del año 2026, los titulares de las licencias urbanísticas vigentes, salvo cuando se trate de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, licencia de subdivisión, licencia de parcelación para saneamiento y acto de reconocimiento, podrán solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga. La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular. La segunda prórroga solo podrá concederse cumpliendo los requisitos señalados en este parágrafo y por una sola vez."

5. Que, conforme a lo establecido en la norma citada, la solicitud de la segunda prórroga de la Licencia cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro del término previsto.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arq. JUANA SANZ MONTAÑO,

RESUELVE

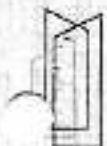
ARTÍCULO 1. Conceder a las sociedades CONINSA S.A.S, identificada con Nit. 890.911.431-1, e INVERSIONES CALGARY S.A.S, por una sola vez, la segunda prórroga al término de vigencia de Licencia de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, otorgada mediante acto administrativo 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, para los predios localizados en AK 30 85 06 / AK 30 85 16 / AK 30 85 26 / CL 85 A 28 C 57 / CL 85 A 28 C 35 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Barrios Unidos, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, la cual fue ejecutoriada el día 19 de mayo de 2022.

PARÁGRAFO. Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de iniciación de obras presentada por el Constructor Responsable.

ARTÍCULO 2. El término de vigencia de la licencia antes citada se extiende hasta el 19 de mayo de 2026.

ARTÍCULO 3. Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones establecidas en la Licencia de Construcción aprobada mediante el acto administrativo 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, se mantienen vigentes y no son objeto de modificación mediante el presente acto.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CUS-25-2686

159

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-25-1251

26 MAY 2025

Por el cual se concede segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, aprobada mediante Acto Administrativo 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., Arq. Adriana Lopez Moncayo, para los predios localizados en la AK 30 85 06 / AK 30 85 16 / AK 30 85 26 / CL 85 A 28 C 57 / CL 85 A 28 C 35 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Barrios Unidos.

ARTÍCULO 4. El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Ley 1437 de 2011 y contra el proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Proyectó: JPAC
Revisó: Abg. AL

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

30 MAY 2025



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS**

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.8.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la seguridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de las viviendas y edificaciones nuevas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanidad, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de acción prioritaria dentro a las locales, según sean las condiciones y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente aprueba.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de interiores y exteriores a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, y al año que la modifica 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 vivienda y desarrollo sostenible en materia de medio ambiente.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Terrenos al condal las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.8.1.4.1.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (RCS) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geodesta responsable de los planos y estudios asociados, con el fin de que ofrezcan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en el trabajo del proyecto y en los planos de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, hasta tanto se designe al nuevo profesional, el cual asumirá la obligación del profesional sustituto ante el titular de la licencia.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 8º de la Ley 1799 de 2016. La ejecución 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 1601 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedades horizontales.

10. Remitir para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se emitan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbanístico en el municipio o distrito donde se realice la obra y la entidad encargada de ejecutar el proyecto, y según de público conocimiento. En los casos de palanqueros autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio ya en la etapa de construcción, se deberá proveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de edificación nacional, municipal o distrital sobre el acceso de barandas arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigentes.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las respectivas entidades en acuerdo de sus competencias.

16. Realizar la jurisdicción establecida en el artículo 2.2.8.1.2.3.8 del presente decreto en un caso de angosto de construcción en el municipio o distrito donde se encuentren sitos todos los inmuebles.

17. Bulvar en los términos establecidos en el artículo 2.2.8.1.4.7 del presente decreto lo dispuesto de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- En responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETE se cumplen conforme con el Artículo 12 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90700 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas de Riesgo de inundación o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDGRCC) deben presentar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni arboledales o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

- Los contribuyentes del impuesto de edificación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia o hasta su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la fase gravable establecida en el Artículo 6 de Acuerdo 352 de 2013, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3366 del 31 de diciembre de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación.

- El titular de la licencia está obligado a llevar un acta de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.8.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015.

- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Administración Pública (MAP) Decreto 503 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen.

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y esta contractualmente con los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.8.1.1.16 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar las andamios correspondientes al ángulo en el caso de cumplimiento a la cartilla de andamios de Bogotá D.C. (Decreto 306 de 2014) y la norma que lo modifique o complemente.

- La presente Licencia no autoriza intervención ni expropiación del espacio público, para el efecto debe solicitarse forma ante la autoridad respectiva.

- Competencias que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1601 de 2016:

1. Controlar con selectividad a la prescripción en licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, utilización diferente a la señalada en la licencia de construcción.
2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el suelo, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colectivos o comunes.
5. Demorar, construir o operar obras en el territorio comprendido entre las 5 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en áreas residenciales.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 81.630.853-4

Radicación: 11001-3-24-2258

11001-3-25-1040

DE 29 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por el cual se prórroga el plazo máximo establecido para pronunciarse sobre la solicitud de MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, para el predio identificado con Matricula(s) Inmobiliaria(s) No. 50C44798 / 50C65811 / 50C44799 / 50C44798, con Chip(s) AAA0086MXFZ / AAA0086MXEP / AAA0086MXDE / AAA0086MXCN, ubicados en la(s) dirección(es) CL 85 A 28 C 57 (ACTUAL) / AK 30 85 26 (ACTUAL) / AK 30 85 16 (ACTUAL) / KR 30 85 08 (ACTUAL), de la alcaldía local de Barrios Unidos.

LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 910 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 1203 de 2017 y sus modificaciones Decreto Distrital 068 de 2023.

CONSIDERANDO

Que el señor(a) SEBASTIAN LARIOS, identificado(a) con C.C. No. 1026251628, en calidad de autorizado dentro del trámite, presentó ante este Despacho el día martes, 24 de diciembre de 2024, la solicitud de MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, para el(los) predio(s) identificado(s) con Matricula(s) Inmobiliaria(s) No. 50C44798 / 50C65811 / 50C44799 / 50C44798, con Chip(s) AAA0086MXFZ / AAA0086MXEP / AAA0086MXDE / AAA0086MXCN, ubicados en la(s) dirección(es) CL 85 A 28 C 57 (ACTUAL) / AK 30 85 26 (ACTUAL) / AK 30 85 16 (ACTUAL) / KR 30 85 08 (ACTUAL), de la alcaldía local de Barrios Unidos, radicada bajo el consecutivo No. 11000-3-24-2258.

Que este Despacho determinó que en virtud del principio de eficacia que rige la función administrativa y que propende porque las autoridades busquen que los procedimientos logren su finalidad (1) y, considerando la complejidad del proyecto sometido a la aprobación del Curador Urbano, resulta pertinente acogerse a lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 9 del Decreto 1203 de 2017, con el fin de que este Despacho pueda resolver de fondo la solicitud.

En mérito de lo anterior y como consecuencia:

RESUELVE

ARTICULO 1 Prorrogar por una sola vez por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones Decreto Distrital 068 de 2023 para pronunciarse sobre la solicitud de MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, para el(los) predio(s) identificado(s) con Matricula(s) Inmobiliaria(s) No. 50C44798 / 50C65811 / 50C44799 / 50C44798, con Chip(s) AAA0086MXFZ / AAA0086MXEP / AAA0086MXDE / AAA0086MXCN, ubicados en la(s) dirección(es) CL 85 A 28 C 57 (ACTUAL) / AK 30 85 26 (ACTUAL) / AK 30 85 16 (ACTUAL) / KR 30 85 08 (ACTUAL), de la alcaldía local de Barrios Unidos por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTICULO 2 Contra el presente Acto Administrativo no procede recurso alguno.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

29 ABR 2025

Dada en Bogotá, D.C., a los

Cordialmente,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C.

Escribo: Arquitecta (r)

(1) Numeral 11, artículo 3, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Radicado No. CU2-2024-0713

RESOLUCIÓN No. 11001-2-24-1352

De 17 ABR 2024

"Por la cual se otorga prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C. Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50C44799, 50C65811, 50C127695, 50C44796, 50C44798, de la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., y se cambia el Constructor Responsable"

**EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**

En aplicación de los principios consagrados en la Constitución Política, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en uso de las facultades legales que le son conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 389 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que el día 29 de abril de 2022, la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C. Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO expidió Licencia de Construcción mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1300, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50C44799, 50C65811, 50C127695, 50C44796, 50C44798, CHIP AAA0086MXDE, AAA0086MXEP, AAA0086MSTO, AAA0086MXFZ, AAA0086MXCN, ubicado en la AK 30 85 16, AK 30 85 26, CL 85 A 28 C 35, CL 85 A 28 C 57 y AK 30 85 06 de la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., acto administrativo que cobro fuerza de ejecutoria el día 19 de mayo de 2022.

Que bajo la referencia No CU2-2024-0713 del 04 de abril de 2024, el señor LUIS FELIPE LIZARRALDE ARISTIZABAL identificado con C.C. No. 79.158.690 actuando en calidad de representante legal de la sociedad INVERSIONES CALGARY S A S identificada con NIT No. 900.176.532-7, titular del Acto Administrativo No. 11001-5-22-1300, solicitó ante este Despacho la prórroga de la licencia concedida.

Que el solicitante aporta los documentos pertinentes, para el cambio del Constructor Responsable de la obra el señor RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE identificado con C.C. No. 10.249.238 y con Matrícula Profesional No. 1720206073 CLD, quien acepta la designación y adjunta copia de la matrícula profesional correspondiente y además que cumple con los requisitos establecidos en la ley 400 de 1997, artículos 33 y 34.

Que el constructor responsable, el señor RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE certificó el inicio de obras de la Licencia de Construcción concedida con un avance del 02%.

Que la solicitud de prórroga del acto administrativo aludido se formuló treinta (30) días hábiles anteriores a su vencimiento, en cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que en lo pertinente, reza:





CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Radicado No. CU2-2024-0713

RESOLUCIÓN No.

11001-2-24-1352

De 17 ABR 2024

"Por la cual se otorga prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C. Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50C44799, 50C65811, 50C127695, 50C44796, 50C44798, de la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., y se cambia el Constructor Responsable"

"Artículo 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de

doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

(...)

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia.

(...)

Que verificado el cumplimiento de los requisitos analizados en precedencia, este Despacho considera que es procedente otorgar la prórroga solicitada

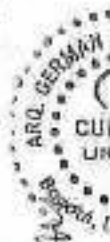
En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Arq. GERMAN MORENO GALINDO,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: Prorrogar el término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C. Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50C44799, 50C65811, 50C127695, 50C44796, 50C44798, CHIP AAA0086MXDE, AAA0086MXEP, AAA0086MSTO, AAA0086MXFZ, AAA0086MXCN, ubicado en la AK 30 85 16, AK 30 85 26, CL 85 A 28 C 35, CL 85 A 28 C 57 y AK 30 85 06 de la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C.

PARÁGRAFO 1: Esta prórroga se concede por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia originalmente concedida, la cual quedó ejecutoriada el 19 de mayo de 2022, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015

PARÁGRAFO 2: La presente prórroga tiene una vigencia de 12 meses contados a partir del 19 de mayo de





CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Radicado No. CU2-2024-0713

RESOLUCIÓN No. 11001-2-24-1352

De **17 ABR 2024**

"Por la cual se otorga prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C. Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50C44799, 50C63811, 50C127695, 50C44796, 50C44798, de la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., y se cambia el Constructor Responsable"

2024 hasta el 19 de mayo de 2025.

ARTÍCULO 2: Hace parte de la presente Resolución, la certificación emitida por el Constructor Responsable, el señor RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE identificado con C.C. No. 10.249.238 y con Matrícula Profesional No. 1720206073 CLD.

ARTÍCULO 3°: Modificar la Licencia de Construcción No. 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, aprobada este Despacho, en cuanto a la designación como nuevo Constructor Responsable al señor RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE identificado con C.C. No. 10.249.238 y con Matrícula Profesional No. 1720206073 CLD, quien a partir de la ejecutoria del presente acto, figurará como constructor responsable de la obra.

ARTÍCULO 4°: Las normas y disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable, contenidas en la Licencia de Construcción otorgada por la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C. Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1300 del 29 de abril de 2022, se mantienen vigentes.

ARTÍCULO 5°: La presente Resolución debe notificarse en los términos del Decreto Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (literal K, artículo 36 del Decreto 16 de 2013), dentro de los Diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

17 ABR 2024

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.
Ejecutoriada en Bogotá D.C., a los
Proyecto: L051
Revisión: GHC

19 ABR 2024