SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 960 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 2019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o adicione, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social PROYECTO TICCIANO S.A.S		2. Identificación NIT Número 901561142-9
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) Camilo Montenegro Cajigas	4. Identificación del representante legal 80415541	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2025092
6. Dirección Cll 110A # 6-50	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: monlene@msl-lalam.com	8. Teléfono 3102409110

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO SANTA ANA		10. Etapa(s) para esta radicación detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 8 **APARTAMENTOS** **Vivienda no VIS/VIP**		
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Cll 110A # 6-50	13 Localidad – UPZ N/A	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 25 USAQUEN
14. Estrato 6	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec 180 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec 555 SI APLICA (Convencionales4 Discapacidad1 Cero emisiones7)
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-2-23-2712	Fecha de ejecutoria 28-jul.-2023 Curaduría 2
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 630.00	19. Área total de construcción según la licencia de construcción (m²) 1514.29	20. Área a construir para esta radicación (m²) 1514.29
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa **Amenaza MEDIA y N/A Decreto 555**	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0101ZRPP	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N405739	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% $ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto 01-03-2027
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? **SI**	Escritura número	Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? **NO**	Escritura número	Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? **NO**	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número Fecha Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? Entidad Fiduciaria **SI** FIDUOCCIDENTE	Contrato 2-3-0803	Fecha **20-jun.-2023** Vigencia **20-jun.-2025** Prórroga 20/12/2025

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	FECHA
400020250241	10-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 2610 de 1979 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 02-ENE-2026

CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

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

Observaciones:

Powered by CamScanner

SOLICITUD	DÍA	MES	AÑO
#24259	19	09	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles

Radicado	1-2025-63270
Fecha radicado	2025-12-10
Realizado por	CAMILO MONTENEGRO
Identificación	Cédula de ciudadanía 80415541
E-mail	isanchez@msl-latam.com
Proyecto	PROYECTO TICCIANO
Dirección	CALLE 110 A 6 - 50
Teléfono	6017429730
CHIP	AAA0101ZRPP
Matrícula	50N406739

Información del proyecto	
Identificación	901961142
Propietario del proyecto	PROYECTO TICCIANO SAS
Nombre del proyecto	PROYECTO TICCIANO
Dirección del proyecto	CALLE 110 A 6 - 50
Número de contacto	3118283154

REVISIÓN CALIFICADA	
1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS	
Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Módelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o cumunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 3 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares inducando su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance fisico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si

Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

EDNA: Cordial saludo.

Por favor tener en cuenta las siguientes observaciones y requisitos para poder continuar con el proceso de revisión:

Formato PM05-F086

Casilla 9: Corregir el nombre del proyecto conforme a la licencia, debe figurar como “Edificio Santa Ana”. Este mismo nombre debe utilizarse de forma consistente en todos los formatos y documentos.

Casilla 18: Completar exactamente como lo indica la licencia.

Casilla 26: Incluir todos los valores en (0).

Coadyuvancia: Ingresar el número de matrícula así: Nro Matrícula: 50N-406739.

Formato PM05-F0121

Debe figurar el nombre del solicitante indicado en el formato PM05-F086.

Utilizar el nombre del proyecto según la licencia: Edificio Santa Ana.

Formato “Anexo de Ventas”

Firmar y entregar el documento debidamente diligenciado.

Formato PM05-FO124

Completar con los mismos datos del solicitante y nombre del proyecto mencionados anteriormente.

Planos arquitectónicos

Adjuntar los planos en formato PDF, bien escaneados. No se aceptan fotos.

Documentación adicional a adjuntar:

Minuta de escritura

Contrato de fiducia de administración de recursos

Listado de adherentes vinculados (actualizado)

Estados financieros de la empresa Ticciano S.A.S., con una antigüedad no mayor a tres meses.y adjuntar copia tarjeta profesional del contardos

Una vez subsanada y enviada toda la documentación requerida, podré proceder con una revisión más detallada del expediente.

Quedo atento/a a su pronta gestión.

CAMILO: Se realizan las correcciones en los formularios y se anexa la información adicional solicitada.

EDNA: Se solicita realizar la corrección en el formato PM05-F086, específicamente en los siguientes puntos:

Casilla 1: Corregir la información según los datos actualizados.

Casilla 9: Actualizar el nombre del proyecto conforme a lo indicado en la licencia correspondiente.

Adicionalmente, se solicita adjuntar los estados financieros completos con sus respectivas notas contables, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses.

La finalidad de esta revisión es verificar que la empresa cuenta con el músculo financiero necesario para ejecutar el proyecto.

Una vez se anexen los estados financieros, se procederá a realizar una revisión detallada de los formatos PM05-F0121.

Por favor firmar los anexos del flujo de caja y adjuntar el ANEXO FINANCIERO (formato PM05-F0121), así como el

ACUERDO DE VINCULACIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
No. 2-3-0803 DEL PROYECTO "TICCIANO"

El CONSTITUYENTE PROMOTOR, EL CONSTITUYENTE ADHERENTE y **LA FIDUCIARIA,** han convenido celebrar el presente **ACUERDO DE VINCULACIÓN** al contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**

I. INFORMACIÓN DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:

Constituyente Adherente No. 1	
Nombre:	
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	
Datos del representante Legal:	
Nombre:	
Documento de Identificación:	
Constituyente Adherente No. 2	
Nombre:	
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	
Datos del representante Legal:	
Nombre:	
Documento de Identificación:	

II. CLÁUSULAS LIMITATIVAS:
Literal B. Numeral 4 (no vinculación y devolución de los recursos)
Literal B Numeral 9 (sanción por terminación del vínculo contractual por causas atribuibles al CONSTITUYENTE ADHERENTE))

A. DEFINICIONES:

1. **ACUERDO DE VINCULACIÓN:** Es el presente acuerdo, en virtud del cual el CONSTITUYENTE ADHERENTE se vincula al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS definido más adelante, confiriendo mandato con representación a la FIDUCIARIA para que, con los recursos recibidos del CONSTITUYENTE ADHERENTE para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, constituya la INVERSIÓN en tanto se cumplen las CONDICIONES que se establecen en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para la entrega de los recursos.
2. **CONDICIONES:** Son los requisitos previstos en el **literal D) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, para la entrega de los recursos recibidos para la realización de las INVERSIONES, junto con sus rendimientos, previa realización de las deducciones previstas en este contrato, al BENEFICIARIO indicado en el **numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, quien los destinará al desarrollo del PROYECTO.
3. **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Es el contrato de encargo fiduciario de preventas del PROYECTO, identificado con el número citado en el encabezado, para la administración de los recursos que se reciban de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, destinados a la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, suscrito entre los CONSTITUYENTES PROMOTORES y la FIDUCIARIA.
4. **INVERSIÓN:** Es la inversión realizada en el **vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, por la FIDUCIARIA como mandatario con representación del CONSTITUYENTE ADHERENTE, con los recursos entregados por éste para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, mientras se cumplen las CONDICIONES, para transferir los recursos constitutivos de la INVERSIÓN junto con sus rendimientos al BENEFICIARIO indicado **en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio**, quien los destinará al desarrollo del PROYECTO.
5. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario **descrito en el literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.

6. **UNIDADES DEL PROYECTO:** Son las *unidades* inmobiliarias individuales resultantes del PROYECTO, indicadas en el **numeral (4) del literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
7. **UNIDAD(ES) DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN:** Es(son) la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO identificada(s) en el numeral 1) del Anexo No. 1 del ACUERDO DE VINCULACIÓN.

B. DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:

1. Que conozco y acepto los términos del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
2. Acepto la integridad de las obligaciones que se prevén a cargo de los CONSTITUYENTES ADHERENTES previstas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, copia del cual he recibido de los CONSTITUYENTES PROMOTORES a la firma de este Acuerdo de Vinculación, y en consecuencia me obligo a entregar a LA FIDUCIARIA los recursos monetarios relacionados en el Anexo No. 1 de este Acuerdo, y **confiero de manera expresa mandato con representación a FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., para que con los recursos que le entregue mediante consignación que realice a través de la tarjeta de recaudo con código de barras que me(nos) fue entregada por los CONSTITUYENTES PROMOTORES, constituya a mi nombre una INVERSIÓN en el vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, cuyo reglamento conozco y del cual recibí un ejemplar**.
3. Entiendo que mi vinculación como cliente de LA FIDUCIARIA se entenderá perfeccionada, una vez se cumplan las siguientes condiciones: **(i)** Que LA FIDUCIARIA verifique los formatos de conocimiento del cliente (solicitud de vinculación) debidamente diligenciados por mí(nosotros), junto con los anexos respectivos, **(ii)** Que los recursos destinados a la realización de la INVERSION le sean efectivamente entregados y se logre la plena identificación de la propiedad de los mismos y **(iii)** que yo(nosotros,) suscribamos el presente ACUERDO DE VINCULACIÓN, y la declaración de aceptación del reglamento del **vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
4. Conozco y acepto que LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de aceptar mi vinculación al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS en los siguientes eventos: **(i)** Que no se reciban los documentos y/o no se reciban los recursos en la forma enunciada en el numeral anterior, **(ii)** Que como resultado de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (solicitud de vinculación) en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), evento en el cual la FIDUCIARIA deberá informar al suscrito y a los CONSTITUYENTES PROMOTORES el hecho que motiva tal decisión, o **(iii)** Que como resultado de la verificación de mi capacidad legal para celebrar el negocio, la FIDUCIARIA se abstenga de celebrar el presente Acuerdo.
5. Conozco que el PROYECTO será desarrollado por el CONSTRUCTOR identificado en el **numeral (9) del literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
6. Me obligo a consignar a favor del **vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** mediante la tarjeta de recaudo con código de barras que me fue entregada por los CONSTITUYENTES PROMOTORES, directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, las sumas de dinero señaladas en el Anexo 1 para la separación de la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN, y me abstendré de entregar tales sumas a cualquier persona diferente de LA FIDUCIARIA o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada anteriormente. En caso de que los recursos no sean entregados de la manera antes indicada, manifiesto en forma expresa e irrevocable que LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por los mismos.
7. Manifiesto que recibí y entendí la información impartida por los CONSTITUYENTES PROMOTORES sobre la naturaleza jurídica del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y de la INVERSION que en mi nombre y representación realizará la FIDUCIARIA, y en consecuencia conozco que esta INVERSION no se realiza en desarrollo de un contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, dejo constancia que, si LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES y el suscrito llegaren a firmar alguna promesa de compraventa sobre las UNIDADES DEL PROYECTO, la misma no vincula a LA FIDUCIARIA al no ser parte de dicho contrato.
8. En concordancia con lo establecido en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, instruyo y faculto en forma expresa e irrevocable a LA FIDUCIARIA para que liquide la INVERSION, y transfiera al BENEFICIARIO identificado en el **numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, mediante transferencia a la cuenta corriente o de ahorros que el beneficiario de la transferencia indique, los recursos por mí entregados para efectuar dicha INVERSION, junto con los rendimientos generados por los mismos, previo descuento del gravamen a los movimientos financieros y la retención en la fuente a que hubiere lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES acredite el cumplimiento de las CONDICIONES en el plazo previsto **en el literal D) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**. Sin embargo la FIDUCIARIA podrá abstenerse de ejecutar esta instrucción en el evento que

en determine que las CONDICIONES desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, conforme a la evaluación del estudio actualizado de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO, entregado simultáneamente por LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES al entregar los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, en consideración a las diferencias que éste presente respecto del estudio que se tuvo en consideración al momento de analizar el PROYECTO en forma previa a la celebración del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, lo anterior, sin perjuicio de que ante esta eventualidad LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES y la FIDUCIARA acuerden modificar las CONDICIONES, lo cual requerirá en todo caso de mi aprobación previa y escrita.

9. Conozco y acepto que a la terminación de mi vínculo contractual derivado del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, motivada en las causales previstas en los literales c) y d) del numeral 9 de la cláusula 6.4. del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, al liquidar la INVERSIÓN original, deduzca la suma indicada en el **literal l) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, a título de sanción a favor de LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES, sanción que LA FIDUCIARIA se abstendrá de aplicar en el evento en que LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES así lo instruya, o en caso de que la terminación del vínculo contractual por mi manifestación desistiendo de la separación de la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO se produzca durante la(s) prórroga(s) del plazo previsto en el **literal E) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, prórroga(s) aceptada(s) conforme a lo expresado en el siguiente numeral.
10. Acepto desde ahora las prórrogas al plazo para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, plazo que se prorrogará automáticamente la primera vez por un periodo igual, y las demás prórrogas requerirán el acuerdo previo y escrito de LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES y la FIDUCIARIA, prórrogas durante las cuales podré terminar unilateralmente mi vinculación al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS sin incurrir en sanción o penalidad alguna, todo lo anterior conforme a lo previsto **literal E) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
11. Los bienes que entrego no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 793 de 2002, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por nosotros, nuestros socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
12. Así mismo conozco y acepto que LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES podrá realizar todas las modificaciones de los diseños, planos, localización, detalles constructivos, acabados, entre otros, que requiera a lo largo de todo el proceso de ventas y constructivo del PROYECTO en razón a los ajustes técnicos y requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción.
13. Manifiesto que conozco y acepto que LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES es el responsable de las actividades de promoción y anuncio del PROYECTO, teniendo éste la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción del PROYECTO, que LA FIDUCIARIA actúa única y exclusivamente como administradora de los recursos del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y de los recursos constitutivos de la INVERSION enunciada en la referencia del presente documento, y en caso de haberse convenido, del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA al cual se transfieran los recursos y demás bienes destinados al desarrollo del PROYECTO, de tal suerte que para (mi o nosotros) como beneficiario(s) resulta claro e inequívoco la única participación que tiene LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en lo atinente a las normas de publicidad.
14. Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección y en el correo electrónico indicados en el numeral I. del ACUERDO DE VINCULACIÓN, obligándome a notificar por escrito a LA FIDUCIARIA, todo cambio que se produzca en los mismos.
15. Declaro(amos) conocer y aceptar que:

(i) En desarrollo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS., la gestión de LA FIDUCIARIA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte del PROYECTO.

(ii) LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como CONSTITUYENTE PROMOTOR, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico de EL PROYECTO, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las UNIDADES DEL PROYECTO, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES o en las personas directamente involucradas con el PROYECTO, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectuó la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3. del

Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que el punto de equilibrio establecido por parte dLOS CONSTITUYENTES PROMOTORES no compromete la viabilidad del PROYECTO.

(iii) Desembolsados los recursos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio por cumplimiento de las CONDICIONES, LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la disposición final que el BENEFICIARIO haga de los recursos administrados en virtud del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** una vez se le hayan entregado, ni por las desviaciones que sufra el presupuesto de obra por cambios súbitos en los precios de materiales y servicios por condiciones de mercado, o por errores técnico-constructivos durante la ejecución de la obra.

(iv) He recibido la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, la cual me fue remitida al correo electrónico indicado en el numeral I. del ACUERDO DE VINCULACIÓN.

C. DECLARACIÓN DLOS CONSTITUYENTES PROMOTORES:

Previa realización de la entrevista y diligenciamiento de la Solicitud de Vinculación, conforme lo prevé el numeral 4.2.2.2.1.8.2. del Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, por la suscripción del presente documento se acepta la vinculación del CONSTITUYENTE ADHERENTE al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

D. DECLARACIÓN DE LA FIDUCIARIA:

Por la suscripción del presente Acuerdo, la FIDUCIARIA acepta la vinculación del CONSTITUYENTE ADHERENTE al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, y el mandato con representación que por el presente documento le confiere el CONSTITUYENTE ADHERENTE para la constitución de la INVERSIÓN.

En constancia de acuerdo se suscribe el presente encargo en la ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ del _____.

Atentamente,

CONSTITUYETE ADHERENTE	
LA FIDUCIARIA	**CONSTITUYENTE PROMOTOR**

ANEXO No. 1 - PLAN DE APORTES
ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS No. 2-3-0803 DEL PROYECTO "TICCIANO"

1) UNIDAD DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN:

TIPO DE UNIDAD	Número	Etapa	Dotacionales	
			Garajes	Depósito
Apartamento	302	uno	1	1

2) VALOR DE LA UNIDAD $885.369.929

3) CUOTA INICIAL $442.684.965

4) FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL:

CONCEPTO	VALOR	FECHA DE PAGO
SEPARACIÓN		
1ª Cuota		
2ª Cuota		
3ª Cuota		

5) CONDICIONES ECONÓMICAS QUE DEBE ACREDITAR EL CONSTITUYENTE ADHERENTE, en el plazo que se indica contado a partir de la suscripción del ACUERDO DE VINCULACIÓN

CONCEPTO	SI	NO
Carta de aprobación del crédito requerido para cubrir el Valor Financiable enunciado en la siguiente columna		
Adjudicación del subsidio familiar de vivienda por el valor indicado en la siguiente columna		

FIRMA DE EL(OS) CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S)

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

Certificado generado con el Pin No: 2510221292123259963 **Nro Matrícula: 50N-406739**

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-582351

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 10:47:30 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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 17-08-1977 RADICACIÓN: 1977-62095 CON: DOCUMENTO DE: 26-04-1994
CODIGO CATASTRAL: **00840802140000000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: AAA0101ZRPP
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA URBANIZACION SANTA ANA UBICADA EN USAQUEN MUNICIPIO DE BOGOTA D.E. Y LINDA: POR EL NORESTE: EN RECTA DE 20.00 METROS CON LOTE # 2. POR EL SURESTE: EN RECTA DE 31.50 METROS CON EL LOTE # 17 C. POR EL SUR-OESTE: EN RECTA DE 20.00 METROS CON LA AVENIDA SANTA BARBARA. Y POR EL NOR-ESTE EN RECTA DE 31.50 METROS CON EL LOTE # 17 A -------- SEGUN ESCRITURA N. 8913 DEL 20-11-84 NOTARIA 6A. DE BOGOTA LOS LINDEROS ACTUALES SON: POR EL FRENTE: EN 20,00 MTS, CON LA CALLE 110-A, POR EL FONDO: EN 20,00 MTS, CON LA CASA DE LA AVENIDA SEPTIMA 7A. # 110-A-42, POR EL COSTADO DERECHO: EN 31,50 MTS, CON LA CASA # 6-30 DE LA CALLE 110-A, POR EL COSTADO IZQUIERDO: EN 31,50 MTS, CON LA CASA # 6-70 DE LA CALLE 110-A-.----------------

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE, RUEDA CARO ANTONIO ADQUIRIO POR ADJUDICASION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD " SANTA ANA DE USAQUEN LIMITADA." SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #4772 DE 31 DE DICIEMBRE DE 1954 DE LA NOTARIA 8A DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
1) CALLE 110 A 6-50 URBANIZACION SANTA ANA
2) CL 110A 6 50 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-05-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2810 DEL 12-05-1959 NOTARIA 5A. DE BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 105 APORTE SOCIEDAD

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

DE: RUEDA CARO ANTONIO

A: URBANIZACIONES EL PICACHO LTDA **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-04-1962 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1466 DEL 16-03-1962 NOTARIA 5A. DE BOGOTA VALOR ACTO: $0

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510221292123259963 **Nro Matrícula: 50N-406739**

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 10:47:30 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACIONES EL PICACHO LTDA

A: MARTINES SAMPER ANA

A: MARTINEZ SAMPER MARIA TERESA **CC# 20004630** **X**

A: MARTINEZ SAMPER PAULINA **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-06-1963 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN DEL 13-05-1963 JUZG. 5.C. DE BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCIONES

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

DE: MARTINEZ SAMPER ANA CC# 20004668 X

DE: MARTINEZ SAMPER MARIA TERESA CC# 20004630 X

DE: MARTINEZ SAMPER PAULINA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-08-1977 Radicación: 1977-50N-6-62095

Doc: SENTENCIA SN DEL 23-05-1977 JUZG. 2.C.CTO DE BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: MARTINEZ SAMPER PAULINA

A: MARTINEZ SAMPER ANA **CC# 20004668** **X**

A: MARTINEZ SAMPER MARIA TERESA **CC# 20004630** **X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-12-1984 Radicación: 1984-50N-6-84149525

Doc: ESCRITURA 8913 DEL 20-11-1984 NOTARIA 6A. DE BOGOTA VALOR ACTO: $2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: MARTINEZ SAMPER ANA CC# 20004668

DE: MARTINEZ SAMPER MARIA TERESA CC# 20004630

A: GARCIA DE LAMBERT LEYLA **CC# 20172207** **X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-09-2002 Radicación: 2002-50N-6-58420

Doc: ESCRITURA 5473 DEL 30-08-2002 NOTARIA 20 DE BOGOTA NORTE VALOR ACTO: $300,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: GARCIA ALZUGARATTE LEYLA GLORIA C.C. 20172207

A: LAMBERT GARCIA LARRY JOHN **CC# 80415975** **X**

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510221292123259963 **Nro Matrícula: 50N-406739**

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 10:47:30 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

A: LAMBERT GARCIA RANDY ALBERT **CC# 79784282** **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-09-2002 Radicación: 2002-50N-6-58420

Doc: ESCRITURA 5473 DEL 30-08-2002 NOTARIA 20 DE BOGOTA NORTE VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: GARCIA ALZUGARATTE LEYLA GLORIA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-03-2016 Radicación: 2016-50N-6-18049

Doc: ESCRITURA 0418 DEL 10-03-2016 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: GARCIA DE LAMBERT LEYLA **CC# 20172207**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-03-2016 Radicación: 2016-50N-6-18049

Doc: ESCRITURA 0418 DEL 10-03-2016 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $2,525,837,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LAMBERT GARCIA LARRY JOHN CC# 80415975

DE: LAMBERT GARCIA RANDY ALBERT CC# 79784282

A: MSL DISTRIBUCIONES Y CIA LTDA **NIT# 8300318554** **X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-06-2016 Radicación: 2016-50N-6-38119

Doc: ESCRITURA 801 DEL 12-05-2016 NOTARIA CUARENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

A: MSL DISTRIBUCIONES & CIA S.A.S. **X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-06-2016 Radicación: 2016-50N-6-38119

Doc: ESCRITURA 801 DEL 12-05-2016 NOTARIA CUARENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $2,525,837,000

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

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

DE: MSL DISTRIBUCIONES Y CIA S.A.S. NIT.830.031.855-4

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO LOTES RENOVART SANTA ANA NIT.805.012.921-0

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-10-2016 Radicación: 2016-50N-6-70370

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510221292123259963 **Nro Matrícula: 50N-406739**

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 10:47:30 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 50963 DEL 04-10-2016 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RESOLUCION 1154 DEL 30-06-2016

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-12-2016 Radicación: 2016-50N-6-93241

Doc: ESCRITURA 2359 DEL 07-12-2016 NOTARIA CUARENTA Y UNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0151 RESCILIACION DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL CONTENIDA EN ESCRITURA 801 DEL 12 DE MAYO DE 2016

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

DE: ACCION FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO LOTES RENOVART SANTA ANA NIT.805.012.921-0

A: MSL DISTRIBUCIONES & CIA S.A.S. **X NIT.830.031.855-4**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 31-08-2023 Radicación: 2023-50N-6-53407

Doc: OFICIO 56534 DEL 28-08-2023 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA SE CANCELA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA. RESOLUCION 1154 DE 2016.

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

A: UNIDAD ASMINISTRATIVA CATASTRO DISTRITAL.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2007-50N-3-9489 Fecha: 18-08-2007

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: 11 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-50N-3-6160 Fecha: 18-07-2016

SECCION DOCUMENTO CODIGO DEL ACTO CORREGIDO Y SE INCLUYE EL NIT SEGUN TEXTO DEL TITULO, SALVEDAD VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.JEH,C2016-6160

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

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

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

Certificado generado con el Pin No: 2510221292123259963 **Nro Matrícula: 50N-406739**

Pagina 5 TURNO: 2025-50N-1-582351

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 10:47:30 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 falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-582351 **FECHA: 22-10-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Bogotá, 17 de septiembre de 2025

Señores
SECRETARIA DE HABITAT
Ciudad

Asunto: Consentimiento.

Por medio de la presente, **CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS**, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.415.541 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de la empresa **MSL DISTRIBUCIONES & CIA S.A.S**., identificada con el N.I.T. 830.031.855-4, **propietario legal del terreno** ubicado en la Calle 110A No. 6 – 50, identificado con el Nro Matrícula 50N-406739, **OTORGO MI CONSENTIMIENTO Y COADYUVO** a favor de **PROYECTO TICCIANO S.A.S.**, para que realice el **trámite de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles** ante las autoridades competentes, y lleve a cabo la **construcción de vivienda multifamilar de 8 apartamentos** en el mencionado terreno.

Declaro bajo protesta de decir verdad que soy el legítimo propietario del predio, y que el mismo se encuentra libre de conflictos legales o limitaciones que impidan la ejecución del proyecto.

Sin otro particular, firmo la presente para los fines legales y administrativos a que haya lugar.

Atentamente,

CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS
Presidente/ Rep. Legal
C.C. 80.415.541
MSL DISTRIBUCIONES Y CIA S.A.S.
Mail: montene@msl-latam.com

ESCRITURA PÚBLICA No.

DE FECHA:

DEL AÑO DOS MIL VEINTIXXXX (202X).

OTORGADA EN LA NOTARIA XXXXXXXXX (XX) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

CÓDIGO NOTARIA XXXXXXXXX

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

1. MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): XXXXXXXXXXXXX

CEDULA(S) CATASTRAL(ES): XXXXXXXXXXXX (en mayor extensión).

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS: URBANOS (X) RURALES (_).

DESCRIPCIÓN Y DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES: APARTAMENTO ----------DEL EDIFICIO (xxx)., UBICADO EN (INCLUIR DIRECCION) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.,

2. MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CEDULA(S) CATASTRAL(ES): XXXXXXXXXXX (en mayor extensión)

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS: URBANOS (X) RURALES (_).

DESCRIPCIÓN Y DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES: PARQUEADERO ---------- DEL EDIFICIO TICCIANO P.H., UBICADO EN LA _____ (__) NUMERO _____ (____) _____(No.) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.,

CODIGO	ACTO JURIDICO	VALOR ACTO
0855	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE	$----------,.oo
0189	TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL	$----------.oo
-------	VALOR APARTAMENTO	$----------.oo
-------	VALOR PARQUEADERO	$----------.oo
0304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) NO ( )	SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES **IDENTIFICACIÓN**

DATOS PERSONALES	NUMERO DE

	IDENTIFICACIÓN
ENTIDAD LIBERADORA	
Representado por:	
XXXXXXXXXXXX	**C.C. XXXXXXXX**
EL FIDEICOMISO	
FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A, Sociedad que obra en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO _____**	**NIT P.A.** 900.531.292-7
LOS FIDEICOMITENTES	
PROYECTO TICCIANO S.A.S	**NIT. XXX**
BENEFICIARIO(S) DE ÁREA	
xxxxxxxxxxxxxxxxx	**C.C. xxxxxxxxxxxxx**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, al XXXXXX (XX) día del mes de xxxx del año dos mil xxxx (xxx)
en la NOTARIA XXXXXXXXX (XX) DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C., siendo Notaria Encargada la Doctor(a) **XXXXXXXXXXXXXXXXX** Mediante resolución No. 1685 de fecha 26 de febrero de 2021, de la Superintendencia de Notariado y Registro
Se otorgó escritura Pública de **CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE, TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL,** que se consigna en los siguientes términos:

PRIMERA PARTE

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico:

XXXXXXXXXXXXXX, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado(a) en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXX** expedida en XXXXXXX.

quien para los efectos del presente instrumento obra en la condición de Apoderada Especial y en consecuencia en nombre y representación de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, establecimiento de crédito, legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Santiago De Cali (Valle del Cauca), con NIT 890.300.279-4, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera, Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se protocolizan con la presente escritura, en ejercicio del poder conferido por el Representante Legal de la citada Entidad Bancaria, contenido en la escritura número seis (6) del cuatro (4) de enero de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Treinta y ocho (38) del Círculo de Bogotá D.C., cuya copia autenticada y vigencia anexa para su protocolización, manifiesta que por la presente escritura procede a efectuar una **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**, con sustento en las siguientes

PARTE DOS

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

Comparecieron con minuta redactada:

1) CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número XXX expedida en Bogotá D.C. quien (es) obra(n) en calidad de representante(s) legal(es) de **PROYECTO TICCIANO S.A.S**., sociedad domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el NIT**. XXX**, sociedad que actúa en su calidad de apoderada especial de **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A**., sociedad anónima de servicios financieros, identificada con el **NIT. XXX,** legalmente constituida mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá D.C., autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número ochocientos setenta y seis (876) del trece (13) de junio de dos mil doce (2012), lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que actúa en única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO**

TICCIANO SAS, identificado con **NITXXX,** constituido mediante documento privado del _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20_____), quien en adelante de se denominará **EL FIDEICOMISO**.

2. CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.415.541 expedida en Bogotá D.C.. quien (es) obra(n) en nombre y representación de **PROYECTO TICCIANO S.A.S**., sociedad domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el NIT**. XXX**, constituida por documento privado del 3 de junio del 2025, de Accionistas único, inscrita en la Cámara de Comercio de esta ciudad, el diecisiete (17) de junio de dos mil veinticinco (2025), bajo el número 03267656 del Libro IX, lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que presenta para su protocolización con esta Escritura Pública, quien en adelante de se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, **además en nombre y representación de la sociedad _____, identificada con Nit _____, quien en adelante de se denominará EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, en ejercicio del poder especial que le fue conferido para el efecto, debidamente reconocido ante Notario y de cuya vigencia y alcance se hace expresamente responsable, documentos que se anexan para su protocolización.**

4. XXXXXXXXXXXXXX, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en la ciudad de XXXXXXXXX D.C, identificado con la cédula de ciudadanía XXXXXXXXXX expedida en Bogotá D.C., de estado civil **XXXXXXXX**, quien para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará **EL BENEFICIARIO DE ÁREA,** y manifiesta que celebran la presente **Transferencia de Dominio a Título** de Beneficio en Fiducia Mercantil contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes.----

CONSIDERACIONES:

PRIMERO: Que, el día 20 de junio de 2023, el Fideicomitente Desarrollador y la Fiduciaria suscribieron el contrato de Fiducia Mercantil de Administración, mediante el cual se constituyó el fideicomiso _____, cuyo objeto es la administración de los inmuebles a medida que ellos fueran transferidos y de los demás

bienes fideicomitidos, mientras los Fideicomitentes le dan una destinación a los mismos.

SEGUNDO: Que el día __ de _____ de 20__, el Fideicomitente Desarrollador suscribió con la fiduciaria, el contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Recursos _____, para la (i) determinación de la viabilidad de proyecto, (ii) comercialización del Proyecto y (ii) acreditación de las condiciones de giro.

TERCERO: Que, mediante documento privado del _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20____), las sociedades **PROYECTO TICCIANO S.A.S**. en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y **_____,** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE, y FIDUCIARIA OCCIDENTE** S.A, en calidad de fiduciario (en adelante la **FIDUCIARIA**) modificaron integralmente el contrato de fiducia cambiando la tipología a un Contrato de Fiducia Mercantil de administración Inmobiliaria y cambiando el nombre del patrimonio autónomo **_____**, (en adelante **FIDEICOMISO _____**). El Fideicomiso se encuentra conformado por los siguientes inmuebles:

1) Mediante Escritura Pública número _____ (_____) del _____ (__) de _____ del año dos mil _____ (2.0___), otorgada en la Notaria _____- (____) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., por **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL** debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria **_____** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona **_____.**

2) Mediante Escritura Pública número _____(____) del _____ (___) de _____- del año dos mil ____ (20__), otorgada en la Notaria _____ (___) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., por **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL** debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria **_____** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona **_____.**

SEGUNDO: Que el objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA** es el de permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** desarrollar sobre el **INMUEBLE EN MAYOR**

EXTENSIÓN el proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO TICCIANO P.H.**, ubicado en el barrio Las Ferias de la ciudad de Bogotá D.C., y por lo tanto sobre el mismo se construyó, edifico y se constituyó Reglamento de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública Número _____ (____) de fecha _____ (__) de ____ de _____ (20__) otorgada en la Notaría _____ (__) del Círculo de Bogotá D.C. (en adelante el **PROYECTO**).

TERCERO: Que de conformidad con lo estipulado en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, adelantó bajo su exclusiva cuenta y riesgo, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el desarrollo un proyecto de construcción denominado "**EDIFICIO TICCIANO P.H**."

CUARTO: Que para dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001, el _____como propietario fiduciario del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, procedió mediante escritura pública número _____(_____) de fecha _____ (__) de ____ de dos mil _____ (20___) otorgada en la Notaría _____ (__) del Círculo de Bogotá D.C. debidamente registrada, a elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO TICCIANO P.H.**

QUINTO: Que de conformidad con lo pactado en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, se suscribieron contratos de vinculación al **FIDEICOMISO _____,** con terceros interesados en aportar recursos para el desarrollo del **PROYECTO** en calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, para que una vez terminada la construcción y cumplidas a satisfacción las obligaciones contraídas por estos, se le(s) transfiriera por **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A. vocera y Administradora del FIDEICOMISO _____** y por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** este último como único responsable de la construcción, enajenación, gerencia, promoción, comercialización y del saneamiento legal, a título de beneficio en fiducia mercantil, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta el beneficio adquirido en virtud del mencionado contrato de vinculación.

SEXTO: Que el **FIDEICOMISO _____**, actuando en virtud de las instrucciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, comparece a la presente escritura a realizar la transferencia de dominio de los inmuebles objeto del presente instrumento, a favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA;** entendiéndose que todas las obligaciones de saneamiento, calidades, estabilidad de la obra y enajenación se encuentran radicadas en el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por ser éste el comercializador, desarrollador, enajenador y constructor del **EDIFICIO TICCIANO** P.H.

CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO. - Por medio de la presente escritura pública **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A,** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO _____** de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y conforme lo estipulado en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, realiza transferencia de dominio a título de beneficio a favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: ----------

i) APARTAMENTO XXXXXXXX (XXXX) identificado con la Matricula Inmobiliaria número **50C-XXXXXXX DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ-ZONA CENTRO Y CÉDULAS CATASTRALES NÚMEROS XXXX** UBICADO EN LA _____ (____) NUMERO _____ (___) _____ (No. _____). cuyo coeficiente de copropiedad corresponde al **XXXXX%** de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO TICCIANO P.H.,** UBICADO EN LA _____ (____) NUMERO _____ (___) _____ (No. _____) **DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** que se individualiza y se describe sus linderos particulares de la siguiente forma: ----------
---

APARTAMENTO XXXXXXXXXX (XXXXX) ----------

. ----------

ii) PARQUEADERO XXXXXXXXXX (XXXX) identificado con la Matrícula Inmobiliaria número **50C-XXXXXX DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ-ZONA CENTRO Y CÉDULAS CATASTRALES NÚMEROS XXXX** (en mayor extensión). UBICADO EN LA _____ (____) NUMERO _____ (___) _____ (No. _____). cuyo coeficiente de copropiedad corresponde al **XXXXXXXX %** de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO TICCIANO P.H.,** UBICADO EN LA _____ (____) NUMERO _____ (___) _____ (No. _____). **DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C** que se individualiza y se describe sus linderos particulares de la siguiente forma: ----------

PARQUEADERO XXXX (XX) ----------

iv) **DEPOSITO XXXXXXXXXXX** (XXXX) común de uso exclusivo, el cual se encuentra ubicado en el **EDIFICIO TICCIANO P.H.**

PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO. - No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, los inmuebles se transfieren como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las adecuaciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan a los mismos. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: La enajenación de los inmuebles descritos y alinderados comprenden no solo los inmuebles susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad a que está sometido sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal que relacionado en la cláusula siguiente. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Para la seguridad y estabilidad del **EDIFICIO TICCIANO P.H.** el **BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá tener en cuenta que algunos de los muros de los apartamentos son estructurales, y que, en consecuencia, no pueden suprimirse ni reformarse. Con este fin, cada vez que se vaya a efectuar una reforma deberá solicitarse la previa aprobación del Consejo de Administración, observando el procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ---

PARÁGRAFO CUARTO: Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, registrar la presente transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil de: FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A. – COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO _____- con NIT _____ a: XXXX con C.C. / NIT XXX

SEGUNDA: PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TICCIANO P.H., se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal en los términos de la Escritura Pública número _____(_____) de fecha _____ (__) de ____ de dos mil _____ (20___) otorgada en la Notaría _____ (__) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona _____

TERCERA. - LINDEROS GENERALES: El (los) bien(es) descrito(s) en la cláusula anterior forma(n) parte del EDIFICIO TICCIANO, localizado en la ciudad de Bogotá D.C., tiene su acceso por _____y se

encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte: _____. Por el Sur: _____ Por el Oriente: _____. Por el Occidente: _____

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. zona _____ y las cédulas catastrales _____

CUARTA: TRADICIÓN Y TITULO DE ADQUISICIÓN. - Los inmuebles determinados en la cláusula anterior, los adquirió la sociedad **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO** _____ en los siguientes términos:

1) Mediante Escritura Pública número _____ (_____) del _____ (__) de _____del año dos mil _____ (2.0____), otorgada en la Notaria _____ (____) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., por **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL** de _____ debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona _____

2) Mediante Escritura Pública número _____ (_____) del _____ (__) de _____del año dos mil _____ (2.0____), otorgada en la Notaria _____ (____) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., por **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL** de _____ debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona _____

3) Mediante Escritura Pública número _____ (_____) del _____ (__) de _____del año dos mil _____ (2.0____), otorgada en la Notaria _____ (____) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., por **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL** de _____ debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá

D.C.- Zona _____

3) La construcción por haberla levantado por cuenta y riesgo **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con los recursos provenientes de los aportes de los **FIDEICOMITENTES**, los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y el Crédito Constructor otorgado por el **BANCO DE OCCIDENTE** al **FIDEICOMISO** para el desarrollo del PROYECTO

QUINTA: VALOR DE LOS APORTES. - El valor total de los aportes para la adquisición de los inmuebles objeto de esta transferencia, es la suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS MONEDA CORRIENTE ($xxxxxxxx, oo),** recibidos a la fecha por el **FIDEICOMISO _____** a entera satisfacción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y del **FIDEICOMISO**.

Valores que se discriminan así:

1. El valor de la transferencia del **APARTAMENTO xxxxxxxxxx (xxx)** identificado con la Matricula Inmobiliaria número **50C-XXXX** es la suma de **xxxxxxxxxxxxx ($xxxxxx, oo)**

2 Y el valor de la transferencia del **PARQUEADERO xxxx (xx**) identificado con la Matrícula Inmobiliaria número 50C-xxxxxx es la suma de **XXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($XX.000.000, oo)**

PARÁGRAFO PRIMERO: 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. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: El control de los ingresos a **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO _____,** de los dineros mencionados en la presente cláusula, es responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADOR,** quienes se encargaran de verificar que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se encuentren a paz y salvo por concepto de los aportes establecidos en el contrato de vinculación.

PARÁGRAFO TERCERO: CONSTANCIA: En cumplimiento de lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 de 2019, las partes declaran, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que: i. El valor indicado en la presente cláusula es el valor de aporte comercial acordado entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de conformidad con lo pactado en el contrato de vinculación al Fideicomiso **FAI ATELIER CALLE 80** y corresponde al valor real de los inmuebles que

por este acto se transfieren. ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición. iii. 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 BENEFICIARIO DE ÁREA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, respectivamente. iv. La **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia y no es responsable en el evento que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado a la **FIDUCIARIA.**

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- Declara expresamente **EL FIDEICOMISO _____**, que los INMUEBLES objeto de la presente transferencia, son de su exclusiva propiedad, no los ha enajenado por acto anterior al presente, y se hallan libres de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, medidas cautelares, anticresis o limitaciones, patrimonio de familia salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos los inmuebles , sobre el predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria _____ del cual hacen parte los inmuebles privados. En virtud del Reglamento de Propiedad Horizontal todos los propietarios presentes y futuros, así como administradores, residentes, dependientes, visitantes y tenedores a cualquier título de bienes privados en la copropiedad se obligan a respetar y mantener vigente en los mismos términos y condiciones en que fueron constituidas.

En todo caso corresponde, al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios del **INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN** y al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de las unidades privadas, en los términos de ley, obligándose a ello con la suscripción de esta escritura, eximiendo a **la FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO _____** de cualquier responsabilidad referente al saneamiento de los bienes transferidos a través de esta escritura. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara conocer y aceptar que el saneamiento en ningún momento corresponde a FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A. en su propio nombre ni como vocera del FIDEICOMISO

_____

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE APORTANTES Y DESARROLLADOR se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro el desenglobe de los **INMUEBLES DE MAYOR EXTENSIÓN** en relación con los INMUEBLES objeto del presente contrato y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR concurrirá a la defensa de **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO _____**si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta cláusula, sin perjuicio de que **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A.** y los fideicomisos se reserven el derecho de repetir contra aquélla si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula y en los contratos de fiducia mercantil

SEPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS. – EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, manifiesta que hace entrega de los inmuebles objeto de la presente Escritura Pública, a paz y salvo por concepto de servicios públicos de energía eléctrica, aseo, acueducto, alcantarillado y gas, así mismo a paz y salvo por concepto de la administración hasta la fecha del presente Instrumento Público. A partir de la firma de la presente escritura pública **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, se hacen responsables del pago de los servicios públicos y de las expensas necesarias para la administración, vigilancia y conservación del conjunto y sus bienes comunes. ----

EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA acepta (n) y se obliga (n) a cancelar el valor de los servicios públicos a la tasa que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o la administración de la copropiedad indique, hasta la fecha en que sean facturados directamente por las respectivas empresas prestadoras de los servicios públicos.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor de la conexión de energía eléctrica, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta del BENEFICIARIO DE ÁREA, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG- números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Enel. Se entregan los servicios de energía y agua con sus respectivos medidores por apartamento. El costo del medidor de gas, los derechos de conexión y cargo de conexión serán asumidos por el propietario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea

telefónica deberán ser cancelados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. La Empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico previa gestión adelantada directamente por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA.** ----------

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLALDOR DEL FIDEICOMISO _____ concurrirán a la defensa de la **FIDUCIARIA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que esta se reserve el derecho de repetir contra estos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el contrato constitutivo del **FIDEICOMISO _____.**

OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta que el inmueble objeto del presente contrato se encuentran 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 BENEFICIARIO DE ÁREA,** todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El impuesto predial del lote de mayor extensión será asumido por **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por cuanto el mismo tenía en comodato los inmuebles.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, lo anterior **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención de la paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma. ***No obstante lo anterior, como se manifestó EL BENEFICIARIO DE ÁREA asumirá en su totalidad el pago del impuesto predial y estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen, cobren o creen, 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 o se creen o autoricen sobre***

los inmuebles objeto del presente instrumento público, a partir de la firma de la presente escritura pública, que sea(n) generado(s) por la autoridad competente. --

NOVENA: ENTREGA. - EL BENEFICIARIO DE ÁREA declaran haber recibido el bien inmueble objeto de la presente transferencia a su entera satisfacción, junto con todas las adecuaciones, anexidades y dependencias existentes sin límites ni reservas. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de entrega, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** efectúen reformas parciales o totales en los acabados de **LOS INMUEBLES**, posteriores a la entrega, no obliga al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** solo responderá por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega de **LOS INMUEBLES**. En todo caso, las garantías otorgadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los **INMUEBLES** que no hayan sido efectuados por él mismo.

DÉCIMA: COSTOS.- Los costos y derechos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio se celebra por esta Escritura Pública serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y de **el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO _____,** por partes iguales; los correspondientes al pago de los impuestos y derechos de registro, así como aquellos impuestos, tasas o contribuciones departamentales tales como, pero sin limitarse a estas, estampilla prodesarrollo y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA.**

DÉCIMA PRIMERA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR radicaron los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación No. _____ de fecha __ de _____ de 20_____ y actualización del permiso de enejenación con radicado XXXXXXXX de XXXXXXX de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto

reglamentario 2180 de 2006.

Presente(s) **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta(n) que:

a) Acepta esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se
hacen por estar todo a su entera satisfacción.

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

c) Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal a que se haya sometido el lote y sus modificaciones y se obligan a acatarlo y respetarlo en su totalidad.

d) Que mediante la presente Escritura Pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO FAI ATELIER CALLE 80 y a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADOR**, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía, los derechos y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por **ningún concepto contra LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

e) Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ,** así como **FIDUCIARIA OCCIDENTE S.A.,** dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO _____ que EL BENEFICIARIO DE ÁREA** celebró (aron). ----------
-

Presente CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS, en su condición de Representante Legal de la sociedad **PROYECTO TICCIANO S.A.S.,** sociedad que en este acto - como se dijo - actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO _____,** manifestó: ----------
----

a) Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

b) Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por

esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

c) Acepta(n) las obligaciones que a su cargo están contenidas en la presente Escritura, d) Se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios en los términos de ley, así como a responder a EL (LOS) BENEFICIARIO DE AREA por la construcción y terminación del PROYECTO, las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la calidad de enajenador de vivienda, la entrega de el(los) inmueble(s), la estabilidad de la obra y demás obligaciones derivadas del desarrollo del Proyecto.
e) Se obliga a subsanar y responder ante EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA por las respectivas garantías a que haya lugar según los términos contractuales y legales.

HASTA AQUI EL CONTENIDO DE LA MINUTA

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO:

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.

2. Las declaraciones consignadas en instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud.

3. El Suscrito Notario XXXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., no puede dar fe sobre la voluntad real de los comparecientes y beneficiarios, salvo lo expresado en este instrumento, que fue aprobado sin reserva alguna por los comparecientes y beneficiarios en la forma como quedo redactado.

4. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de las otorgantes ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este Instrumento.

5. Serán responsables civil, penal y fiscalmente, en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.

6. Solo solicitaran correcciones, aclaraciones, o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley.

POLÍTICA DE PRIVACIDAD: Los otorgantes expresamente declaran que **NO** autorizan la divulgación, ni la comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría XXXXXXX (XX) del

Circulo de Bogotá D.C., ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, salvo con lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por medio de apoderado soliciten por escrito conforme a la Ley.

ADVERTENCIA NOTARIAL: Se les advierte a los otorgantes el contenido del Art. 365 del C.G.P., y 2.440 del C.C. A los otorgantes se les advirtió que, una vez firmado este instrumento, la Notaría no asumirá correcciones o modificaciones si no en la forma y casos previstos por la Ley, siendo esto solo responsabilidad de las otorgantes. Además, el Notario les advierte a **LOS COMPARECIENTES** que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por **LOS COMPARECIENTES**.

DE LA COMPARECENCIA: Los ciudadanos declaran bajo la gravedad del juramento que su presencia física y jurídica, así como las manifestaciones en las diferentes cláusulas de este instrumento, obedecen a la autonomía de su voluntad y que no se ha ejercido sobre ellos dolo, fuerza física o psicológica, que los datos consignados en la comparecencia del presente instrumento como los son sus nombres y apellidos, la titularidad del documento de identificación exhibido, así como su estado civil corresponden a su actual realidad jurídica, los cuales han sido confirmados de viva voz a los funcionarios Notariales y transcritos de su puño y letra al momento de plasmar su firma en señal de aceptación del presente acto notarial, hechos que dejan plenamente establecida su asistencia en este Despacho Notarial.

DE LA CAPACIDAD: Los comparecientes manifiestan que son plenamente capaces para contratar y obligarse, que no tienen ningún tipo de impedimento legal que vicie de nulidad las declaraciones que dentro del acto o negocio jurídico se han consignado. Que gozan de forma absoluta del ejercicio de sus Derechos y que las declaraciones redactadas en este instrumento son su real voluntad y de esta forma buscan la eficacia jurídica del acto o negocio otorgado. Que sus condiciones mentales e intelectuales son las idóneas y en razón a ello han conllevado al Notario a través de un juicio de valores, a determinar su capacidad para comparecer. Que han entendido el clausulado que conforma la presente escritura pública y que la aprueban en su totalidad.

DEL OBJETO LICITO: Los comparecientes manifiestan que el objeto del presente negocio o acto jurídico se encuentra enmarcado dentro de las normas legales vigentes, que no contraviene la Ley, que los bienes, cosas y derechos que se comprometen en

esta transacción jurídica, están dentro del mercado comercial y de la vida jurídica y están sujetos al principio de la oferta y la demanda por no existir sobre los mismos anotaciones o decisiones que prohíban su enajenación o gravamen, embargo o medidas cautelares vigentes.

DE LA CAUSA LICITA: Los intervinientes en este instrumento expresan al Notario que las motivaciones que los ha llevado a perfeccionar este acto jurídico son reales y lícitas y no contravienen la Ley, las buenas costumbres y el orden público.

DE LOS RECURSOS: Manifiestan los comparecientes que para efectos de las Leyes 333 de 1996, 365 de 1997 y 793 de 2000, los dineros que componen la cuantía del acto o negocio jurídico contenido en la presente escritura pública son recursos que provienen de la práctica de actividades lícitas.

DE LA IDENTIFICACION BIOMETRICA: Los comparecientes manifiestan que exhiben los documentos de identidad de los cuales son titulares y que son los idóneos para establecer los atributos de su personalidad, como los son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de identificación. Que acceden a que sus cédulas de ciudadanía sean sometidas a una lectura biométrica que permite extraer del código de barras la información que habilita al Notario presumir la originalidad, validez y autenticidad del documento de identidad. En caso que el compareciente presente para su identificación una contraseña que señala el trámite de duplicado, corrección o rectificación, el ciudadano afirma bajo la gravedad de juramento que el sello que certifica el estado de su trámite ha sido estampado en una oficina de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En todo caso, los titulares de las contraseñas de expedición de cédula de ciudadanía por primera vez, o no certificadas, las cédulas de extranjería, pasaportes o visas que no pueden ser sometidas al control de captura de identificación biométrica, manifiestan que estos documentos han sido tramitados y expedidos por la entidad competente y legítimamente constituida para ello (Registraduría, Consulado, DAS, embajadas, etc) y que no ha sido adulterada o modificada dolosamente.

CLAUSULA DE CONOCIMIENTO: El Suscrito Notario XXXXXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., en ejercicio del control de legalidad le asiste advertir a las partes intervinientes en el negocio jurídico de la importancia de verificar previamente la identidad, condiciones legales de los otorgantes. Las partes así lo han constatado y se reconocen como contratantes por previo, anterior y personal conocimiento.

La identidad de cada uno de las partes contratantes ha sido comprobada basándose en la autenticidad y veracidad de sus documentos de identificación, exonerando por lo tanto al Notario y sus funcionarios de toda responsabilidad ante una eventual suplantación de identidad, dado que el Notario ha tomado igualmente medidas de seguridad como el registro en el sistema Biométrico en el que se consigna electrónicamente la imagen fotográfica y la huella digital de los comparecientes, así como la digitalización del instrumento.

NOTA: El Suscrito Notario XXXXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., en aplicación del principio de colaboración entre entidades públicas, ha advertido y explicado a los otorgantes del presente instrumento, basado en la Circular No. 20 de febrero 21 de 2.008, emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro, y conforme a lo previsto por la Ley (Dto 066 de 1.967, Dto 100 de 2.004 y Dto 271 de 2.007), así como personas naturales y jurídicas que adelanten actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles. Las partes otorgantes de esta escritura pública, recibidas las asesorías jurídicas y la advertencia del Notario y de los funcionarios notariales expresan y manifiestan bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de este negocio jurídico no forma parte de un desarrollo urbanístico ilegal, ni está afectado por fenómenos de riesgo, por remoción en masa, afectación por inundación, afectación por estructura ecológica principal o presenta indicios de enajenación ilegal y que el inmueble no está en área catalogada como polígono de monitoreo por la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, y que se ha cumplido plenamente los requisitos legales, permisos y autorizaciones de loteo, urbanización, anuncio y enajenación de bienes inmueble destinados a vivienda.

ESTE ES UN CONSEJO APROPIADO PARA LOGRAR LA TRANSPARENCIA EN LOS NEGOCIOS, EVITAR RECLAMACIONES, PROTEGER LA SEGURIDAD JURIDICA Y LA CONFIANZA.

NOTA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

NO SE INDAGA A LA FIDUCIARIA POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURIDICA.

Conforme al Parágrafo 1º, del Artículo 6º, de la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003. El Suscrito Notario XXXXXXX

(XX) del Círculo de Bogotá D.C., indagó a EL **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, sobre los siguientes puntos, previas las advertencias legales: Si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y éste(os) último(s) manifestó(aron) responder bajo la gravedad de juramento:

a) Que su(s) estado(s) civil(es) es(son): **XXXXXXXXXXX**

b) Que **NO** posee(n) otro inmueble sometido a afectación a vivienda familiar.

c) Que por NO reunir los requisitos establecidos en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003, **NO CONSTITUYE(N) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** sobre el inmueble objeto de esta COMPRA.

No obstante, el Suscrito Notario XXXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., 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 333 de 1996, y Ley 365 de 1997. **EL(LAS, LOS) BENEFICIARIO(A, S) DE ÁREA**, bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) clara y expresamente que los dineros mediante los cuales adquiere(n) el inmueble contenido en este instrumento, fuer(on) adquirido(s) por medios y actividades lícitas.

NOTA: EL TRADENTE manifiesta bajo la gravedad de juramento, que el inmueble que enajena **NO PAGA ADMINISTRACIÓN** por tratarse de un inmueble nuevo, y en caso de existir se hará solidaria con **EL FIDEICOMISO** para el pago de dicha Administración. Ley 675/2001.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - PROYECTO TICCIANO

CLÁUSULAS LIMITATIVAS
6.1.1. Literal B. subnumeral 2 (Facultad de la FIDUCIARIA de objetar la designación del INTERVENTOR).
6.1.1. Literal B. subnumeral 6 y numeral 6.1.2. Literal A. subnumeral 8 (Facultad de la FIDUCIARIA para abstenerse de suscribir el documento de vinculación de los ADQUIRENTES en cumplimiento de sus políticas SARLAFT).
6.1.1. Literal B. subnumeral 11 (Deber de la FIDUCIARIA de abstenerse de realizar los giros para la atención de los costos y gastos del PROYECTO, hasta tanto no se entregue a la FIDUCIARIA las pólizas que debe constituir el(los) FIDEICOMITENTE(S) a favor del FIDEICOMISO).
6.1.2. Literal A. subnumeral 1 (Facultad de la FIDUCIARIA para descontar prioritariamente la remuneración fiduciaria de los recursos administrados).
6.1.2. Literal A subnumeral 2 (Facultad de la FIDUCIARIA para deducir o compensar los gastos que ocasione la celebración, ejecución y liquidación del FIDEICOMISO de los recursos de éste).
6.1.4. (ALCANCE Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA).
6.2.1. subnumeral 11 (ABSTENERSE DE CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL O LOS DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA, SIN AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA FIDUCIARIA, LOS DEMÁS FIDEICOMITENTES Y DEL(DE LOS) BENEFICIARIO(S) QUE NO SEA(N) FIDEICOMITENTE(S)).
6.2.1. Literal A. subnumeral 12 (ABSTENERSE DE PIGNORAR DERECHOS FIDUCIARIOS).
6.2.1. Literal A. subnumeral 13 y numeral 13.9. (MANTENER LA CONFIDENCIALIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA).
6.2.1. Literal B. subnumeral 12 (ABSTENERSE DE RECIBIR RECURSOS DE ADQUIRENTES).
13.3. (MÉRITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS).
13.4. (IRREVOCABILIDAD).
13.5. (REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO).

Entre los suscritos:

(i) **CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80415841, quien actúa en uso de sus facultades estatutarias, y en nombre y representación legal de **MSL DISTRIBUCIONES & CIA S.A.S.**, identificada con el NIT. 830.031.855 -4, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien en delante se denominará "**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**"

(ii) **CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.415.841, quien actúa en uso de sus facultades estatutarias, y en nombre y representación legal de **PROYECTO TICCIANO S.A.S.**, identificada con el NIT. 901.961.142 -9, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien en delante se denominará "**EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**" y;

(iii) **MARTIN HALLIDAY RUEDA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.982.082, quien actúa en uso de sus facultades estatutarias, en nombre y representación legal de **H+H ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con el NIT. 830.144.610 - 2, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien en delante se denominará "**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**" y, en conjunto con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** se denominarán "**LOS FIDEICOMITENTES**", "**EL FIDEICOMITENTE**" o "**EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**" de manera indistinta

(iv) **MAURICIO GUZMÁN CARVAJAL**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.400.808 de Cali, obrando en su calidad de representante legal de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 13 del Círculo de Bogotá D.C., con autorización de funcionamiento conferida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución S.B. 3514 del 04 de octubre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta, sociedad que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará "**LA FIDUCIARIA**", y junto con **LOS FIDEICOMITENTES**, "**LAS PARTES**", se ha convenido celebrar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PARA PROYECTO** (en adelante, el "CONTRATO DE FIDUCIA"), el cual se regirá por las estipulaciones que se establecen más adelante, previas las siguientes:

CAPÍTULO I
CONSIDERACIONES Y DEFINICIONES

1.1. CONSIDERACIONES:

1. Que mediante documento privado de 20 de junio de 2023 celebrado entre **MSL DISTRIBUCIONES & CIA S.A.S.** y **H-H ARQUITECTOS S.A.S.**, en su calidad de CONSTITUYENTES

PROMOTORES, y FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. se celebró el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, el cual tiene por objeto que "*(...) LA FIDUCIARIA administre los recursos que reciba de los CONSTITUYENTES ADHERENTES destinados a la separación de las unidades del proyecto, para que como mandataria con representación de estos, continúe inversiones con el fin de que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES acrediten el cumplimiento de ciertas CONDICIONES previstas, se liquiden las mencionadas inversiones y se transfieran dichos recursos con sus rendimientos al BENEFICIARIO, CONDICIONES que se deberán acreditar en el plazo estipulado. En el evento en que LOS CONSTITUYENTES PROMOTORES no acrediten el cumplimiento de las referidas CONDICIONES en el plazo previsto para tal efecto, las inversiones quedarán a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, quienes podrán optar entre mantener las inversiones o requerir la devolución de los recursos entregados junto con sus rendimientos (...)*" (en adelante las PREVENTAS). Las PREVENTAS fueron modificadas mediante Otrosí No. 1 del 20 de junio de 2025 con el fin de prorrogar por 6 meses el plazo previsto para acreditar el cumplimiento de las "CONDICIONES" descritas en dicho contrato.

2. Que el 25 de julio de 2025 **MSL DISTRIBUCIONES & CIA S.A.S.** cedió a favor de **PROYECTO TICCIANO S.A.S.** su posición contractual de CONSTITUYENTE PROMOTOR en las PREVENTAS.

3. Que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, bajo su dirección y entera responsabilidad, llevarán a cabo todas las actividades constructivas y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario de vivienda denominado PROYECTO TICCIANO (en adelante, el "PROYECTO"), el cual se erigirá sobre el INMUEBLE (ver definición más adelante).

4. Que, a la fecha de celebración del CONTRATO DE FIDUCIA, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** es el único propietario del derecho real de dominio sobre el inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-20639 del predio en estudio de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte (en adelante el "INMUEBLE").

5. Que, de acuerdo con lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES**, en relación con el PROYECTO, requieren única y exclusivamente de **LA FIDUCIARIA** su experiencia en materia de administración de recursos monetarios y mantener la titularidad del INMUEBLE, por lo cual han considerado pertinente celebrar con la misma este CONTRATO DE FIDUCIA, en virtud del cual, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, únicamente detentará la titularidad y llevará a cabo las actividades objeto del fideicomiso inmobiliario, respecto de los bienes objeto del mismo.

6. Que **LA FIDUCIARIA**, antes de celebrar el CONTRATO DE FIDUCIA y comprometer su responsabilidad, con base en la información y documentación suministrada por **EL FIDEICOMITENTE**, evaluó, valoró y/o verificó las condiciones jurídicas, financieras y técnicas por el establecidas y que se deben cumplir para poder dar inicio a la construcción del PROYECTO, de acuerdo con el numeral 5.2.1.4. del Capítulo 2, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) con el propósito de que el PROYECTO llegue a feliz término, para lo cual, antes de permitir la disposición de los recursos fideicomitidos para atender los costos y gastos del PROYECTO, se adelantó por un abogado externo acreditado por **LA FIDUCIARIA**, un estudio de títulos del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, cuyo concepto fue favorable.

7. Que **LA FIDUCIARIA** ha ofrecido sus servicios a **LOS FIDEICOMITENTES** para celebrar el CONTRATO DE FIDUCIA.

8. Que **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** han discutido y deliberado libre y ampliamente los aspectos esenciales y substanciales del CONTRATO DE FIDUCIA, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

1.2. DEFINICIONES: Para los efectos del CONTRATO DE FIDUCIA, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

A. DEFINICIONES GENERALES:

EL FIDEICOMITENTE o EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): Son **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, tal y como se identifican en el encabezado del CONTRATO DE FIDUCIA.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE: Es la sociedad **MSL DISTRIBUCIONES & CÍA S.A.S.**

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Es la sociedad **H+H ARQUITECTOS S.A.S.**

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE: Es la sociedad **PROYECTO TICCIANO S.A.S.**

EL(LOS) BENEFICIARIO(S): Son **LOS FIDEICOMITENTES**, en los términos planteados en el CONTRATO DE FIDUCIA.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Se entenderá por éste, el conjunto de derechos, bienes y obligaciones que se conforma por la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA, cuyo vocero y administrador será LA FIDUCIARIA, que se denominará **"FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - PROYECTO TICCIANO"**.

LA FIDUCIARIA: Será denominada así en el CONTRATO DE FIDUCIA la sociedad FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.

LAS PARTES: Son **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, identificados al inicio del CONTRATO DE FIDUCIA.

B. DEFINICIONES PARTICULARES:

ADQUIRENTE(S): Son las personas que han suscrito o suscribirán con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** promesas de compraventa para la adquisición de una o varias de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, y suscribirán un documento de vinculación al FIDEICOMISO como beneficiarios de la instrucción que imparta **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** a **LA FIDUCIARIA** para que, como vocera del FIDEICOMISO, les reconozca los RECURSOS para el pago del precio o el saldo del precio, y les transfiera las UNIDADES

INMOBILIARIAS una vez concluida la construcción del PROYECTO, y siempre que los ADQUIRENTES estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Los ADQUIRENTES no adquirirán ni tendrán la condición de fideicomitentes ni beneficiarios del FIDEICOMISO.

BANCO: Lo será el establecimiento de crédito ante la cual **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** tramite el(los) CRÉDITO(S) que se requerirá(n) para financiar la construcción del PROYECTO. Ni el FIDEICOMISO ni **LOS FIDEICOMITENTES** con cargo al FIDEICOMISO podrán adquirir nuevos CRÉDITOS sin la autorización previa, expresa y por escrito del BANCO.

CONTRATO DE FIDUCIA: Es el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que se suscribe por medio de este documento.

CRÉDITO(S): Corresponde a la(las) operación(es) de crédito otorgada(s) por el BANCO al(los) FIDEICOMISO y/o a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** para el desarrollo del PROYECTO.

DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES: Es la persona natural o jurídica delegada por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, quien estará facultado para: 1. Instruir la realización de giros para el desarrollo del PROYECTO; y 2. Instruir la forma en que debe darse manejo a la liquidez del PATRIMONIO AUTÓNOMO, según lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA.

DOCUMENTO DE VINCULACIÓN: Es el acuerdo que suscribirán los ADQUIRENTES, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y **LA FIDUCIARIA** conforme al modelo que se adjunta como Anexo No. 5, en virtud del cual los ADQUIRENTES se vinculan al presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, como beneficiarios de la instrucción que imparta **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** a **LA FIDUCIARIA** para que, como vocera del FIDEICOMISO, les recaude los RECURSOS para el pago del precio, y les transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS una vez concluida la construcción del PROYECTO, y siempre que los ADQUIRENTES estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS. En virtud del DOCUMENTO DE VINCULACIÓN, los ADQUIRENTES no adquirirán ni tendrán la condición de FIDEICOMITENTES ni BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.

FASE DE EJECUCIÓN: Corresponderá a la fase que iniciará en el momento en que concluya la FASE PRELIMINAR y durante la cual se atenderán, con cargo a los RECURSOS, los costos y gastos del desarrollo del PROYECTO. La FASE DE EJECUCIÓN tendrá una duración de 6 MESES contados a partir de la fecha de firma del CONTRATO DE FIDUCIA.

FASE PRELIMINAR: Corresponderá a la fase previa a aquella en que se atenderán los costos y gastos del PROYECTO con cargo a los RECURSOS, la cual iniciará con la firma del CONTRATO DE FIDUCIA y concluirá en el momento en que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite ante FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. el cumplimiento total y definitivo de las "CONDICIONES" previstas en las PREVENTAS. La FASE PRELIMINAR tendrá una duración de 18 MESES.

INMUEBLE: Se refiere al lote de terreno junto casa de terreno junto con casa de habitación identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-406739 del predio en estudio de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre el cual se adelantará el desarrollo del PROYECTO. El INMUEBLE será transferido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** al FIDEICOMISO a título de adición a fiducia mercantil.

INTERVENTOR: Es la persona jurídica que designarán **LOS FIDEICOMITENTES**, quien ejercerá principalmente las labores de interventoría administrativa previstas en el Decreto 2090 de 1989 y demás normas que lo modifiquen, reformen o adicionen, y específicamente las previstas en el contrato de prestación de servicios que celebre con **LA FIDUCIARIA** como vocera del FIDEICOMISO, de acuerdo con la minuta elaborada por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y conforme a los términos y condiciones fijados por éste, minuta que deberá incluir las funciones previstas en el numeral 7.3. del literal B. del Capítulo VII del contrato de fiducia, y se pondrá a consideración de **LA FIDUCIARIA** con al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la celebración del respectivo contrato.

En caso de considerarlo poco idóneo para el desempeño de dicha función, **LA FIDUCIARIA** podrá, a su arbitrio, objetar la designación del INTERVENTOR y solicitar a **LOS FIDEICOMITENTES** efectuar una nueva designación.

MANUAL OPERATIVO: Procedimiento elaborado por la FIDUCIARIA para regular las diferentes operaciones a realizar durante la vigencia del FIDEICOMISO, incluyendo los aspectos no previstos y complementarios del procedimiento de disposición de RECURSOS.

PROMESAS: Hace referencia a las promesas de compraventa que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** con cada uno de los ADQUIRENTES conforme a la minuta modelo que se adjunta como **Anexo No. 3**, en las cuales existirá una cláusula que establecerá que la escritura pública mediante la cual se celebre la compraventa prometida, será suscrita por **LA FIDUCIARIA** como vocera del FIDEICOMISO para realizar la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de la promesa, en virtud de la instrucción que imparta **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**.

PREVENTAS: Corresponde al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS descrito en la consideración 4 del CONTRATO DE FIDUCIA, en ejecución del cual **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realizan la promoción del PROYECTO mediante la separación de UNIDADES INMOBILIARIAS por parte de potenciales compradores, y manejar las cuotas de separación a través de la constitución por parte de cada ADQUIRENTE de aportes de inversión en el Fondo de Inversión Colectivo Occirenta administrado por la Fiduciaria de Occidente S.A., conforme al contrato de encargo fiduciario de preventas del PROYECTO descrito en la consideración 4, y los aportes de vinculación de los ADQUIRENTES, recursos que ingresarán al FIDEICOMISO una vez cumplidas las condiciones pactadas en el mencionado contrato de encargo fiduciario de preventas.

Durante este periodo **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** realizará la promoción del PROYECTO mediante la separación de UNIDADES INMOBILIARIAS por parte de potenciales compradores, y se recibirá por parte de la Fiduciaria las cuotas de separación, en cumplimiento de lo dispuesto en las PROMESAS y los ACUERDOS DE VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES, recursos

que serán destinados al desarrollo constructivo del PROYECTO una vez cumplidas las "CONDICIONES" allí previstas.

PROYECTO: Corresponde al proyecto inmobiliario denominado "PROYECTO TICCIANO", el cual estará compuesto por Tres pisos con 8 Apartamentos, terraza transitable, zona verde (antejardín), sótano con 12 cupos de parqueo y 19 bicicleteros, salón comunal, entre otros, y será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** bajo su dirección y entera responsabilidad.

RECURSOS: Hace referencia al total de los recursos monetarios administrados por el FIDEICOMISO, provenientes de las siguientes fuentes:

1) Los recursos que aporten **LOS FIDEICOMITENTES** para la constitución del FIDEICOMISO;
2) Las sumas de dinero que por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los ADQUIRENTES giren directamente al FIDEICOMISO;
3) El(Los) CRÉDITO(S) otorgado(s) por el BANCO;
4) Los que estén obligados a entregar **LOS FIDEICOMITENTES** para atender los pagos del FIDEICOMISO en el evento que el mismo no tiente con recursos suficientes para hacerlo;
5) Los rendimientos que produzcan los recursos que ingresen al FIDEICOMISO;
6) Los demás recursos que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO.

SERVICIO DEL CRÉDITO: Corresponderá a los pagos que durante la vigencia del CONTRATO DE FIDUCIA se deban efectuar al BANCO para atender el (los) CRÉDITO(S).

UNIDAD (ES) INMOBILIARIA (S): Hace referencia a las unidades inmobiliarias que serán desarrolladas en ejecución del PROYECTO.

CAPÍTULO II
MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

2.1. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES: **LAS PARTES** dejan expresa constancia que el CONTRATO DE FIDUCIA ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

Por tal motivo, aunque el texto del CONTRATO DE FIDUCIA ha sido elaborado por **LA FIDUCIARIA**, **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** tuvo (tuvieron) la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo y, por ello expresamente manifiesta(n) que entienden todas y cada una de las cláusulas en él contenidas, y los efectos que ellas tienen.

2.2. DECLARACIONES DE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** declara(n) que: **A.** (i) Tiene(n) plena capacidad para suscribir el CONTRATO DE FIDUCIA y desarrolla(n) sus negocios conforme las leyes de la República de Colombia; (ii) Se encuentra(n) debidamente facultada(s) para celebrar el CONTRATO DE FIDUCIA; (iii) Está(n) igualmente

facultado(s) para suscribir contratos de fiducia mercantil, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio. (iv) Las demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial, gubernamental o arbitral, conocidas por él(ellos), de ser resueltos en su contra: (a) No tendrán razonablemente un efecto perjudicial para el patrimonio autónomo que se constituye en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA; o, (b) No afectarán su capacidad de cumplir con las obligaciones adquiridas en razón del CONTRATO DE FIDUCIA o la validez o exigibilidad del CONTRATO DE FIDUCIA. (v) Ha(n) cumplido con todas las leyes y órdenes que le son aplicables. (vi) Con la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA, no se están desmejorando las condiciones de sus acreedores actuales por la transferencia de los bienes que realizan mediante el presente documento, la cual efectúan en forma leal y de buena fe con relación a posibles acreedores anteriores al perfeccionamiento del CONTRATO DE FIDUCIA. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna frente a los acreedores, contratistas, trabajadores o cualquier otro tipo de terceros, con quienes EL(LOS) **FIDEICOMITENTE(S)** tenga relaciones jurídicas de cualquier índole. (vii) Los bienes que transfiere(n) a título de fiducia, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, de conformidad con las Leyes de la República de Colombia, o los principios y regulaciones internacionales, entre otras, las emitidas por el Grupo de Acción Financiera Internacional ("GAFI"), y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por ellos como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas. (viii) Sobre los bienes que transfiere no existe ningún gravamen o limitación al dominio y que los riesgos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad a la firma del CONTRATO DE FIDUCIA. (ix) En el evento que se inicie un proceso judicial de insolvencia en su contra, la presente fiducia quedará sujeta a los efectos previstos en la Ley 1116 de 2006, o la ley de concurso de acreedores aplicable de acuerdo a la naturaleza jurídica del(de los) FIDEICOMITENTE(S), quedando exonerada LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad que se pueda derivar de tal circunstancia.

B. (i) LOS **FIDEICOMITENTES** declara que cuenta con capacidad técnica y financiera para llevar a cabo la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO. (ii) Bajo su dirección y exclusiva responsabilidad llevará a cabo todas las actividades constructivas y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, por lo cual expresamente asume y asumirá todos y cada uno de los resultados de los estudios, análisis y diseños que ha adelantado y adelantará para efectos de la construcción, gerencia y promoción del PROYECTO, así como el éxito del PROYECTO y todos y cada uno de los efectos de la planeación, identificación, administración, asunción y materialización de los riesgos inherentes al desarrollo del PROYECTO, por la cual toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO se encuentra radicada en cabeza de **LOS FIDEICOMITENTES** y en ningún caso en cabeza de **LA FIDUCIARIA** ni del FIDEICOMISO. (iii) Que **LA FIDUCIARIA** y el FIDEICOMISO son únicamente un instrumento que han decidido emplear **LOS FIDEICOMITENTES** única y exclusivamente para la administración de los RECURSOS y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE y de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIAS como complemento logístico fiduciario de las actividades que **LOS FIDEICOMITENTES** adelantará para el desarrollo del PROYECTO.

2.3. DECLARACIONES **ESPECÍFICAS:**

2.3.1. **DECLARACIONES ESPECÍFICAS DE LOS FIDEICOMITENTES:** **LOS FIDEICOMITENTES** declaran expresamente que: i) Bajo su dirección y exclusiva responsabilidad llevará a cabo todas las actividades constructivas y demás que sean necesarias para la iniciación,

desarrollo y culminación del PROYECTO, por lo cual expresamente asume y asumirá todos y cada uno de los resultados de los estudios, análisis y diseños que ha adelantado y adelantará para efectos de la construcción y gerencia del PROYECTO, así como el éxito del PROYECTO y todos y cada uno de los efectos de la ponderación, identificación, administración, asunción y materialización de los riesgos inherentes al desarrollo del PROYECTO; por lo cual toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo, culminación del PROYECTO se encuentra radicada en cabeza de **LOS FIDEICOMITENTES** y en ningún caso en cabeza de **LA FIDUCIARIA** ni del FIDEICOMISO, más allá de sus obligaciones generales y específicas; ii) que la gerencia del PROYECTO será realizada por éste directamente, iii) que en su dirección y exclusiva responsabilidad llevará a cabo todas las actividades de comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, por lo cual expresamente asume y asumirá todos y cada uno de los resultados de la debida promoción que ha adelantado y adelantará para efectos de la comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, por lo cual toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la promoción y comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO se encuentra radicada en cabeza suya y, en ningún caso, en cabeza de **LA FIDUCIARIA** ni del FIDEICOMISO.

CAPÍTULO III
NATURALEZA DEL CONTRATO

3.1. NATURALEZA DEL CONTRATO: El CONTRATO DE FIDUCIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de LAS PARTES en el CONTRATO DE FIDUCIA, el cual está exclusivamente destinado a los fines del CONTRATO DE FIDUCIA. Este contrato es de carácter irrevocable, de manera que **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** sólo podrá(n) modificarlo o variar el destino de los bienes fideicomitidos con aprobación previa y escrita de **LA FIDUCIARIA** y del (de los) BENEFICIARIO(S). Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA** y sólo estarán afectos al pago de las obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con el CONTRATO DE FIDUCIA, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

CAPÍTULO IV
OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO

4.1. OBJETO DEL CONTRATO: El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes que transfiera(n) **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** descritos en el numeral 5.1. del Capítulo V del CONTRATO DE FIDUCIA, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo, adelante las siguientes gestiones:

(i) Recibir y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE y de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S),
(ii) Recibir y administrar los RECURSOS,
(iii) Suscribir los documentos exigidos por el BANCO para la formalización, desembolso y garantía del (los) CRÉDITO (S), con base en las instrucciones que para el efecto imparta por escrito **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**,
(iv) Constituir la garantía hipotecaria sobre el INMUEBLE para el respaldo del CRÉDITO,

(v) Efectuar los giros, de acuerdo con el esquema de disposición de los RECURSOS y la prelación referida en el CONTRATO DE FIDUCIA.

(vi) Transferir a título de venta LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a favor de los ADQUIRENTES o de quien indique **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, de conformidad con las instrucciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA y en el MANUAL OPERATIVO.

CAPÍTULO V
BIENES DEL FIDEICOMISO

5.1. BIENES DEL FIDEICOMISO: El PATRIMONIO AUTÓNOMO estará conformado por los bienes que a la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA sean transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO y que en el futuro transfiera(n) el(LOS) **FIDEICOMITENTE(S)** a título de fiducia mercantil o adición a fiducia mercantil al FIDEICOMISO, o que en desarrollo del objeto del mismo se adquieran. En consecuencia, formarán parte del Patrimonio Autónomo los siguientes bienes:

(i) El INMUEBLE.

(ii) Los RECURSOS.

(iii) La(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), que serán desarrolladas en ejecución del PROYECTO.

(iv) Las mejoras que se adelanten en el INMUEBLE incrementarán el FIDEICOMISO, conforme a lo previsto en los artículos 656 y 658 del Código Civil.

(v) Los Rendimientos generados por los RECURSOS, los cuales se destinarán a la finalidad del FIDEICOMISO.

(vi) Otros: También formarán parte del FIDEICOMISO los demás bienes que con destino o con ocasión del CONTRATO DE FIDUCIA llegue a recibir LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: La transferencia del INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO se hará a través de transferencia que a título de adición a fiducia mercantil efectúe **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** a favor del FIDEICOMISO.

CAPÍTULO VI
OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

6.1. LA FIDUCIARIA.

6.1.1 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones establecidas en la ley, **LA FIDUCIARIA** se obliga a:

A. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA:

1. RECIBIR Y ADMINISTRAR LOS BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO.
Recibir y administrar los bienes del FIDEICOMISO de acuerdo con lo establecido en el numeral 5.1 del CONTRATO DE FIDUCIA.

2. INVERTIR LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO.
Invertir temporalmente los recursos objeto del FIDEICOMISO, según lo previsto en el numeral 2, literal A de la cláusula 6.1.

3. SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS QUE CONFORMAN AL OBJETO DEL FIDEICOMISO SEAN NECESARIOS PARA ADMINISTRAR LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.
Suscribir los documentos privados y/o instrumentos públicos que por escrito le solicite(n) el(los) FIDEICOMITENTE(S), que conforme al objeto del FIDEICOMISO sean necesarios para administrar los activos fideicomitidos o las modificaciones de éstos a que haya lugar. LA **FIDUCIARIA** no está obligada a suscribir los documentos privados y/o instrumentos públicos en los que, a su juicio, considere que se está infringiendo la ley y/o excediendo el CONTRATO DE FIDUCIA.

4. LLEVAR LA PERSONERÍA PARA LA PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.
Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes entregados en fiducia, contra actos de terceros y aun de **LOS FIDEICOMITENTES**. Su ejercicio está supeditado a la información que le suministren LOS FIDEICOMITENTES, quien(es) es (son) por lo tanto responsable(s) de los perjuicios que se causen por tales omisiones.

5. PEDIR INSTRUCCIONES A LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA.
Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA. Cuando en desarrollo de esta obligación LA **FIDUCIARIA** pida tales instrucciones, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

6. RENDIR CUENTA(S) COMPROBADAS DE SU GESTIÓN AL (A LOS) FIDEICOMITENTE(S) Y AL (A LOS) BENEFICIARIO(S).
Rendir cuentas a **LOS FIDEICOMITENTES** y al (a los) BENEFICIARIO(S) cada seis (6) meses, en el plazo y condiciones establecidas en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Para efectos de su envío, **LA FIDUCIARIA** remitirá la rendición de cuentas semestral a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO(S), al (a los) correo(s) electrónico(s) informados para tal fin a LA FIDUCIARIA, junto con los anexos indicados en la misma.

7. LLEVAR CONTABILIDAD SEPARADA DEL FIDEICOMISO.
Llevar una contabilidad separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios para todas las etapas, de tal manera que **LOS FIDEICOMITENTES** puedan verificar en cualquier momento la correcta ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA.

8. EFECTUAR LA LIQUIDACIÓN Y RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS DEL FIDEICOMISO.
Dentro de los tres (3) meses siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, efectuar la liquidación y rendición final de cuentas del mismo.

9. RESTITUIR AL(A LOS) FIDEICOMITENTE(S) LOS BIENES REMANENTES EN EL FIDEICOMISO AL MOMENTO DE SU TERMINACIÓN.
Transferir a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) todos los bienes que queden a la terminación del contrato y le corresponda(n) a éste(os). **PARÁGRAFO:** En el evento que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no retire(n) los recursos remanentes en la fecha de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, estos se continuarán invirtiendo de acuerdo con lo previsto en la cláusula 8.1 del CONTRATO DE FIDUCIA, hasta tanto **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** manifieste(n) por escrito la fecha en que efectuará(n) el retiro de los recursos.

B. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA FIDUCIARIA:

1. Dar cumplimiento a las instrucciones previstas en el Capítulo VIII del CONTRATO DE FIDUCIA.
2. CELEBRAR EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERVENTORÍA.
Celebrar el contrato de prestación de servicios de interventoría, de acuerdo a la designación, y definición de términos y condiciones formulada por **LOS FIDEICOMITENTES**, lo anterior, sin perjuicio de la facultad de la FIDUCIARIA a formular modificaciones y observaciones a la minuta de contrato que deberá incluir las funciones previstas en el numeral 7.3. del literal B. del Capítulo VIII del contrato de fiducia, y remitirá **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, para su revisión con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación a la celebración del contrato. Todo lo anterior, sin perjuicio de la facultad de la FIDUCIARIA para objetar la designación del INTERVENTOR, y, en consecuencia, abstenerse de celebrar el contrato de prestación de servicios correspondiente, cuando a su juicio el mismo no garantice la adecuada prestación de los servicios de interventoría del PROYECTO.
3. REMISIÓN DE INFORMES MENSUALES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.
Informar mensualmente a **LOS FIDEICOMITENTES** sobre la situación financiera o estado de cuenta de los recursos del CONTRATO DE FIDUCIA, para lo cual dentro de los primeros quince (15) días hábiles correspondientes de cada período, deberá presentar una relación detallada de los recursos administrados objeto del CONTRATO DE FIDUCIA, las inversiones efectuadas, los pagos efectuados en desarrollo del FIDEICOMISO, los Estados Financieros con corte al mes correspondiente y los pagos y/o traslados efectuados a **LOS FIDEICOMITENTES**, si los hubiere.
4. APERTURA DE CUENTA BANCARIA.
Abrir una cuenta de ahorros o corriente a través de la cual se realizará la recepción de los RECURSOS transferidos y se girarán los RECURSOS necesarios para atender las obligaciones originadas en el desarrollo del PROYECTO y la administración del FIDEICOMISO, dicha cuenta deberá contar con mecanismos de identificación de recaudos.
5. SUSCRIBIR EL(LOS) CRÉDITOS Y OTORGAMIENTO DE GARANTÍA HIPOTECARIA.
En caso de ser necesario, con base en las instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y como vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos mediante los cuales se instrumente(n) el(los) CRÉDITO(S), y otorgar la garantía hipotecaria exigida por el BANCO para garantizar el(los) CRÉDITO(S).
6. SUSCRIBIR EL DOCUMENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES.
Previa solicitud de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, suscribir el DOCUMENTO DE VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES al FIDEICOMISO conforme al

modelo que se adjunta como Anexo No. 5, por el cual se les reconoce como beneficiarios de la instrucción que imparta **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** a **LA FIDUCIARIA** para que como vocera del FIDEICOMISO les reconozca los RECURSOS para el pago del precio, y les transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS, una vez concluida la construcción del PROYECTO y siempre que los ADQUIRENTES estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Al documento de vinculación se adjuntará copia de la respectiva PROMESA remitida por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**. **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de suscribir el documento de vinculación de los ADQUIRENTES en cumplimiento de sus políticas SARLAFT.

7. OTORGAR EL PODER PARA SUSCRIBIR O SUSCRIBIR LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.
Con base en las instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y como vocera del FIDEICOMISO, a su arbitrio, otorgar el poder para suscribir las escrituras de compraventa para efectos de la tradición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, a favor de los ADQUIRENTE(S) que hayan efectuado los pagos de las UNIDADES INMOBILIARIAS de acuerdo con lo convenido en las PROMESAS, contratos de compraventa que se celebrarán conforme a la minuta que se adjunta como **Anexo No. 5** y conforme al procedimiento establecido en el MANUAL OPERATIVO.

8. CONTRATAR SERVICIOS DE CUSTODIA Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLES EN CASO DE QUE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) NO REALICEN TAL GESTION.
En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** no realice la custodia, mantenimiento, limpieza, reparaciones necesarias y locativas del INMUEBLE, contratar con cargo a los RECURSOS, tales servicios.

9. LLEVAR EL FLUJO DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES DEL CRÉDITO.
Llevar el flujo de amortizaciones y provisiones requeridas para la administración del SERVICIO DEL CRÉDITO, con base en la información suministrada y actualizada por el BANCO y/ EL **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**.

10. EFECTUAR LOS DESEMBOLSOS DE RECURSOS QUE INSTRUYA EL FIDEICOMITENTE.
Realizar los desembolsos de recursos que instruya **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, conforme al procedimiento y prelación previstos en el numeral 1. literal A y numeral 2 literal B del numeral 8.1 del Capítulo VIII del CONTRATO DE FIDUCIA.

11. ABSTENERSE DE REALIZAR DESEMBOLSOS DE RECURSOS ANTE AUSENCIA DE PÓLIZAS.
Abstenerse de realizar los giros para la atención de los costos y gastos del PROYECTO, hasta tanto no se entregue a **LA FIDUCIARIA** las pólizas que debe constituir **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** a favor del FIDEICOMISO conforme a sus obligaciones previstas en el CONTRATO DE FIDUCIA, así como los anexos modificatorios de tales pólizas en los eventos en que se modifique el término de duración y/o el valor del presupuesto del PROYECTO.

12. CERTIFICAR LA CALIDAD DEL FIDEICOMITENTE EN EL FIDEICOMISO, PARA QUE TRAMITE EN SU PROPIO NOMBRE LICENCIAS Y PERMISOS.
Expedir las certificaciones mediante las cuales se acredite la calidad de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** del FIDEICOMISO que detenta **EL FIDEICOMITENTE**

PROMOTOR Y GERENTE, con el fin de que éste adelante en su propio nombre las modificaciones a las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por curadurías urbanas, oficina de planeación, empresas de servicios públicos, y demás autoridades competentes, necesarios para adelantar las obras y demás actuaciones relacionadas con el desarrollo del PROYECTO, o en su propio nombre solicite los permisos o convenios adicionales que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

13. EXPEDICIÓN EXCEPCIONAL DE CARTAS DE COADYUVANCIA.
En el evento en que lo requieran las autoridades municipales o distritales competentes, expedir la carta de coadyuvancia a la radicación de documentos que efectúe en su propio nombre **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Decreto 2180 de 2006.

14. DEVOLUCIÓN DE RECURSOS A LOS ADQUIRENTES QUE SE RETRACTEN, O CUANDO HAYA LUGAR A ELLO.
Llevar a cabo la devolución, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la radicación de la instrucción de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** conforme al procedimiento giros previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA, de los recursos entregados por los ADQUIRENTES por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, junto con los correspondientes rendimientos, si los hay, cuando los mismos se retracten del negocio o cuando se modifique el negocio inicial o cuando haya lugar a ello, previa deducción de las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los mismos en las PROMESAS. Lo anterior, sin perjuicio de que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** será directamente responsable de efectuar la devolución en el caso de aquellos ADQUIRENTES que hubieren entregado recursos a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** antes de haberse celebrado el CONTRATO DE FIDUCIA.

15. SUSCRIBIR COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO, LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA LA CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DESENGLOBES DEL INMUEBLE.

16. SUSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA DEVOLUCIÓN DEL IVA.
Suscribir los documentos que se requieran para la devolución del IVA generado por la adquisición de los materiales de construcción destinados al PROYECTO, si a ello hubiere lugar (Ley 633 de 2000, artículo 49).

17. COLABORAR CON EL FIDEICOMITENTE PARA LA REALIZACIÓN DE LOS TRÁMITES ANTE EL BANCO.
Colaborar con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** para la realización de los trámites ante el BANCO para la subrogación de los créditos a los ADQUIRENTE(S) y la reliquidación del saldo del (los) CRÉDITO(S) hasta su liquidación total. De igual manera, solicitar la liberación de la hipoteca constituida para garantizar el(los) CRÉDITO(S) al BANCO, respecto a cada UNIDAD INMOBILIARIA que sea escriturada.

18. SOLICITAR A LOS FIDEICOMITENTES RECURSOS PARA LA ATENCIÓN DE LOS PAGOS, COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO, EN CASO DE INSUFICIENCIA DE RECURSOS.
Solicitar a **LOS FIDEICOMITENTES**, en caso de insuficiencia de RECURSOS, los RECURSOS que sean necesarios para el SERVICIO DEL CRÉDITO, pago de los impuestos, servicios públicos, gastos de custodia y mantenimiento del INMUEBLE, y solicitar a los **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** los fondos para pagar todos los costos y

gastos que se generen por el adelantamiento de las demás gestiones encomendadas en el presente FIDEICOMISO, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA.

19. RENDIR CUENTAS A LOS ADQUIRENTE(S) DE UNIDAD (ES) INMOBILIARIA(S).

LA FIDUCIARIA se obliga a remitir rendición de cuentas a el(los) ADQUIRENTE(S), cada seis (6) meses, a (los) correo(s) electrónico(s) que éstos informen a la FIDUCIARIA, con el contenido indicado en el numeral 6.2.4. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, para los negocios fiduciarios inmobiliarios de administración y pagos que no prevean fase de preventas.

La rendición de cuentas a los ADQUIRENTES deberá contener información general del CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO, conforme lo siguiente:

a. El período objeto de reporte.
b. El objeto y finalidad del FIDEICOMISO.
c. El monto de los recursos recibidos del(los) ADQUIRENTE(S) de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).
d. El responsable de la construcción del PROYECTO.
e. El alcance de las funciones y actividades que realiza la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO.
f. La calidad en que la FIDUCIARIA transfiere y/o transferirá las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.
g. La indicación del grado de avance del PROYECTO de acuerdo con la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** en su calidad de responsable de la construcción y desarrollo del PROYECTO.
h. Un reporte sobre la ocurrencia de hechos relevantes que puedan afectar el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.

Para la generación de la rendición de cuentas a los ADQUIRENTES, LA FIDUCIARIA se soportará en la información y/o documentación que le sea suministrada por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** en su calidad de responsable de la construcción y desarrollo del PROYECTO.

20. PEDIR INSTRUCCIONES AL (A LOS) FIDEICOMITENTE(S) CUANDO SE PRESENTEN HECHOS SOBREVINIENTES E IMPREVISTOS QUE IMPIDAN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

Pedir instrucciones a **LOS FIDEICOMITENTES**, cuando en la ejecución del contrato se presenten hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando en desarrollo de esta obligación la FIDUCIARIA requiera tales instrucciones quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

21. INFORMAR AL(A LOS) FIDEICOMITENTE(S) SOBRE CUALQUIER HECHO O CIRCUNSTANCIA QUE PONGA EN RIESGO LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

22. ATENDER EL PAGO DE LOS BENEFICIOS.

Atender hasta concurrencia de los RECURSOS y demás bienes fideicomitidos, el pago de los beneficios contemplados en el subnumeral 1 del numeral 7.1. del Capítulo VII, conforme a la prelación de disposición de RECURSOS definida en el CONTRATO DE FIDUCIA.

23. REMITIR A LOS ADQUIRENTES COPIA DE LA CARTILLA INFORMATIVA INMOBILIARIA EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA, DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y DEL DOCUMENTO DE ADHESIÓN POR ELLOS SUSCRITO.
24. Una vez cancelado el CRÉDITO, abstenerse de contratar nuevos CRÉDITOS sin la autorización previa, expresa y por escrito del BANCO.
25. Atender las solicitudes de información que realice el BANCO en relación con el FIDEICOMISO, lo cual autoriza EL(LOS) **FIDEICOMITENTE(S)** con la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA y sin que se requieran autorizaciones adicionales por parte de este para tal fin.
26. Tratándose de un PROYECTO desarrollado a través de ETAPAS, LA FIDUCIARIA deberá administrar los recursos de cada ETAPA, incluyendo el(los) CRÉDITO(S), de forma independiente respecto de los de las otras ETAPAS. Para tales efectos, las instrucciones de giros impartidas por EL FIDEICOMITENTE deberán indicar la ETAPA a la que corresponde.
27. Abstenerse de atender el pago de beneficios y/o la realización de restituciones a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, hasta tanto se haya culminado el desarrollo constructivo del PROYECTO, según certificación suscrita por el INTERVENTOR, y cancelado en su totalidad el CRÉDITO.
28. Abstenerse de efectuar desembolsos con cargo a los RECURSOS en tanto y en cuanto no se haya iniciado la FASE DE EJECUCIÓN y, en caso de que éste no acaeciere el cumplimiento de dichas CONDICIONES de la PREVENTA durante el plazo previsto para la FASE PRELIMINAR, proceder con la devolución de los recursos suministrados por los ADQUIRENTES, por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
29. Registrar automáticamente la cesión de la posición contractual de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a favor de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** una vez inicie la FASE DE EJECUCIÓN. En caso de que no se de inicio de la FASE DE EJECUCIÓN, proceder con la restitución del INMUEBLE a favor de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

6.1.2. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA tendrá los siguientes derechos:

A. DERECHOS GENERALES:

1. PERCIBIR LA REMUNERACIÓN FIDUCIARIA.
   Percibir la remuneración que se señala en el CONTRATO DE FIDUCIA y descontarla prioritariamente de los recursos administrados, y en caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a favor de **LA FIDUCIARIA** por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, aquella podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses de mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por representante legal de **LA FIDUCIARIA**, la que, junto con el original o la copia auténtica del CONTRATO DE FIDUCIA, prestará mérito ejecutivo. El pago de las mencionadas obligaciones sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por **LA FIDUCIARIA**.
2. DEDUCCIÓN DE GASTOS DEL FIDEICOMISO.
   Deducir o compensar los gastos que ocasione la celebración, ejecución y liquidación del FIDEICOMISO (v.gr. impuestos, gastos bancarios, etc.), de los recursos del FIDEICOMISO.
3. RENDICIÓN ESPONTÁNEA DE CUENTAS.

Ante la negativa de **EL FIDEICOMITENTE** y/o BENEFICIARIO(S) de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, LA FIDUCIARIA podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

4. RENUNCIAR A SU GESTIÓN.
Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.

5. TERMINAR EL FIDEICOMISO.
Dar por terminado el CONTRATO DE FIDUCIA por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio, con excepción de los numerales 5, 5 y 11 del citado artículo.

6. ATENDER GASTOS DE DEFENSA DEL FIDEICOMISO CON CARGO A LOS RECURSOS FIDEICOMITIDOS.
LA FIDUCIARIA, en cumplimiento de su deber indelegable de protección y defensa de los bienes fideicomitidos establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los recursos que aporte EL **FIDEICOMITENTE** todos los gastos y costos necesarios para adelantar la defensa de los bienes fideicomitidos, dentro de los que se encuentran, sin limitarse a ello, los siguientes: i.) Honorarios de abogados ii) Costas y agencias en derecho iii) Desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá. iv) Gastos y costos necesarios para la preparación de información para la defensa y los demás gastos y costos relacionados v) Honorarios generados en la elaboración de conceptos técnicos por parte de terceros y peritos.

7. LLAMAMIENTO EN GARANTÍA DEL FIDEICOMITENTE.
En el evento de que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a LA FIDUCIARIA o frente al FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente al **FIDEICOMITENTE**.

8. ABSTENERSE DE SUSCRIBIR EL DOCUMENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES Y TRANSFERIR UNIDADES INMOBILIARIAS EN CUMPLIMIENTO DE SUS POLÍTICAS SARLAFT.
LA **FIDUCIARIA** se abstendrá de vincular ADQUIRENTES y transferirles UNIDADES INMOBILIARIAS, en todos aquellos casos en que se encuentren reportados en las listas remitidas por autoridades del Estado colombiano o gobiernos extranjeros con el fin de prevenir el lavado de activos, excluyéndose LA FIDUCIARIA de cualquier tipo de responsabilidad derivada de la no vinculación de los ADQUIRENTES y no escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

9. Los demás establecidos en la ley y en el CONTRATO DE FIDUCIA.

PARÁGRAFO: Los eventuales retardos de **LA FIDUCIARIA** para ejercer sus derechos frente a **EL FIDEICOMITENTE** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de este previstas en el CONTRATO DE FIDUCIA, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de **LA FIDUCIARIA** a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente y/o el cumplimiento del contrato.

6.1.3. ALCANCE Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA.

A. ALCANCE GENERAL.

La responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo y su profesionalidad. Las obligaciones que asume **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA son de medio y no de resultado, y por ende los compromisos adquiridos por ésta quedan sujetos a la existencia en EL FIDEICOMISO de recursos disponibles y suficientes para atender los pagos que deban efectuarse en desarrollo del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA. **LA FIDUCIARIA** en el CONTRATO DE FIDUCIA se obliga a efectuar la gestión encomendada dentro de la mayor diligencia y cuidado, de tal forma que su responsabilidad se desprenderá directa y únicamente por la gestión profesional que realice y la dedicación que le imprima, siendo claro y así se advierte, que su obligación es la de proveer todos los medios a su alcance, dentro de una sana y razonable administración de los recursos, tendiente a dar cumplimiento al objeto del CONTRATO DE FIDUCIA. **LA FIDUCIARIA** responderá hasta de culpa leve en el cumplimiento de su gestión, en los términos del artículo 1243 del Código de Comercio o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

LA FIDUCIARIA por ningún motivo relacionado con este contrato, tendrá que aportar recursos propios para su celebración, ejecución o terminación.

LAS PARTES declaran que el CONTRATO DE FIDUCIA no tiene como finalidad servir como mecanismo de sustitución patronal, pensional, ni como garantía para el pago de pasivos laborales a cargo de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**; así las cosas, **LA FIDUCIARIA** no tiene ni tendrá acceso a los archivos de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** en los que reposa la información laboral de sus trabajadores.

LAS PARTES declaran que bajo ninguna circunstancia, **LA FIDUCIARIA** podrá ser considerada como sucesora procesal y/o parte en procesos judiciales, administrativos o de cualquier naturaleza que terceros promuevan en contra de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y cuya causa no obedezca a acciones u omisiones imputables a **LA FIDUCIARIA** (v.g. demandas laborales, reclamaciones por concepto del cumplimiento de obligaciones al sistema de seguridad social, incumplimientos contractuales, reclamaciones por concepto de responsabilidad civil extracontractual, entre otras).

LA FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO; razón, por la cual siempre deberá entenderse que LA FIDUCIARIA en relación con el FIDEICOMISO actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del mismo y en ningún caso como obligada directa o solidaria de dichas obligaciones; motivo por el cual no asume ninguna responsabilidad ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO o de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**.

B. ALCANCE PARTICULAR.

La responsabilidad por la adopción de las decisiones de iniciar, adelantar o suspender el desarrollo del PROYECTO corresponde de manera exclusiva al ámbito de las gestiones y obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**, y, por ende, **LA FIDUCIARIA** no asume responsabilidad respecto a tales decisiones y gestiones. Por lo mismo, LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el INMUEBLE, sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, control de calidad de la obra, el amparo por perjuicios patrimoniales previsto en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, o por la ocupación de las UNIDADES INMOBILIARIAS sin la protocolización

y registro de la certificación técnica de ocupación, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole, siendo estas responsabilidades exclusivas y excluyentes de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, de lo cual se dejará constancia en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccione la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Por lo anterior, LA FIDUCIARIA no responderá frente a las alcaldías y/o curadurías urbanas por sanciones o multas de cualquier naturaleza relacionadas con el PROYECTO, pues las mismas deberán ser asumidas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**.

Así mismo, en razón a que la gestión de comercialización del PROYECTO la adelanta de manera exclusiva **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna respecto de las PROMESAS suscritas por **EL FIDEICOMITENTE** con los ADQUIRENTE(S) de las UNIDADES INMOBILIARIAS, pues es completamente ajena a esos contratos, y por tanto no es responsable por el pago de las sanciones, multas y perjuicios que se causen en virtud de tales contratos, cuya fuente de pago lo es el FIDEICOMISO, y en el evento de que no existieren suficientes recursos para el pago de dichas sanciones, multas y perjuicios, el pago de las mismas las asumirá **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**.

6.2. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

6.2.1. OBLIGACIONES DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S):

A. OBLIGACIONES GENERALES DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S)

1. APORTAR LOS BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO.
   Transferir y entregar a **LA FIDUCIARIA** los bienes del FIDEICOMISO en la forma prevista en el numeral 5.1 del CONTRATO DE FIDUCIA.

2. SUMINISTRAR A LA FIDUCIARIA INFORMACIÓN RELEVANTE.
   Suministrar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones.

3. SUMINISTRAR A LA FIDUCIARIA LA INFORMACIÓN QUE ÉSTA LE SOLICITE.
   Suministrar a **LA FIDUCIARIA** las informaciones que ésta le solicite para el mejor desempeño de sus funciones y muy especialmente para cumplir a cabalidad con la administración de los recursos fideicomitidos.

4. INFORMAR A LA FIDUCIARIA SUS DATOS DE CONTACTO.
   Informar a **LA FIDUCIARIA** la dirección, teléfono y buzón de correo electrónico para que ésta le remita requerimientos, citaciones, informes, y liquidaciones de cuentas, y notificar a la FIDUCIARIA el cambio del (de los) mismo(s) dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su ocurrencia.

5. ACTUALIZAR ANUALMENTE SUS DATOS.
   Actualizar anualmente sus datos según lo previsto en la cláusula 13.11. del capítulo XIII.

6. ABSTENERSE DE CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL O LOS DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA, SIN AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA FIDUCIARIA, LOS DEMÁS FIDEICOMITENTES Y DEL(DE LOS) BENEFICIARIO(S) QUE NO SEA(N) FIDEICOMITENTE(S):
Abstenerse de ceder su posición contractual (derechos y obligaciones) dentro del CONTRATO DE FIDUCIA o disponer de sus derechos fiduciarios, sin la autorización previa y escrita de la FIDUCIARIA, del (de los) otro(s) FIDEICOMITENTE(S) y del (de los) BENEFICIARIO(S) que no sea(n) fideicomitente(s). Para las mencionadas cesiones, de manera previa a su celebración, el cedente deberá informarle LA FIDUCIARIA y al (a los) BENEFICIARIO(S) que no sea(n) fideicomitente(s), el objeto y los términos de la cesión, indicando si versa sobre derechos fiduciarios o de posición contractual, así como obtener del cesionario la aceptación de las condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA. Una vez LA FIDUCIARIA apruebe la cesión, previa autorización (de los) BENEFICIARIO(S) que no sea(n) fideicomitente(s), la FIDUCIARIA dirigirá comunicación escrita al cesionario, en la que conste que se ha registrado el cesionario en el FIDEICOMISO como FIDEICOMITENTE o como beneficiario de los derechos, para que el mismo se entienda sustituido por el cesionario en todos sus derechos y/o sus obligaciones, sin necesidad de modificar el contrato. En el evento que LA FIDUCIARIA no acepte la cesión, por razones de índole legal o derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA o por cualquier causa objetiva que se haya demostrado, no será registrado el cesionario. De igual manera se procederá en el evento que el(los) BENEFICIARIO(S) que no sea(n) fideicomitente(s) no imparta(n) su autorización.

PARÁGRAFO: Lo previsto en esta cláusula no aplicará la cesión automática de posición contractual de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a favor de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** una vez iniciada la FASE DE EJECUCIÓN.

7. ABSTENERSE DE PIGNORAR DERECHOS FIDUCIARIOS:
En razón del carácter *intuitu personae* del CONTRATO DE FIDUCIA, el FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) a no celebrar pignoración de derechos fiduciarios o participaciones en el FIDEICOMISO, sin la previa autorización de la FIDUCIARIA en cuanto esta puede derivar en una cesión de los mismos a un tercero en el evento de que se haga efectiva la garantía. Lo anterior en razón a que la FIDUCIARIA debe verificar en forma previa la vinculación del cesionario para dar cumplimiento a las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT).

8. DESIGNAR LOS APODERADOS PARA LA DEFENSA DEL FIDEICOMISO Y ASUMIR LOS GASTOS DE DEFENSA Y EL PAGO DE CONDENAS:
En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los bienes fideicomitidos en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, **EL FIDEICOMITENTE** designará(n) las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración a honorarios así como los costos y gastos en que se incurran, de igual manera asumirá(n) el pago de las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra el PATRIMONIO AUTÓNOMO y LA FIDUCIARIA, con ocasión de la ejecución del negocio fiduciario, en todos los eventos en que la causa no sea imputable al incumplimiento contractual por parte de LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: En el evento que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no designe(n) tales personas idóneas dentro del término que LA FIDUCIARIA le solicite hacerlo, tales personas serán nombradas directamente por LA FIDUCIARIA.

B. OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE: En desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA, **EL FIDEICOMITENTE** tendrá las siguientes obligaciones especiales:

1. Aportar al FIDEICOMISO la suma de **UN MILLÓN DE PESOS ($1.000.000) M/CTE** a la firma del CONTRATO DE FIDUCIA y, en todo caso, dentro de los 3 días hábiles siguientes.
2. CERTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, RETENCIÓN Y DECLARACIÓN Y PAGO DE IMPUESTOS APLICABLES SOBRE LOS GIROS INSTRUIDOS A LA FIDUCIARIA.
   Allegar a **LA FIDUCIARIA** dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes calendario, y respecto de las órdenes de giro atendidas durante el mes inmediatamente anterior, una declaración suscrita por el representante legal de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE,** en la que se haga constar que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** ha cumplido con su obligación de efectuar la liquidación, retención, declaración y pago ante la DIAN y las demás autoridades fiscales correspondientes, de los tributos y demás deducciones que fueren exigibles con ocasión del abono en cuenta que procede a la orden de giro correspondiente (Retención en la Fuente, IVA, ICA, etc.), de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
3. INFORMAR DATOS DE TERCEROS DESTINATARIOS DE GIROS.
   Siempre que se vincule un tercero al FIDEICOMISO, bien sea como destinatario de giros o en cualquier otra modalidad asociada al desarrollo del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** deberá suministrar por escrito a **LA FIDUCIARIA** toda la información relacionada con dicho tercero, a efectos que la misma pueda efectuar periódicamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN los reportes de información, en medios magnéticos. Para tal fin, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** deberá suministrar como mínimo la siguiente información:
   a. Nombre o razón social completo del Tercero
   b. Número de identificación del Tercero
   c. Dirección y Ciudad del Tercero

4. ASUMIR LOS GASTOS DEL FIDEICOMISO.
   Asumir la totalidad de los gastos que ocasione la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA, administración y liquidación del FIDEICOMISO, aportando al FIDEICOMISO los recursos necesarios para tal fin. En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:
   a. Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA.
   b. Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA.
   c. Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones (v.gr. el Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) que se genere en cada uno de los pagos realizados en desarrollo del FIDEICOMISO).
   d. El costo del dictamen a los Estados Financieros del FIDEICOMISO si ello hubiere lugar.
   e. Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO.

f. Cualquier otro gasto no mencionado en la presente cláusula que pudiera derivarse en ejecución del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA.

En caso de insuficiencia de recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** deberá aportar los recursos necesarios para atender los gastos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual LA FIDUCIARIA lo requiera mediante el envío de la correspondiente cuenta de cobro

5. PAGAR LA COMISIÓN FIDUCIARIA Y OTORGAR PAGARÉ.
Pagar la comisión fiduciaria a que tiene derecho por su gestión LA FIDUCIARIA, y otorgar a favor de LA FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, como garantía del pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos que por virtud del CONTRATO DE FIDUCIA se obligará pagar.

La comisión fiduciaria tendrá la primera prelación de pago y será descontada prioritariamente de los recursos administrados, y en caso de no existir recursos suficientes en el FIDEICOMISO para tal fin, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** deberá efectuar el pago de la comisión suministrando los recursos respectivos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual LA FIDUCIARIA lo requiera por escrito.

6. INSTRUCCIÓN DE DESEMBOLSO DE RECURSOS.
Instruir a LA FIDUCIARIA los desembolsos de recursos que deban realizarse en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA (pagos o giros), y según el procedimiento aquí establecido.
7. Acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES de la PREVENTA, dentro del plazo previsto en la FASE PRELIMINAR.
8. Asumir el pago del porcentaje de los gastos de transferencia del INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO.
9. Promocionar y comercializar el PROYECTO directamente, teniendo en cuenta las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, normatividad que **EL FIDEICOMITENTE** declara conocer.
10. Suscribir en calidad de avalista o deudor solidario el pagaré, la carta de instrucciones que garantizan el(los) CRÉDITO(S), en el caso en que el BANCO así lo requiera.
11. Responder frente a **LA FIDUCIARIA**, las autoridades fiscales y los terceros adquirentes del INMUEBLE que aportó al FIDEICOMISO por los tributos causados y no pagados en relación con el INMUEBLE, antes de su transferencia al FIDEICOMISO, y durante el tiempo en que hubiese ejercido su tenencia y dominio, sin perjuicio de la responsabilidad fiscal sobre los mismos, en su calidad de FIDEICOMITENTE. Conforme a lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a pagar la totalidad de la contribución por valorización del INMUEBLE, siempre que este tipo de tributos se hubiere causado con anterioridad a la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO.
12. Adelantar todos los actos relativos a la gerencia del PROYECTO, previstos en el artículo 9 del Decreto 2090 de 1989.
13. Suscribir por su cuenta y en su propio nombre las PROMESAS.
14. Remitir a **LA FIDUCIARIA** dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, la certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal, con visto bueno de INTERVENTOR, sobre las mejoras realizadas en el INMUEBLE (Avances de Obra), y demás informes mensuales que conforme al MANUAL OPERATIVO solicite **LA FIDUCIARIA** sobre el avance de obra.

15. Realizar las gestiones de cobranza y seguimiento a los pagos que deberán realizar los ADQUIRENTES, de conformidad con los términos establecidos en las respectivas PROMESAS.
16. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la información necesaria para llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, cuando sea necesario.
17. Informar a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal, tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, así como de la ocurrencia de cualquier medida cautelar de que sean objeto sus bienes.
18. Remitir a **LA FIDUCIARIA** el informe de ventas de forma trimestral, de acuerdo con el formato que suministre **LA FIDUCIARIA** para tal efecto.
19. Adelantar los trámites necesarios y tendientes para corregir, aclarar o subsanar cualquier irregularidad que pueda impedir total o parcialmente la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO o su destinación al PROYECTO.
20. Hacer seguimiento al cumplimiento de las normas de salud y seguridad en el trabajo, respecto al personal que emplee para el desarrollo del PROYECTO.
21. Entregar las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO a los ADQUIRENTES, mediante la suscripción de la correspondiente acta de entrega.
22. Remitir para revisión de la FIDUCIARIA las minutas de los actos en los que deba intervenir la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, al menos con cinco (5) días hábiles de antelación, plazo que se acuerda para la revisión de tales documentos. En todo caso, la recepción de dichos documentos no obliga necesariamente a **LA FIDUCIARIA** a la suscripción de los mismos, en caso de considerar que éstos puedan transgredir el objeto del CONTRATO DE FIDUCIA y/o excederlo.
23. Permitir el acceso en cualquier tiempo al INMUEBLE a las personas designadas por **LA FIDUCIARIA**.
24. Constitución de seguros que comprendan los siguientes amparos: Constituir a favor del FIDEICOMISO, con cargo a los recursos del mismo, una póliza de seguros que comprenda los siguientes amparos.

    a. Póliza Todo Riesgo Construcción: El valor asegurado será el ciento por ciento (100%) del valor total de los costos directos del PROYECTO, incluyendo los elementos, equipos y enseres que forman parte de esta. Su vigencia será igual al periodo de la construcción. El beneficiario de la póliza relacionada en el presente literal será el FIDEICOMISO. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de las condiciones del CRÉDITO, el BANCO podrá figurar como primer beneficiario de este amparo.
    b. Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual: Cubre la responsabilidad civil derivada de la construcción adelantada y equivale al diez por ciento (10%) del total de los costos directos de las obras totales del PROYECTO, con una vigencia igual al periodo de construcción de todo el PROYECTO y tres (3) meses más. Este amparo puede estar contenido en la Póliza de todo riesgo constructor siempre y cuando en la misma se haga referencia expresa a este amparo.

PARÁGRAFO PRIMERO: CONSTITUCIÓN DE LAS PÓLIZAS. EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE deberá constituir y radicar las pólizas relacionadas en los literales a y b anteriores ante **LA FIDUCIARIA**, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las CONDICIONES de la PREVENTA y en todo caso la FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar desembolsos de RECURSOS para la atención de los costos y gastos del PROYECTO, hasta tanto no se entregue a la FIDUCIARIA tales pólizas con sus respectivos certificados de pago de la

prima que se cobre a favor de la aseguradora, así como sus anexos modificatorios en los eventos en que se modifique el término de duración y/o el valor del presupuesto del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El hecho de constitución de estas pólizas no exonerará al **FIDEICOMITENTE** de las responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados. Dentro de los términos estipulados en este CONTRATO DE FIDUCIA, ninguno de los amparos otorgados podrá ser cancelado o modificado sin la autorización expresa de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO: El BANCO podrá pactar fungir como beneficiario principal de la póliza descrita en el literal á anterior, sin perjuicio de lo cual el FIDEICOMISO deberá aparecer como beneficiario subsidiario y/o secundario de tal póliza.

25. REQUERIR A LOS CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS DEL PROYECTO, LA CONSTITUCIÓN DE PÓLIZAS DE SEGURO QUE INCLUYAN, AL MENOS, EL AMPARO DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES.
26. Para efectos de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** se obliga a suministrar a **LA FIDUCIARIA** la información aquí descrita:

    a) Informe del grado de avance del PROYECTO y el método utilizado para su determinación.
    b) En el evento en que el PROYECTO presente retraso o suspensión en su desarrollo, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** deberá revelar las razones de dicha circunstancia.
    c) Informar cualquier tipo de situación que haya afectado la correcta ejecución del PROYECTO.
    d) Informar si se han afectado las pólizas contratadas para el desarrollo del PROYECTO.
    e) Informar el responsable de administrar el sistema de costeo del PROYECTO y de efectuar los reportes a **LA FIDUCIARIA**.
    f) Acreditar el reconocimiento de la cuenta por pagar de los recursos entregados al FIDEICOMISO por cada ADQUIRENTE.
    g) Informar el detalle de los costos de construcción e ingresos por comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS, así como el método utilizado para su asignación.
27. Tramitar las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios que correspondan al PROYECTO.
28. Gestionar la obtención de todos los permisos y licencias requeridas para el desarrollo del PROYECTO (radicación de documentos para la realización de actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, licencias, servicios públicos, etc.). En todo caso será de responsabilidad obtener las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por las autoridades competentes, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del PROYECTO, la modificación a los mismos y los demás permisos que requiera los obtendrán en su propio nombre. Así mismo, en forma previa a la celebración de PROMESAS por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** de las UNIDADES INMOBILIARIAS, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** deberá radicar ante la autoridad competente, todos los documentos exigidos por la ley para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
29. Adelantar las diligencias del registro de las escrituras públicas de transferencia a favor de los ADQUIRENTES y entregar los certificados de tradición y libertad de las UNIDADES

INMOBILIARIAS, en los cuales conste el registro de la escritura, acreditando así la transferencia de los mismos a los ADQUIRENTES.

30. Adelantar todos los trámites necesarios y conducentes a la obtención de las indemnizaciones derivadas de las garantías que sean constituidas a favor del FIDEICOMISO, en caso de configuración de siniestro(s), en desarrollo del PROYECTO.
31. Suscribir las escrituras de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS asumiendo frente a los adquirentes la responsabilidad por el saneamiento y entrega de las unidades inmobiliarias, sustancialmente en los términos de la minuta modelo que se adjunta en el Anexo No. 4.
32. Asumir bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad la Administración Provisional de la Propiedad Horizontal que surja del desarrollo del PROYECTO, gestión que podrán delegar en un tercero que en su propio nombre, cuenta y riesgo contrate para el efecto, así como la entrega de las áreas y zonas comunes al administrador definitivo, para lo cual suscribirá conjuntamente con **LA FIDUCIARIA** la escritura pública de constitución de Propiedad Horizontal.
33. Asistir y/o representar a **LA FIDUCIARIA**, por poder que se les otorgue para el efecto, frente a todos los requerimientos que se presenten por parte de curadurías urbanas y autoridades distritales y cualesquiera otras entidades competentes, en relación con aspectos constructivos y urbanísticos del PROYECTO.
34. Mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** por cualquier contienda judicial o extrajudicial que se le imponga, por situaciones ocurridas en conexión con la entrega de los bienes comunes de la Propiedad Horizontal que surja del desarrollo del PROYECTO, o por la formalización de la entrega de las mismas; así como salir a la defensa de **LA FIDUCIARIA**, en el evento de cualquier proceso promovido en su contra por situaciones derivadas con la transferencia de los bienes.
35. Impartir las instrucciones a **LA FIDUCIARIA** para llevar a cabo la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES y en caso de que se incumpla por cualquier causa la obligación de hacer, consignada en las PROMESAS, la cual hace referencia a la entrega material de las UNIDADES INMOBILIARIAS, asumir la totalidad de las responsabilidades, obligaciones, multas y/o sanciones derivadas de dicho incumplimiento, y que sean de su entera y exclusiva responsabilidad, relevando así a **LA FIDUCIARIA** de cualquier efecto económico derivado de este hecho.
36. Presentar y/o coadyuvar con la liquidación y presentación de las declaraciones de tributos territoriales que se causen sobre bienes del FIDEICOMISO o con ocasión de las actividades realizadas en desarrollo del mismo, entre ellos aquellos que se causen sobre el INMUEBLE, así como el pago de tales impuestos, y remitir a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles a la fecha en que esta lo solicite las respectivas declaraciones y recibos o liquidaciones de los impuestos, para que esta realice el pago de los mismos con cargo y hasta concurrencia de los RECURSOS. **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que **LA FIDUCIARIA** no será responsable del no pago del impuesto predial y cualquier otro tributo del orden territorial que se causen sobre el INMUEBLE o con ocasión de las actividades realizadas en desarrollo del FIDEICOMISO, derivada de la no presentación de la declaración del impuesto por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.
37. Como constructor y enajenador de vivienda, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** se obliga a sufrir los perjuicios patrimoniales causados a los futuros propietarios de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en caso de presentarse dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, conforme a lo previsto en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, en concordancia con el Decreto 282 de 2019. En esa medida, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** deberá asumir tal obligación de manera expresa

ante los futuros propietarios de las UNIDADES INMOBILIARIAS, lo cual se hará constar en los instrumentos públicos a través de los cuales se realice la respectiva transferencia. De igual forma, dichos instrumentos deberán ir acompañados de la información básica y la protocolización de la documentación asociada al mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de las UNIDADES INMOBILIARIAS que haya sido constituido por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, en cumplimiento de sus obligaciones como constructor y enajenador de vivienda.

38. Adelantar las reparaciones que los ADQUIRENTES de las UNIDADES INMOBILIARIAS soliciten, según se haya estipulado en los contratos correspondientes.
39. En caso de que se incumpla por cualquier causa las obligaciones de hacer consignadas en las PROMESAS, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** asumirá la totalidad de las responsabilidades, obligaciones, multas y/o sanciones derivadas de dicho incumplimiento, relevando así a **LA FIDUCIARIA** de cualquier efecto económico derivado de este hecho.
40. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a la ley, frente a **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, y frente a los terceros a los cuales la FIDUCIARIA transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS, incluyendo los ADQUIRENTES.
41. Informar a **LA FIDUCIARIA** en forma inmediata, una vez tenga conocimiento de ello, sobre la existencia los litigios, embargos, o persecución de que sea objeto cualquiera del INMUEBLE, o demás bienes fideicomitidos, o cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica sobre los mismos, y coadyuvar en su defensa.

C. OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

1. Adelantar bajo su responsabilidad y con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO la construcción del PROYECTO, en desarrollo de lo cual le corresponde preparar el presupuesto definitivo del PROYECTO y cronograma de obra, llevar su control y dirección técnica, flujo de caja del PROYECTO y seguimiento a la factibilidad del mismo y, en general, adelantar todas las gestiones inherentes al desarrollo de la construcción.

6.2.2. DERECHOS DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S):

A. DERECHOS GENERALES DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S)

Son derechos de EL FIDEICOMITENTE los señalados en el artículo 1226 del Código de Comercio.

CAPÍTULO VII
DE LOS BENEFICIARIOS Y EL BANCO

7.1 DE LOS BENEFICIARIOS: Son beneficiario de este CONTRATO DE FIDUCIA, EL FIDEICOMITENTE, en los términos a continuación descritos.

7.2. **DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS:** Son derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**, en su calidad de BENEFICIARIOS, los que establece el artículo 1235 del Código de Comercio y además el

derecho a la transferencia de los recursos remanentes en el FIDEICOMISO al momento de su liquidación, en las siguientes proporciones:

FIDEICOMITENTE	PROPORCIÓN DE PARTICIPACIÓN EN EL BENEFICIO
MSL DISTRIBUCIONES &CÍA S.A.S	5%
PROYECTO TICCIANO S.A.S.	95%

PARÁGRAFO: En todo caso, la transferencia de los beneficios aquí estipulados a favor de **EL FIDEICOMITENTE** no se efectuará, bajo ninguna circunstancia, antes de la atención total del CRÉDITO y la culminación del PROYECTO, según certificación escrita del INTERVENTOR.

7.3. DERECHOS DEL BANCO: Siempre y cuando existan saldos del CRÉDITO pendientes de pago, el BANCO podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** información financiera del FIDEICOMISO o relativa al PROYECTO. Dichas solicitudes deberán ser atendidas por **LA FIDUCIARIA** en un plazo razonable.

CAPÍTULO VIII
FUNCIONAMIENTO E INSTRUCCIONES

8.1. FUNCIONAMIENTO:

A. REGLAS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO:

1. **PROCEDIMIENTO DE GIROS:** EL FIDEICOMITENTE **PROMOTOR Y GERENTE**, una vez concluida la FASE PRELIMINAR, instruirá a **LA FIDUCIARIA** por escrito y/o de manera electrónica, a través del buzón de correo electrónico autorizado y registrado previamente por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** los giros que se deban efectuar con cargo a los recursos administrados que se encuentren disponibles en el FIDEICOMISO. La instrucción donde conste la orden de giro deberá ser suscrita por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y/o por las personas cuyas firmas hayan sido registradas en documento separado expresamente autorizadas para ello por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**.

La orden de giro será tramitada en el formato entregado por **LA FIDUCIARIA** y como mínimo contendrá la siguiente información: Número del negocio, nombre del negocio, razón social de la empresa beneficiaria, nombres y apellidos completos del beneficiario o de los beneficiarios del giro, documento de identificación (Nit o cédula de ciudadanía), cuenta corriente o de ahorros en la cual **LA FIDUCIARIA** deberá abonar, transferir o trasladar los recursos indicando la entidad bancaria respectiva, concepto, fecha de la solicitud del giro y valor neto a girar. La anterior información se requiere con el fin de que **LA FIDUCIARIA** pueda atender oportunamente la orden impartida por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y/o por las personas cuyas firmas hayan sido registradas en documento separado, quienes además se obligan a adjuntar a la orden de giro respectiva: copia del Rut del beneficiario del giro, la certificación bancaria para el primer pago y demás documentos que se requieran para la ejecución del giro.

Tales giros serán efectuados por **LA FIDUCIARIA** siempre que existan recursos suficientes y libres para ello en el FIDEICOMISO, excepto en los casos en que haya fuentes de pago que atender en desarrollo del presente FIDEICOMISO, caso en el cual **LA FIDUCIARIA** pagará hasta el monto de los recursos existentes en EL FIDEICOMISO.

Los giros se realizarán a través de la entidad financiera donde se abran las cuentas de EL FIDEICOMISO, mediante abono en cuenta, transferencia, ACH, giro electrónico y/o traslado entre cuentas. En caso de que el pago se instruya mediante cheque, este será únicamente de gerencia cuyo costo será asumido con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y en caso de insuficiencia se requerirán a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**. El cheque de gerencia será entregado al beneficiario en la respectiva entidad bancaria, previa presentación por parte del mismo, de su documento de identidad y si se trata de persona jurídica, además se requerirá la entrega del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio o la entidad competente, con una vigencia no superior a treinta (30) días. El beneficiario del pago podrá autorizar la entrega del cheque de gerencia a un tercero, por escrito dirigido a LA FIDUCIARIA, con reconocimiento de texto y firma ante Notario Público.

La orden de giro junto con todos los soportes deberá radicarse en LA FIDUCIARIA con dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba realizarse el giro, antes de las 10:00 a.m., con el fin de que ésta pueda atenderse, en los términos y condiciones estipulados en el presente numeral.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar cualquier giro a cualquier tercero, instruido por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, que haya sido vinculado en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes, lo cual declara conocer y entender **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** con la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando en ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA, **LA FIDUCIARIA** deba ejecutar giros en beneficio de terceros, en tanto esté precedida del abono en cuenta por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** de una obligación a su cargo, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** deberá: 1. Incluir en cada orden de giro una nota con los siguientes términos: "*EL FIDEICOMITENTE ha cumplido con su obligación de efectuar la liquidación, retención, declaración y pago ante la DIAN y las demás autoridades fiscales correspondientes, de los tributos y demás deducciones que fueren exigibles con ocasión del abono en cuenta que se realizará según instrucción en la presente orden de giro (Retención en la Fuente, IVA, ICA, etc.), de conformidad con las disposiciones legales aplicables*" y, 2. Dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes calendario, y respecto de las órdenes de giro atendidas durante el mes inmediatamente anterior, enviar una certificación suscrita por su representante legal en la que se haga constar que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** ha cumplido con su obligación de efectuar la liquidación, retención, declaración y pago ante la DIAN y las demás autoridades fiscales correspondientes, de los tributos y demás deducciones que fueren exigibles con ocasión del abono en cuenta que precedió la orden de giro correspondiente (Retención en la Fuente, IVA, ICA, etc.), de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

2. MANEJO DE LA LIQUIDEZ DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: La liquidez del PATRIMONIO AUTÓNOMO deberá administrarse de conformidad con las instrucciones que imparta el DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES a LA FIDUCIARIA. Estos recursos podrán:

1. Depositarse en cuentas corrientes o de ahorros del Banco de Occidente S.A. a las tasas vigentes y condiciones que haya definido dicho establecimiento de crédito, de acuerdo con los plazos y volúmenes de recursos que se prevén mantener en las respectivas cuentas. La instrucción de depósito aquí prevista podrá ser modificada por el DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES mediante comunicación escrita dirigida a LA FIDUCIARIA.

2. Manejarse en el fondo de inversión colectiva abierto OCCIRENTA, administrado por LA FIDUCIARIA. Salvo instrucción en sentido contrario, se entenderá que **EL FIDEICOMITENTE** instruyen a **LA FIDUCIARIA** administrar los recursos a través de dicho fondo de inversión colectiva.

PARÁGRAFO PRIMERO: El DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES podrá durante la ejecución del contrato impartir instrucciones respecto del manejo de los recursos en los fondos de inversión colectiva abiertos administrados por **LA FIDUCIARIA** en los que invierta los recursos de liquidez.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE declaran conocer y aceptar expresamente los reglamentos de los mencionados fondos de inversión colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO TERCERO: EL **FIDEICOMITENTE** expresamente aceptan que la administración de los RECURSOS en los fondos de inversión colectiva: (i) no garantizan rentabilidad ni valorización de LOS RECURSOS y (ii) pueden llegar a representar una pérdida de LOS RECURSOS por movimientos de mercado.

2.1. DEPÓSITOS EN VINCULADOS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) autoriza(n) expresa y libremente a LA FIDUCIARIA para depositar en cuentas bancarias de su matriz, filiales o subsidiarias, los recursos administrados en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA.

B. REGLAS PARTICULARES DE FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO:

1. ESQUEMA DE RECAUDO: El recaudo de los RECURSOS que por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE** transfieran los ADQUIRENTES al FIDEICOMISO, se efectuará a través de Fondos de Inversión FIC'S administrados por **LA FIDUCIARIA** de tal manera que cada ADQUIRENTE y/o promitente comprador recibirá una tarjeta de recaudos con código de barras mediante la cual realizará las consignaciones en bancos o abonos a través de los medios electrónicos habilitados por **LA FIDUCIARIA** para tal fin.

2. ESQUEMA DE DISPOSICIÓN DE RECURSOS Y PRELACIÓN: Para la disposición de los RECURSOS el(LOS) FIDEICOMITENTE(S) impartirán instrucciones de GIROS CON BENEFICIO A UN TERCERO:

En desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA, la FIDUCIARIA procederá a efectuar con cargo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, los giros relacionados por los conceptos que se enuncian a continuación, según la prelación que de los mismos se establece, a saber:

(i) Comisión Fiduciaria.
(ii) Atención de las obligaciones tributarias del FIDEICOMISO.
(iii) Servicio del CRÉDITO.
(iv) Una vez finalizada la FASE PRELIMINAR, atención de los gastos y costos directos e indirectos del PROYECTO, que se realizarán conforme a las instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con lo previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA y en el MANUAL OPERATIVO.
(v) Devolución de RECURSOS a los ADQUIRENTES que desistan de la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la cual se realizará mediante el giro de los RECURSOS por cuenta de los FIDEICOMITENTES conforme a las instrucciones que le sean impartidas.
(vi) Atención de los beneficios previstos a favor de los BENEFICIARIOS.
(vii) La transferencia a favor del **(de los) FIDEICOMITENTE(S)** de los bienes que quedaren en el FIDEICOMISO al momento de su liquidación.

3. **ENTREGA DEL INMUEBLE A TÍTULO DE COMODATO PRECARIO:** A la fecha de celebración de este acuerdo, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** ejerce la tenencia del INMUEBLE. No obstante lo anterior, a partir de la fecha de firma del instrumento público en virtud del cual se transfiera el derecho de dominio sobre el INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** ejercerá la tenencia del INMUEBLE a título de comodato precario que se constituye por este CONTRATO DE FIDUCIA, sujeto a la condición suspensiva del otorgamiento del instrumento público correspondiente, para que éste haga uso del INMUEBLE de acuerdo con su naturaleza, para que adelante bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO en el INMUEBLE, y realice en su propio nombre todas las diligencias y celebre los actos para la instalación y prestación de servicios públicos al INMUEBLE, exonerando al comodante de la obligación de indemnizar las expensas en que incurra para la conservación o mejoramiento de los bienes entregados en comodato en razón a la causa del mismo. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** en calidad de comodatario se obliga, además de lo previsto en el artículo 2203 y siguientes del Código Civil, a permitir en todo momento el ingreso de funcionarios de la FIDUCIARIA designados para inspeccionar el estado del INMUEBLE, reservándose **LA FIDUCIARIA** en calidad de comodante la facultad de pedir la restitución del INMUEBLE en cualquier momento.

4. **CONTRATACIÓN Y ATENCIÓN DEL SERVICIO DEL(LOS) CRÉDITO(S):** El FIDEICOMISO y/o **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** contratará como deudor uno o varios créditos con el BANCO destinados exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, con intervención de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** en calidad de deudor solidario o avalista, y cuyo pago estará respaldado con la garantía hipotecaria constituida sobre el INMUEBLE, para garantizar exclusivamente obligaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO. En el desarrollo de esta gestión se seguirán las siguientes reglas:

(i) Todos los trámites y/o diligencias necesarias para la aprobación y desembolso del(los) CRÉDITO(S), estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, quien informará a la FIDUCIARIA todo lo relacionado con tales trámites.

(ii) LA FIDUCIARIA queda facultada expresamente para reservar en el momento que se requiera los recursos necesarios para atender el SERVICIO DEL CRÉDITO, de acuerdo con los vencimientos pactados del(los) CRÉDITO(S) y previa entrega por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** y/o el BANCO de las tablas de amortización de dicho(s) CRÉDITO(S), y de la información correspondiente del valor aproximado a pagar el cual podrá variar permanentemente por efecto de los desembolsos, las subrogaciones y prorratas.

(iii) **LA FIDUCIARIA** efectuará el pago correspondiente para la atención del SERVICIO DEL CRÉDITO, de los recursos recibidos y en las fechas previstas para tal efecto, previa entrega oportuna por parte del BANCO y/o de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** del valor a cancelar.

(iv) **LA FIDUCIARIA** atenderá el SERVICIO DEL CRÉDITO sin que medie instrucción por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en los documentos de deuda o documentos a través de los cuales se instrumento(n) el(los) CRÉDITO(S), siempre y cuando reciba por parte del BANCO el valor a pagar en el término y conforme procedimiento previsto en el MANUAL OPERATIVO.

(v) En el evento que los RECURSOS necesarios para la reserva de que trata el numeral segundo anterior sean insuficientes para atender oportunamente el SERVICIO DEL CRÉDITO, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA en este sentido, deberán aportar al FIDEICOMISO los recursos faltantes para la atención oportuna del SERVICIO DEL CRÉDITO. En cualquier caso, **EL FIDEICOMITENTE** a más máximo cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de vencimiento, deberá entregar a LA FIDUCIARIA los recursos necesarios para la atención del SERVICIO DEL CRÉDITO.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la instrucción aquí referida, la misma no exonera a **EL FIDEICOMITENTE** como deudor solidario o avalista del(los) CRÉDITO(S), de su obligación de atender directa y oportunamente las obligaciones a su cargo o a cargo del FIDEICOMISO y a favor del BANCO y en consecuencia, si no hubiere suficientes RECURSOS para que LA FIDUCIARIA atienda el SERVICIO DEL CRÉDITO en las fechas correspondientes, LA FIDUCIARIA pagará parcialmente hasta concurrencia de los RECURSOS remanentes, e informará de inmediato a **EL FIDEICOMITENTE** los pagos realizados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ni el FIDEICOMISO ni **EL FIDEICOMITENTE** con cargo al FIDEICOMISO podrán adquirir nuevos CRÉDITOS sin la autorización previa, expresa y por escrito del BANCO.

5. REGISTROS FINANCIEROS: LA FIDUCIARIA de cara al proceso de convergencia a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, ha clasificado los fideicomisos inmobiliarios de acuerdo con las normas respectivas.

Para los fines aquí previstos **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** con la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA se obliga a suministrar a LA FIDUCIARIA toda la información necesaria que ha sido definida por esta para tal efecto, conforme al procedimiento previsto en el MANUAL OPERATIVO, de lo cual **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** desde ahora exonera(n) a LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad relacionada, derivada o asociada con el suministro inoportuno o desactualizado de la mencionada información, toda vez que el cumplimiento de tales plazos por parte del (de los) **FIDEICOMITENTE(S)**

es fundamental para tal fin y por lo mismo toda responsabilidad por el incumplimiento de los mismos y sus efectos se encuentra radicada exclusivamente en cabeza del (de los) **FIDEICOMITENTE(S)**.

6. SERVICIOS PÚBLICOS Y GASTOS DE VIGILANCIA. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** estará a cargo del pago de los costos y gastos por servicios públicos, custodia y mantenimiento derivados del INMUEBLE, quedando facultada LA FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, el soporte de cumplimiento de dicha obligación. En el evento en que **LA FIDUCIARIA** como vocera del FIDEICOMISO asuma la tenencia del INMUEBLE, a partir de ese momento tales gastos se atenderán con cargo y hasta concurrencia de los recursos fideicomitidos, siendo obligación de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** aportar al FIDEICOMISO los recursos que requiera **LA FIDUCIARIA** para su pago, cuyas sumas serán informadas previamente.

7. DESARROLLO DEL PROYECTO: El desarrollo del PROYECTO corresponde al desarrollo constructivo descrito en la definición prevista en el literal B. del numeral 1.2. del Capítulo I.

7.1. DESARROLLO POR ETAPAS: En caso de que conforme a la descripción prevista en el literal B. del numeral 1.2. del Capítulo I el PROYECTO esté dividido en ETAPAS, ello conlleva la obtención y administración independiente de los RECURSOS de cada una de las ETAPAS, de tal manera que los RECURSOS obtenidos para el desarrollo de una ETAPA no se confundan con los RECURSOS obtenidos para el desarrollo de otra ETAPA.

Una vez culmine la ETAPA, se procederá a la liquidación de esta en los términos previstos en el CONTRATO DE FIDUCIA, y los beneficios resultantes de la liquidación se transferirán a quien corresponda, de acuerdo con los beneficios pactados en el CONTRATO DE FIDUCIA.

7.2. PUNTO DE EQUILIBRIO: El punto de equilibrio lo ha definido **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, y en todo caso, se considerará que el PROYECTO cumple con el punto de equilibrio, cuando los RECURSOS cubran adecuadamente el valor requerido para llevar a cabo la culminación del PROYECTO, conforme al presupuesto y flujo de caja del mismo, elaborado por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, punto de equilibrio cuyas condiciones de viabilidad técnica, financiera y jurídica definidas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** con el propósito de que el PROYECTO llegue a término satisfactorio, de manera previa a la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA fueron evaluadas, valoradas y verificadas por la FIDUCIARIA.

7. DERECHOS DE LOS ADQUIRENTES: Los ADQUIRENTES como beneficiarios de la instrucción que imparta **EL FIDEICOMITENTE**, para que **LA FIDUCIARIA** como vocera del FIDEICOMISO les transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS, instrucción que se impartirá una vez concluida la construcción y siempre que los ADQUIRENTES estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS, tendrán derecho a recibir cada seis (6) meses los informes periódicos de la FIDUCIARIA, en el literal B. del numeral 6.1.1. del CONTRATO DE FIDUCIA, en cumplimiento de lo previsto en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

8. DEL INTERVENTOR: El INTERVENTOR desarrollará las labores de control del PROYECTO, y su designación será realizada por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**. El interventor tendrá cuando menos funciones propias de una interventoria definidas en el artículo 6.1 del Decreto 2090 de 1989, en la Ley, o en reglamentos sobre el desarrollo de esa actividad, y específicamente tendrá las siguientes:

a) Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del PROYECTO y con la debida oportunidad.
b) Enviar un informe por escrito a la FIDUCIARIA y al(los) FIDEICOMITENTE(S), cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
c) Enviar un informe por escrito a LA FIDUCIARIA cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo del(los) FIDEICOMITENTE(S).
d) Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra que serán remitidos a la FIDUCIARIA y al(los) FIDEICOMITENTE(S).
e) Entregar a LA FIDUCIARIA los informes y/o certificaciones requeridas de acuerdo a la normatividad vigente que regula la materia y en los eventos en que se requiera su gestión.
f) Entregar a LA FIDUCIARIA una certificación respecto de la efectiva constitución por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** del mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016, en concordancia con el Decreto 282 de 2019 y las demás normas que lo modifiquen o complementen.

9. REGISTRO AUTOMÁTICO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE APORTANTE A FAVOR DE EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE: Una vez iniciada la FASE DE EJECUCIÓN, **LOS FIDEICOMITENTES** instruyen a **LA FIDUCIARIA** registrar la cesión total de la posición contractual de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a favor de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**.

CAPÍTULO IX
REMUNERACIÓN

9.1. REMUNERACIÓN: Por la realización de la gestión aquí estipulada, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** pagará a **LA FIDUCIARIA** una remuneración por los servicios prestados, durante la vigencia del contrato, incluida su etapa de liquidación, las siguientes sumas de dinero:

COMISIÓN DE ESTRUCTURACIÓN: Por la estructuración del CONTRATO DE FIDUCIA, **LA FIDUCIARIA** cobrará una comisión fija de **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($2.000.000) MÁS IVA**, pagadera por una sola vez a la firma del CONTRATO DE FIDUCIA, previa presentación de la factura correspondiente por parte de **LA FIDUCIARIA**.

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN:

<u>COMISIÓN DURANTE FASE PRELIMINAR:</u> Desde la firma del CONTRATO DE FIDUCIA y hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE EJECUCIÓN, **LA FIDUCIARIA** cobrará a título de remuneración fiduciaria una suma fija mensual equivalente a **UNO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.0 SMMLV) MÁS IVA** causada

mensualmente y cobrada mes vencido dentro de los siguientes cinco (5) días siguientes de su causación, pudiendo ser descontada directamente de los recursos fideicomitidos.

COMISIÓN DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN: Desde el momento en que termine la FASE PRELIMINAR y hasta la fecha en que culmine el desarrollo constructivo de la obra, según certificación que para el efecto expida el INTERVENTOR, **LA FIDUCIARIA** cobrará a título de remuneración fiduciaria una suma fija mensual de **TRES PUNTO DOS SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3.2 SMMLV) MÁS IVA**, causada mensualmente y cobrada mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes calendario, pudiendo ser descontada directamente de los recursos fideicomitidos.

Dicha comisión contempla la realización de hasta treinta (30) giros mensuales a nivel nacional. Por cada giro adicional se cobrará una suma equivalente a **VEINTIOCHO MIL PESOS ($28.000,) MÁS IVA.** Dicha suma se reajustará cada 1 de enero con base en el IPC certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior.

Cuando inicie la transferencia de las unidades inmobiliarias a los compradores y siempre y cuando no se realicen más giros por parte del FIDEICOMISO, **LA FIDUCIARIA** cobrará a título de comisión fiduciaria una suma fija mensual equivalente a **DOS SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV) MÁS IVA**, pagadera por mes o fracción.

COMISIÓN DURANTE LA FASE DE LIQUIDACIÓN: Culminada la FASE DE EJECUCIÓN y transferidas las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES, todas las actividades estarán destinadas a la liquidación del CONTRATO DE FIDUCIA y durante dicho periodo se cobrará una comisión equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1.0 SMMLV) MÁS IVA**, hasta la liquidación final del CONTRATO DE FIDUCIA.

Los costos de recaudo serán los siguientes:

- Por la expedición de cada tarjeta física: la suma de **DOS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS ($2.150.00) más IVA.** (Este cobro solo se generará por el número de tarjetas físicas que se requieran, las tarjetas que se generan por la vinculación digital no tendrán ningún costo).

- Por cada recaudo de recursos: **CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE ($4.137,00)** más IVA, en el caso de realizar el recaudo por código de barras con BANCOLOMBIA S.A. (este costo solo aplica si se desea utilizar el convenio de recaudo con Bancolombia).

  Con Banco de Occidente S.A, Banco Av villas y Banco de Bogotá el costo de recaudo está exonerado.

- **OFICINA DE PAGO VIRTUAL – OPV:**

PRODUCTO	VALOR COMISIÓN
Transacciones hasta $15.000.000	$1.602 + IVA
Transacciones superiores a $15.000.001	$2.400+IVA

COMISIÓN VARIABLE:

- Celebración de Otrosí: Toda modificación al CONTRATO DE FIDUCIA, solicitada por **EL FIDEICOMITENTE** dará derecho a una remuneración a favor de **LA FIDUCIARIA** de **CERO PUNTO CINCO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (0.5 SMMLV) MÁS IVA**, valor que será cobrado en el mes en que suscriba el mismo.

- Remuneración Horas Hombre: Por la participación del Representante Legal: La suma de **CERO TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE. (COP $363.300,00) MÁS IVA** por cada hora que destine un Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** por la asistencia a audiencias judiciales o extrajudiciales vinculadas a procesos administrativos o judiciales que involucren a **LA FIDUCIARIA**.

- Cesión de Posición Contractual: Por cada cesión de posición contractual de Fideicomitente que sea notificada a la FIDUCIARIA, dará derecho a una remuneración de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1.0 SMMLV) MÁS IVA**, suma que será cobrada en el mes en que se ejecute dicha labor a cargo del **FIDEICOMITENTE**, que notifique y remita a **LA FIDUCIARIA** la documentación para efectos del registro de la misma.

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión fiduciaria tendrá la primera prelación de pago y será descontada prioritariamente de los recursos administrados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra LA FIDUCIARIA para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, los cuales serán asumidos por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de conformidad con lo estipulado en el numeral 10 del literal A, de la clausula 6.2.1. del Capítulo VI del CONTRATO DE FIDUCIA.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, **LA FIDUCIARIA** estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley.

PARÁGRAFO CUARTO: Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el CONTRATO DE FIDUCIA, será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO QUINTO: En el evento que los recursos administrados sean invertidos en los Fondos de Inversión Colectivos Abiertos administrados por LA FIDUCIARIA, mientras los mismos se destinan a los fines del CONTRATO DE FIDUCIA, la comisión por dicha administración será la establecida en el reglamento del Fondo correspondiente, cuya copia declara(n) recibir **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**

con la firma del CONTRATO DE FIDUCIA, calculada con base en el valor del Fondo al cierre de operaciones al día t – 1 (VFCT-1).

CAPÍTULO X
RENDICION DE CUENTAS

10.1. RENDICION DE CUENTAS: LA **FIDUCIARIA** se obliga a rendirle cuentas a EL **FIDEICOMITENTE** y/o al (a los) BENEFICIARIO(S) cada seis (6) meses, en el plazo y condiciones establecidas en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Junto con la rendición de cuentas **LA FIDUCIARIA** entregará un reporte escrito que contendrá el monto de los dineros administrados, pagos y/o desembolsos realizados, según corresponda, rendimientos obtenidos, gastos del FIDEICOMISO, por concepto de los recursos administrados y demás información necesaria y relevante, sin perjuicio del envío del extracto mensual de los vehículos de inversión en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos administrados por LA FIDUCIARIA, según ello fuere procedente. Para efectos de su envío, **LA FIDUCIARIA** remitirá la rendición de cuentas semestral a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO(S), al (a los) correo(s) electrónico(s) informados para tal fin a **LA FIDUCIARIA**, junto con los anexos indicados en la misma.

PARÁGRAFO: Ante la negativa de EL **FIDEICOMITENTE** y/o BENEFICIARIO(S) de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, LA FIDUCIARIA podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Escritura de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

10.1.1. RENDICIÓN DE CUENTAS A LOS ADQUIRENTES: LA FIDUCIARIA se obliga a rendirle cuentas a los ADQUIRENTES cada seis (6) meses, con el contenido indicado en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, para los negocios fiduciarios inmobiliarios de administración y pagos que no prevean fase de preventas. Para efectos de su envío, LA FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas semestral a los ADQUIRENTES, al (a los) correo(s) electrónico(s) informados para tal fin a la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO XI
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

11.1. DURACIÓN: El CONTRATO DE FIDUCIA tendrá un término de duración de VENTICUATRO (24) MESES contados a partir de la fecha de suscripción de este CONTRATO DE FIDUCIA. En cualquier caso, si ninguna de **LAS PARTES** manifiesta su intención de darlo por terminado con al menos un mes de antelación al vencimiento del plazo inicial y/o de sus prórrogas, el CONTRATO DE FIDUCIA se prorrogará automáticamente y de manera sucesiva, por períodos iguales al término inicial de duración.

11.2. TERMINACIÓN: El CONTRATO DE FIDUCIA podrá darse por terminado en los siguientes casos:

A. CAUSALES GENERALES:

1. Por las causales establecidas en el artículo 1240 C.Co. a excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo.

2. Cuando **LA FIDUCIARIA** haya hecho entrega total de los recursos fideicomitidos a(a los) BENEFICIARIO(S) y/o a **EL FIDEICOMITENTE**, según corresponda.
3. Por mutuo acuerdo de LAS PARTES, previa aceptación expresa y escrita del (de los) tercero(s) BENEFICIARIO(S).
4. Cuando LA FIDUCIARIA compruebe que algunas o todas de las declaraciones previstas en la cláusula 2.2. del Capítulo II no fueron ciertas, se incumplan, o de las mismas se derive un riesgo para los intereses de EL FIDEICOMISO.
5. En el evento que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no suministre(n) los recursos necesarios para atender los gastos del FIDEICOMISO, de conformidad con lo previsto en el numeral 2.3.6. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica), salvo que los mismos sean asumidos por el tercero BENEFICIARIO, como un crédito a cargo del(de los) FIDEICOMITENTE(S).
6. Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones descritas en la Política de Antifraude y Anticorrupción, según lo previsto en el numeral 13.14 del Capítulo XIII del CONTRATO DE FIDUCIA.

B. CAUSALES ESPECIALES:

1. La no acreditación de las CONDICIONES de PREVENTAS por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** durante el plazo previsto para la FASE PRELIMINAR.

CAPÍTULO XII
LIQUIDACIÓN

12.1. LIQUIDACIÓN DE LA FIDUCIA.

A. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO: La liquidación del FIDEICOMISO se realizará por ETAPAS en caso de que conforme a la descripción prevista en el literal B. del numeral 1.2. del Capítulo I el PROYECTO esté dividido de esa manera, o por ejecución total del PROYECTO en caso contrario. Una vez suscrita el acta de entrega de cada una de las unidades resultantes del PROYECTO/ETAPA por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S), la FIDUCIARIA procederá a liquidar el FIDEICOMISO, atendiendo el siguiente trámite:

1. Liquidación de la obra por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE**, con una relación de cuentas acerca de los mayores o menores valores que resulteren con respecto al flujo de caja y presupuesto general del PROYECTO/ETAPA.
2. Certificación expresa de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** acerca de la culminación del PROYECTO/ETAPA en cuanto hace relación a cada UNIDAD INMOBILIARIA y del hecho de haberse cumplido en un todo con los planos y especificaciones aprobados.
3. Acreditación por parte de EL FIDEICOMITENTE **PROMOTOR Y GERENTE** de la constitución de la póliza de estabilidad de la obra.
4. Transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO/ETAPA, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública a cada uno de los ADQUIRENTE(S) que se encuentren totalmente a paz y salvo en el pago del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA, y si fuere el caso, hubieren subrogado el CRÉDITO otorgado por el BANCO al FIDEICOMISO. Su entrega física la realizará EL FIDEICOMITENTE **PROMOTOR Y GERENTE**. Se deberá remitir a la

FIDUCIARIA copia de los certificados de tradición y libertad o constancias de inscripción de las escrituras públicas mediante las cuales se celebraron los actos de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES, y de las Actas de Entrega Material de las UNIDADES INMOBILIARIAS suscritas por los ADQUIRENTE(S) y EL FIDEICOMITENTE **PROMOTOR Y GERENTE**, o en su lugar la certificación expedida por el FIDEICOMITENTE **PROMOTOR Y GERENTE** manifestando que se surtió el proceso de entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS, cuyas actas de entrega están bajo su custodia.

5. EL FIDEICOMITENTE **PROMOTOR Y GERENTE** deberá remitir a la FIDUCIARIA las Actas de Liquidación de los convenios celebrados con las empresas de servicios públicos con ocasión del desarrollo del PROYECTO/ETAPA, y certificación de EL FIDEICOMITENTE **PROMOTOR Y GERENTE** en la que relacione la totalidad de los convenios celebrados para el PROYECTO si es el último, dejando constancia de que no se suscribieron convenios adicionales.
6. EL FIDEICOMITENTE **PROMOTOR Y GERENTE** deberá remitir el Acta de entrega de los bienes y zonas comunes al Administrador Definitivo de la copropiedad resultante del desarrollo del PROYECTO/ETAPA, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se haya constituido.
7. Aprobación de la liquidación del FIDEICOMISO/ETAPA, por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S).
8. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE **PROMOTOR Y GERENTE** no hubiere asumido en las escrituras por las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTE(S), la obligación de adelantar las diligencias para el desenglobe catastral de las mismas, EL FIDEICOMITENTE **PROMOTOR Y GERENTE** deberá remitir a la FIDUCIARIA copia de los Boletines Catastrales en los cuales se evidencie la realización del desenglobe catastral de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
9. Una vez aprobada esta liquidación, transferidas las UNIDADES INMOBILIARIAS a cada uno de los ADQUIRENTE(S) y atendidos los pasivos del FIDEICOMISO, se transferirán a el(los) FIDEICOMITENTE(S) las utilidades resultantes del PROYECTO/ETAPA, así como los demás bienes que quedaren en el FIDEICOMISO en el caso de que se ejecute el PROYECTO en su totalidad (todas sus ETAPAS si estuvieren divididas de esa manera).
10. La FIDUCIARIA entregará a el(los) FIDEICOMITENTE(S) la rendición de cuentas si se trata de la liquidación de una ETAPA, o la rendición final de cuentas de sugestión en el FIDEICOMISO en el caso de que el PROYECTO se haya ejecutado en su totalidad, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la transferencia de las utilidades resultantes de la ejecución de la ETAPA/PROYECTO y los remanentes al beneficiario por ejecución total del PROYECTO, y lo(s) citará para suscribir el Acta de Liquidación. En caso de que no haya pronunciamiento por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en relación con los documentos remitidos, o no sea posible localizarlos o no comparezcan a suscribir el acta de liquidación, LA FIDUCIARIA dejará constancia escrita de este hecho. Durante el periodo de la liquidación del FIDEICOMISO por ejecución total del PROYECTO solo procederán para la FIDUCIARIA, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

8. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR NO VIABILIDAD DEL PROYECTO: En el evento en que por fuerza mayor o caso fortuito, eventos imprevisibles, poder de autoridad competente no resulte viable continuar con el desarrollo del PROYECTO, previa instrucción del(los) FIDEICOMITENTE(S), la FIDUCIARIA deberá proceder a liquidar el FIDEICOMISO conforme al siguiente trámite:

1. LIQUIDACIÓN DE LA OBRA: Liquidación de la obra en el estado en que se encuentre, a cargo de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE, con una rendición de cuentas de los costos de

la obra ejecutada con respecto al flujo de caja y presupuesto general del PROYECTO, así como la entrega de la documentación relacionada con el mismo a LA FIDUCIARIA.

2. ATENCIÓN DE LOS PASIVOS. LA FIDUCIARIA procederá a pagar todos los pasivos a cargo del(los) FIDEICOMITENTE(S) y el CRÉDITO, hasta concurrencia de los RECURSOS, y ante la insuficiencia de estos, EL FIDEICOMITENTE deberá aportar los demás RECURSOS que sean necesarios para el pago de la totalidad de los pasivos del FIDEICOMISO y la atención de los gastos del FIDEICOMISO durante todo el tiempo que dure la liquidación del mismo. Las construcciones levantadas sólo se podrán destinar a la realización de dación en pago, si en desarrollo de este trámite pasa un (1) mes desde que la FIDUCIARIA le informó a EL FIDEICOMITENTE sobre la notificación de demandas formuladas por los acreedores del FIDEICOMISO para el cobro de sus créditos, sin que haya sido posible obtener de EL FIDEICOMITENTE el aporte de los RECURSOS necesarios para atender el pago de los pasivos del patrimonio autónomo, lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad civil a cargo de EL FIDEICOMITENTE por el no cumplimiento de la obligación de aportar los RECURSOS requeridos por los perjuicios que el incumplimiento a tal obligación le genere a la FIDUCIARIA.

3. RESTITUCIÓN FIDUCIARIA DE BIENES REMANENTES. Atendidos los pasivos del FIDEICOMISO y el(los) CRÉDITO(S), se transferirán los bienes que quedaren en el FIDEICOMISO a (los) FIDEICOMITENTE(S).

4. RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS Y TERMINACIÓN. Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de la restitución de los bienes remanentes en el FIDEICOMISO a favor del(los) FIDEICOMITENTE(S), la FIDUCIARIA entregará al (a los) FIDEICOMITENTE(S) la rendición final de cuentas de su gestión, y lo(s) citará para suscribir el Acta de Liquidación. En caso de que no haya pronunciamiento por parte de EL FIDEICOMITENTE en relación con los documentos remitidos, o no sea posible localizarlos o no comparezcan a suscribir el acta de liquidación, LA FIDUCIARIA dejará constancia escrita de este hecho.

Las comunicaciones a que hace referencia este literal se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de la fecha de entrega de la respectiva comunicación de citación y/o del correo certificado.

PARÁGRAFO: En el evento en que el(los) FIDEICOMITENTE(S) no comparezcan en la fecha que le señale la FIDUCIARIA para la suscripción de los documentos públicos y/o privados correspondientes a la liquidación, así como a recibir real y materialmente los bienes que le correspondan producto de la liquidación, el(los) FIDEICOMITENTE(S) con la firma del presente documento otorgan de manera irrevocable poder especial amplio y suficiente a la FIDUCIARIA para que en su nombre y representación suscriba los documentos públicos y/o privados correspondientes requeridos para la liquidación.

CAPÍTULO XIII
VARIOS

13.1. NORMATIVIDAD APLICABLE: El CONTRATO DE FIDUCIA se rige por las leyes mercantiles y en especial por el Título XIII, Libro IV, Capítulos I, II, III del Código de Comercio, por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias, y las actividades que estas pueden desarrollar, y

aquellas normas que le resulten aplicables, atendiendo el objeto definido para el CONTRATO DE FIDUCIA y la naturaleza jurídica del(os) **FIDEICOMITENTE(S)**.

13.2. IMPUESTOS: LA FIDUCIARIA apropiará con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO las sumas correspondientes para el pago de los impuestos, tasas y contribuciones de carácter nacional que se llegaren a causar por las operaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO con el fin de hacer los pagos respectivos en las fechas señaladas por las autoridades competentes. En cuanto a los impuestos territoriales que se generen en ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA por los distintos hechos gravados en relación con los bienes que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO, o actividades desarrolladas a través de éste, la obligación formal de declarar y sustancial de pagar los mismos, estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** en atención a su calidad de sujeto pasivo, conforme lo establece el parágrafo segundo del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 y demás normas que la complementen, modifiquen y adicionen.

PARÁGRAFO: En el evento que **LA FIDUCIARIA** sea sancionada por las autoridades tributarias con motivo del incumplimiento de los deberes formales y sustanciales, conforme lo prevé el numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario, por causas imputables a **EL(LOS FIDEICOMITENTE(S)**, los valores que deban pagarse podrán descontarse de los recursos administrados y/o deberán ser entregados por **EL FIDEICOMITENTE**, previo requerimiento que en tal sentido le haga **LA FIDUCIARIA**.

13.3. MÉRITO EJECUTIVO: En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a **LA FIDUCIARIA** por parte de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, aquella podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por representante legal de **LA FIDUCIARIA**, la que, junto con el original o la copia auténtica del CONTRATO DE FIDUCIA, prestará mérito ejecutivo. El pago de las precitadas obligaciones sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por **LA FIDUCIARIA**.

13.4. IRREVOCABILIDAD: El CONTRATO DE FIDUCIA es de carácter irrevocable y solo podrá ser terminado por el acaecimiento de alguna de las causales legales y/o contractuales mencionadas en el mismo. En virtud de lo anterior, el CONTRATO DE FIDUCIA no podrá modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones, por decisión unilateral de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**.

13.5. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Las modificaciones al presente contrato de fiducia deberán ser autorizadas previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia conforme a lo previsto en el numeral 4º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el literal e) del 7 de la Ley 1328 de 2009, Capítulo II de la Ley 1480 de 2011 y el numeral 3, Capítulo I, Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, salvo las previsiones particulares incorporadas de manera complementaria en los espacios reservados para tal fin en la minuta modelo aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, espacios previstos con el fin de que las partes adecuen el negocio fiduciario a las necesidades específicas del proyecto inmobiliario, previsiones particulares que podrán ser modificadas de común acuerdo entre **LAS PARTES**.

No obstante lo anterior, dichas modificaciones requerirán autorización adicional del(de los) BENEFICIARIO(S) que no sean FIDEICOMITENTE(S) u otros terceros que se hubieren reservado la facultad de aprobarlas, únicamente cuando las mismas impliquen cambios o afectaciones a los derechos

de estos, de conformidad con lo establecido en la ley y en el CONTRATO DE FIDUCIA. En consecuencia, en el evento en que las modificaciones al CONTRATO DE FIDUCIA conlleven cambios a su reconocimiento formulado en el DOCUMENTO DE VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES, como beneficiarios de la instrucción que impartan **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** a la FIDUCIARIA para que como vocera del FIDEICOMISO recaude los RECURSOS para el pago del precio, y les transfiera a su favor las UNIDADES INMOBILIARIAS, una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como prominentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS objeto de la PROMESA, la modificación al CONTRATO DE FIDUCIA deberá estar precedida de la autorización de los ADQUIRENTES a la modificación del DOCUMENTO DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: En aquellos eventos en los cuales se requiera la aprobación de modificaciones al presente contrato por parte de tales terceros o BENEFICIARIO(S), se requerirá que estos, a través de sus representantes legales o apoderados debidamente facultados para ello en caso de ser personas jurídicas, manifiesten su previo consentimiento escrito al contenido de la minuta de otrosí que incorpore los cambios a que haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cualquier modificación al CONTRATO DE FIDUCIA, mientras subsistan saldos insolutos del CRÉDITO, y salvo que se refiera exclusivamente a la tipificación de la remuneración a que tiene derecho **LA FIDUCIARIA**, requerirá la autorización previa, expresa y por escrito del BANCO, quien se manifestará a través de un representante legal o apoderado debidamente facultado para el efecto.

13.6. VALOR DEL CONTRATO: El valor del CONTRATO DE FIDUCIA es indeterminado, pero determinable con base en las comisiones a que tiene derecho **LA FIDUCIARIA** durante su vigencia.

13.7. RESTABLECIMIENTO DE LA ECUACIÓN CONTRACTUAL: En caso que durante la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA se presenten situaciones que den lugar a la revisión del valor de la remuneración a que tiene derecho **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, así como de los costos y gastos en que esta incurra para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho, previa solicitud efectuada por parte de ésta a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, a solicitarle(s) el restablecimiento del equilibrio de la ecuación económica del CONTRATO DE FIDUCIA, por la ocurrencia de situaciones que no sean imputables a **LA FIDUCIARIA**. Para tales efectos, LAS PARTES acuerdan agotar el siguiente procedimiento:

LA FIDUCIARIA remitirá una comunicación a la última dirección física y/o de correo electrónico registrada por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, explicándole la(s) causa(s) que dieron o darán lugar al rompimiento de la ecuación contractual.

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) tendrá(n) un término máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la citada comunicación para pronunciarse sobre la misma.

Si la respuesta dada por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** no contiene propuestas o fórmulas que permitan el restablecimiento de la ecuación contractual, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** radique(n) su respuesta a **LA FIDUCIARIA**, LAS PARTES designarán de común acuerdo un amigable componedor que defina con

fuerza vinculante para cada una de ellas, la controversia surgida con ocasión del presunto incumplimiento de la ejecución contractual.

Los efectos, designación y procedimiento del mecanismo de amigable composición se surtirán conforme a lo previsto en los artículos 59, 60 y 61 de la Ley 1563 de 2012 o la norma que haga sus veces.
La decisión tomada por el amigable compositor producirá los efectos legales propios de la transacción según lo dispuesto en los artículos 2469 y siguientes del Código Civil Colombiano.

13.8. **NOTIFICACIONES:** **LAS PARTES** contratantes declaran que, para efectos de cualquier comunicación y notificación, estas deberán realizarse a las siguientes direcciones:

- **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:**
  - Atención: CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS
  - Dirección: Cr 7 D 103 A 59
  - Teléfono: 310 2409110
  - Correo electrónico: montene@mol-laram.com
- **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE:**
  - Atención: CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS
  - Dirección: Cr 7 D 103 A 59
  - Teléfono: 310 2409110
  - Correo electrónico: montene@mol-laram.com
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**
  - Atención: Martin Halliday Rueda
  - Dirección: Carrera 3 A Este 110 91
  - Teléfono: 311 2075845
  - Correo electrónico: martinhalliday@h-rias-h.com
- **LA FIDUCIARIA:** Carrera 13 No. 26A-47 Piso 9, Bogotá

Si alguna de **LAS PARTES** cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a las otras, con cinco (5) días de anticipación; so pena de que se entienda válidamente notificada mediante correo certificado remitido al sitio anterior registrado. Las comunicaciones dirigidas por las partes a **LA FIDUCIARIA**, deberán estar suscritas por el representante legal o por las personas autorizadas para ello, según informe que sobre este hecho se le dé a **LA FIDUCIARIA** por escrito.

13.9. **LEGALIZACION Y PERFECCIONAMIENTO:** EL CONTRATO DE FIDUCIA quedará perfeccionado una vez suscrito por **LAS PARTES**. Para tales efectos podrá ser suscrito mediante firma electrónica, conforme a la Ley 527 de 1999.

13.10. **SARLAFT:** Para los fines previstos en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, EL(LOS) **FIDEICOMITENTE(S)** se

obliga(n) especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **LA FIDUCIARIA** al momento de la vinculación. **LA FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el CONTRATO DE FIDUCIA en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para **LA FIDUCIARIA**. **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** manifiesta(n) que no tiene(n) ni ha(n) tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** en todo caso autoriza(n) a **LA FIDUCIARIA** para que pueda dar por terminado unilateralmente el CONTRATO DE FIDUCIA y/o para suspender su ejecución total o parcialmente en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos; (ii) Cuando las operaciones que realice(n) **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente, si a ello hay lugar en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA; y (iii) Cuando **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en las Listas Vinculantes para Colombia (LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas – ONU) o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica).

13.11. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A OPERADORES DE BANCOS DE DATOS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) autoriza(n) de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión, y de información comercial, **LA FIDUCIARIA** reporte a los operadores de bancos de datos de información financiera, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden del CONTRATO DE FIDUCIA. La autorización aquí descrita comprende, específicamente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin pagar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento, dato negativo que se reportará a los operadores de tales bases de datos previa comunicación que remita **LA FIDUCIARIA** a el(los) FIDEICOMITENTE(S) al menos con veinte (20) días calendario de antelación, para que este último tenga la oportunidad de efectuar el correspondiente pago o controvertir los diferentes aspectos del dato negativo en forma previa a la realización del reporte conforme lo prevé la Ley 1266 de 2008. Así mismo facilita a **LA FIDUCIARIA** para que solicite información sobre las relaciones comerciales que el(los) FIDEICOMITENTE(S) tenga(n) con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito del Operador y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento. Para todos los efectos, el(los) FIDEICOMITENTE(S) se compromete(n) a aportar toda la documentación que le sea requerida, lo mismo que a suministrar toda la información, de acuerdo con las normas vigentes.

PARÁGRAFO: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, (los) FIDEICOMITENTE(S) y ADQUIRENTE(S) podrán formular a LA FIDUCIARIA las peticiones, quejas o reclamos motivadas en el tratamiento de sus datos personales, y en caso de que la petición o reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, podrá(n) de considerarlo pertinente, acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia.

13.12. TRATAMIENTO DE LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL FIDEICOMITENTE PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA.

Las Partes aclaran que frente a la(s) base(s) de datos que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) suministre(n) a LA FIDUCIARIA para el desarrollo del objeto presente contrato, el(los) FIDEICOMITENTE(S) continuará(n) siendo el(los) responsable(s) y encargado(s) de la(s) misma(s) en los términos de la Ley 1581 de 2012.

13.13. ANTIFRAUDE Y ANTICORRUPCIÓN: LAS PARTES declaran y acuerdan que: i) LA FIDUCIARIA cuenta con una política antifraude y anticorrupción, la cual es conocida y acogida por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). En virtud de esta política se pretenden desarrollar acciones coordinadas para prevenir el fraude y la corrupción, promover la transparencia en la gestión de la administración, disuadir las conductas indebidas o incentivar el compromiso de sus grupos de interés contra el fraude y la corrupción. En virtud de lo anterior EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) para con LA FIDUCIARIA a cumplir con esta política, a informarle de cualquier circunstancia que pudiera ir en contra de la misma y evitar cualquier práctica indebida, fraudulenta o corrupta, ii) declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, no realizarán, ni directa y ni indirectamente, una oferta, pago, promesa de pago ni autorizarán que se entregue cualquier otro cosa de valor a un funcionario público o privado (incluyendo, sin carácter taxativo, empleados de dependencias gubernamentales), un funcionario o empleado de un organismo público internacional, un partido político o funcionario de un partido o cualquier candidato a un cargo político o a persona alguna sabiendo o teniendo conocimiento de que existen altas probabilidades de que la totalidad o parte de dicho dinero o cosa de valor será ofrecida, entregada o prometida, en forma directa o indirecta a un funcionario público o a un funcionario o empleado de un organismo público internacional, a un partido político o un funcionario de este, o a cualquier candidato para un cargo político con el propósito de: a) influenciar un acto o decisión de tal funcionario, empleado, partido político, funcionario o candidato de un partido en su carácter oficial, incluyendo la decisión de incumplimiento de sus funciones públicas; o, b) inducir a dicho funcionario, empleado, partido político o candidato a emplear su influencia con el gobierno, dependencia de gobierno o organismo que represente para afectar o influenciar cualquier acto o decisión de tal gobierno, dependencia u organismo u obtener una ventaja indebida, para ayudar a obtener o conservar el negocio o para direccionar el negocio o cualquier otra. LAS PARTES notificarán inmediatamente cada vez cuando verifiquen que no se ha dado cumplimiento a todas las disposiciones de este literal. Así mismo, LAS PARTES reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado" y junto con las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público, las "Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción"). En consideración de lo anterior, LAS PARTES se obligan a acatar las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción abstenéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional.

PARÁGRAFO: Será causal de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriormente descritas, evento en el cual LA FIDUCIARIA dará por terminado el CONTRATO DE FIDUCIA de manera inmediata, sin que por este hecho haya lugar al pago de sanción o indemnización alguna. Lo anterior, sin perjuicio que LA FIDUCIARIA adelante todas las acciones legales a que hubiere lugar ante las autoridades competentes.

Para que surta efectos la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA por el incumplimiento de las políticas descritas en la presente cláusula, bastará la notificación de la decisión de terminación por cualquier medio escrito por parte de LA FIDUCIARIA.

13.14. NULIDAD PARCIAL: Si una parte del CONTRATO DE FIDUCIA fuere declarada nula, ineficaz, inexigible o en conflicto con la ley, esto no afectará la validez del resto del CONTRATO DE FIDUCIA, y las demás cláusulas se mantendrán en vigor, a menos que la(s) cláusula(s) invalidada(s) sea(n) esencial(es) para el cumplimiento del objeto y finalidad del mismo.

13.15. INTEGRIDAD: El CONTRATO DE FIDUCIA sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre LAS PARTES, verbal o escrito, sobre el mismo objeto, específicamente la propuesta presentada por LA FIDUCIARIA y su aceptación por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) (en todo aquello que se oponga al contenido de este documento), y por lo tanto, LAS PARTES declaran que será el único que tendrá valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos, en relación con el objeto contractual pactado.

13.16. CONFLICTO DE INTERÉS: De conformidad con lo previsto en el numeral 2.2.5 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica) y los artículos 98 y 146 del EOSF (Decreto 663 de 1993), LAS PARTES declaran que han evaluado y no han encontrado situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés a la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA.

PARÁGRAFO: En todo caso, LAS PARTES acuerdan que los posibles conflictos, en caso de presentarse, serán administrados e informados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), designando de común acuerdo un tercero, utilizarán para el efecto los servicios que presta la Cámara de Comercio de Bogotá para el efecto, quien en caso de desacuerdo de LAS PARTES designará dicho tercero, para que medie sobre las circunstancias presentadas. En caso contrario, si LAS PARTES no acuden a tal instancia, éstas deberán acudir al mecanismo previsto en el CAPÍTULO XIV para dirimir sus diferencias.

13.17. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS: El(LOS) FIDEICOMITENTE(S) declara(n) que ha(n) recibido de parte de LA FIDUCIARIA la matriz estándar de análisis de los eventuales riesgos previsibles a que puede estar sometido el CONTRATO DE FIDUCIA durante su ejecución y terminación, todo lo cual consta en el Anexo No. 2 del CONTRATO DE FIDUCIA, declarando en consecuencia que los conoce y acepta.

13.18. ANEXOS: Se integran al contrato de fiducia los siguientes anexos:

ANEXO No. 1. REGLAMENTO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.
ANEXO No. 2. MATRIZ ESTANDAR DE ANÁLISIS DE LOS EVENTUALES RIESGOS PREVISIBLES.

ANEXO No. 3. MINUTA MODELO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
ANEXO. No. 4. MINUTA MODELO ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.
ANEXO No. 5. DOCUMENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES.

13.19. SUMINISTRO DE INFORMACIÓN CON DESTINO AL REGISTRO DE BENEFICIARIOS FINALES: En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 000164 de 2021 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), sus modificaciones y normas complementarias, que regulan la identificación de Beneficiarios Finales de las Personas Jurídicas y de las Estructuras Sin Personería Jurídica así como el Registro Único de Beneficiarios Finales, el (los) FIDEICOMITENTE(S), miembros de comité fiduciario u órgano equivalente (si lo hubiere), beneficiarios del contrato de fiducia (condicionados o no), deberán suministrar a la FIDUCIARIA con destino al Registro Único de Beneficiarios Finales, la información que esta les requiera, así como cualquier modificación a la información reportada a la Fiduciaria, dentro del mes siguiente a la solicitud o la fecha en que se presente el cambio de la misma. De acuerdo con el inciso tercero del artículo 20 de la mencionada Resolución, el no suministrar la información y/o suministrar información falsa a la FIDUCIARIA con destino al Registro Único de Beneficiarios Finales, podrá causar al responsable de suministrar la información a la FIDUCIARIA sanciones civiles y/o penales de acuerdo con la legislación nacional.

CAPÍTULO XIV
ARREGLO DIRECTO

14.1. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre LAS PARTES por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, las mismas serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, **LAS PARTES** dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

En constancia se firma el CONTRATO DE FIDUCIA el 10 de noviembre de 2025.

LA FIDUCIARIA

Mauricio Guzman Carvajal

Firmado digitalmente por Mauricio Guzman Carvajal
Fecha: 2025.11.11 10:57:26 -05'00'

MAURICIO GUZMÁN CARVAJAL
Representante Legal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

Solicitó: Christian Felipe Guerrero V.C
Elaboró: Juan Camilo Niño V.J.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

MARTIN HALLIDAY RUEDA
Representante Legal
H+H ARQUITECTOS S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS
Representante Legal
MSL DISTRIBUCIONES & CÍA S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE

CAMIL MONTENEGRO CAJIGAS
Representante Legal
PROYECTO TICCIANO S.A.S.

PROYECTO EDIFICIO SANTA ANA
APARTAMENTO _____ GARAJE_____ DEPÓSITO_____
TERMINOS DEL CONTRATO

ANTECEDENTES

1. Que el día 20 de junio de 2023 se constituyó el **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE PROYECTO TICCIANO** (NTT. 830.054.076-2) entre MSL DISTRIBUCIONES & CÍA S.A.S., identificada con el NIT. 830.031.855 – 4 como FIDEICOMITENTE APORTANTE, PROYECTO TICCIANO S.A.S. identificada con el NIT. 901.961.142 – 9 como EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE, H+H ARQUITECTOS S.A.S identificada con el NIT. 830.144.610 – 2 como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. como **LA FIDUCIARIA**
2. Que EL PROMITENTE COMPRADOR: i) conoce la existencia del Fideicomiso y que la Fiduciaria no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del Proyecto y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la Fiduciaria suscribe los respectivos contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos, única y exclusivamente en su calidad de vocera del Fideicomiso y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes Unidades Privadas integrantes del Proyecto, cuya construcción, levantada por el Fideicomitente, accederá a los Inmuebles; ii) .Que el PROMITENTE COMPRADOR autoriza el tratamiento de los datos personales suministrados al Fideicomitente, en su calidad de Responsable, y que este último los transmitirá a la Fiduciaria, quien los recibirá en su calidad de Encargada. iii) Que EL PROMITENTE COMPRADOR debe efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la Unidad Privada, directamente al Fideicomiso; iv) Que EL PROMITENTE COMPRADOR debe encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas del este contrato para que la Fiduciaria pueda suscribir las escrituras públicas de compraventa y por ende, efectuar la transferencia del derecho de dominio sobre las respectivas Unidades Privadas; v) Que EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta el estado de las áreas comunes y de las Unidades Privadas del Proyecto y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente PROYECTO TICCIANO S.A.S
3. Que en el literal B del numeral 1.2 del capítulo 1 de **CONSIDERACIONES Y DEFINICIONES** del citado contrato de fiducia se estableció que las promesas de compraventa serían suscritas entre EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE y los ADQUIRENTES.

CONDICIONES GENERALES

1. PARTES INTERVINIENTES:

EL PROMITENTE VENDEDOR: CAMILO MONTENEGRO CAJIGAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.415.541, quien actúa en calidad de representante legal de PROYECTO TICCIANO S.A.S sociedad comercial debidamente constituida, identificada con NIT 901.961.142-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C; sociedad que actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** del **PROYECTO EDIFICIO SANTA ANA**

PROMITENTE COMPRADOR

Constituyente Adherente No. 1	
Nombre:	
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	
Estado civil	
Datos del representante Legal:	
Nombre:	
Documento de Identificación:	
Constituyente Adherente No. 2	
Nombre:	
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	
Estado civil	
Datos del representante Legal:	
Nombre:	
Documento de Identificación:	

2. OBJETO DEL CONTRATO:

CLASE	**No. INMUEBLE**	**DIRECCION**
APARTAMENTO		CALLE 110A No. 6 - 50
GARAJE(S) PRIVADO (S)		
DEPOSITO (S)		

3. PRECIO Y FORMA DE PAGO

VALOR TOTAL DE LA VENTA	$_____

| FORMA DE PAGO

VALOR DE LA CUOTA INCIAL	$_____

La anterior suma de dinero se pagará así:
Valores recibidos a la fecha: _____--
La suma de: _____ PESOS M/CTE ($_____) que se pagará de la siguiente manera:

CUOTA	**FECHA**	**VALOR**
1		

2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		

PARAGRAFO 1: Las anteriores sumas de dinero deberán ser consignadas en el encargo fiduciario No. _____, de acuerdo con las instrucciones que le han sido indicadas por EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE. **PARAGRAFO 1:** Todo cheque devuelto por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR dará lugar al cobro de intereses como si no se hubiera hecho el pago y adicionalmente al cobro de la sanción comercial del 20% sobre el importe del cheque según el Código de Comercio.

2.3.2. VALOR DE FINANCIACION	$ _____

La anterior suma de dinero se cancelará o abonará en un plazo máximo de treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa. EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a presentar ante **LA ENTIDAD FINANCIERA DE SU ELECCION**, en adelante conocida como **EL BANCO,** los documentos necesarios para tramitar el crédito con una anticipación de **sesenta (60)** días calendarios a la fecha de otorgamiento de la escritura que legalice el presente acto.

4. FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA:

Dia	Mes	Año	Hora	**Notaría**

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que la firma de la escritura por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y de la fiduciaria, será tomada fuera del despacho notarial de manera posterior a la firma por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, así como que será el **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE PROYECTO TICCIANO** (NTT. 830.054.076-2), quien, cumplido lo pactado en el presente, le transferirá los derechos prometidos

5. FECHA ENTREGA DE LOS INMUEBLES:

PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al otorgamiento de la escritura pública de compraventa previa suscripción de esta por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR, fecha desde la cual se entenderán otorgados a EL PROMITENTE

COMPRADOR los derechos con las correlativas obligaciones que le correspondan sobre las áreas y bienes comunes.
PARÁGRAFO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de EL PROMITENTE COMPRADOR en las oficinas de administración del _____-. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de EL PROMITENTE COMPRADOR de recibir el apartamento y firmar el acta de entrega del mismo, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

6. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

PROMITENTE VENDEDOR:

PROMETIENTE COMPRADOR

Entre los suscritos, EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR identificados en el numeral 1 de las condiciones generales del presente contrato, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:
PRIMERA.- EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a transferir a título de venta a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR y este se obliga a comprar el derecho de dominio y la posesión sobre los inmuebles mencionados en el numeral 3 de las condiciones generales, los cuales harán parte de proyecto _____ el cual constará de: de _____ que juntos forman un AREA TOTAL DE TERRENO: _____ Metros cuadrados, inmuebles ubicados en el Municipio de Bogotá D.C., la descripción de área y linderos de los predios sobre los cuales se desarrollará el proyecto _____, se encuentran descritos en la Escritura Pública _____---- de la Notaría _____ de Bogotá. Los inmuebles objeto de esta compraventa corresponden a el APARTAMENTO NUMERO _____--- Cuenta con un área total construida de _____- metros cuadrados _____-, con una área total privada de _____- metros cuadrados _____-. Los muros de fachada, muros divisorios, ductos y columnas, los cuales son comunes y por lo tanto no pueden ser modificados ni demolidos dado su carácter estructural. GARAJE(S) _____y DEPÓSITO(S) _____, que hacen parte del proyecto inmobiliario _____. PARAGRAFO 1: No obstante el número de unidades de vivienda, estacionamientos y depósitos aquí consignados, EL PROMITENTE VENDEDOR se reservan la facultad de variar dicho número de unidades respetando en todo caso la unidad, estacionamiento (s) y depósito(s) prometidos en esta compraventa, teniendo en cuenta las normas de construcción y la(s) licencia(s) de construcción que para el efecto le sea(n) expedida(s), podrán ser variadas en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario, acatando siempre la ley y en especial el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001, y sin perjuicio del ajuste del precio en el evento de que la unidad de vivienda, estacionamiento(s) y depósito(s) prometidos en venta sean distintos a lo previsto en este contrato, lo cual constará en un otrosí previamente discutido y fijado por LAS PARTES de acuerdo con lo estipulado en el artículo 1864 del Código Civil el cual señala que el precio de venta debe ser determinado .PARAGRAFO 2: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá adoptar cambios en el proyecto que sean necesarias bien a su juicio o bien por exigencia de cualquier de las autoridades que rigen el sector de la construcción o por cambios en la oferta de materiales en el mercado sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, respetando en todo caso las características de la unidad de vivienda, estacionamiento(s) y depósito(s) prometidos en compraventa, así como las normas vigentes sobre propiedad horizontal y en especial el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. PARAGRAFO 3: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que reconoce en forma incondicional el terreno correspondiente al proyecto que se encuentra en proceso de construcción y que esta promesa de compraventa no le confiere derecho ni expectativa alguna sobre dicho TERRENO, distintos de los derechos o expectativas previstas en esta promesa. PARAGRAFO 4: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integren el proyecto, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes

en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que finalicen totalmente las labores constructivas y de ventas. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a EL PROMITENTE COMPRADOR el pago a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR del equivalente a un (1) salario mínimo diario vigente por cada día que cause el retraso o la demora sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, para lo cual el presente documento constituye título ejecutivo. PARAGRAFO 5: Los inmuebles prometidos en venta, contará(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas natural y energía. En cuanto al servicio telefónico se entregarán las redes instaladas, pero el servicio y la línea deberá ser solicitada directamente por EL PROMITENTE COMPRADOR quien correrá con los costos de derechos individuales para cada Unidad de vivienda. EL PROMITENTE VENDEDOR no serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas distritales en el recibo de las instalaciones y/o acometidas, en la instalación misma y en el mantenimiento de los servicios públicos domiciliarios que éstas prestan. PARAGRAFO 6: EL PROMITENTE COMPRADOR declara que ha identificado plenamente sobre el plano PLANTA ARQUITECTONICA el cual contiene las características, dimensiones y dependencias del(os) inmueble(s) que adquiere y que hace parte integral de este documento. PARAGRAFO 7: EL PROMITENTE COMPRADOR declara en forma expresa que el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato podrán contar con acabados y especificaciones distintos a las exhibiciones de la sala de negocios , de manera que EL PROMITENTE VENDEDOR tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del (os) inmueble(s) objeto de este contrato, por otros de similar, igual o superior calidad, color o apariencia, quedando claro para las partes que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en esta negociación y por lo mismo no podrán ser exigidos por EL PROMITENTE COMPRADOR.

SEGUNDA. - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: _____ será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con los lineamientos de la Ley 675 de 2001 cuyo otorgamiento e inscripción se GESTIONARÁ ante las entidades competentes. PARÁGRAFO 1: EL PROMITENTE COMPRADOR sus derechohabientes, causahabientes y dependientes, aceptan desde ahora que mientras se aprueba el presupuesto que cubra los gastos correspondientes a las expensas o gastos de administración, EL PROMITENTE COMPRADOR cancelará a EL PROMITENTE VENDEDOR en calidad de propietario inicial, o al administrador provisional que este designe, la suma que corresponda a un presupuesto que elaborará EL PROMITENTE VENDEDOR o el administrador provisional, hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el reglamento de propiedad horizontal para la elaboración del presupuesto definitivo aprobado por la copropiedad. El pago anterior deberá efectuarse de manera anticipada, desde la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes o de fracción de mes, en forma anticipada, a EL PROMITENTE VENDEDOR a través de la administración provisional, en calidad de propietario inicial, en la proporción del índice de participación obligatorio que le corresponda. PARÁGRAFO 2: _____cuenta con permiso de la Alcaldía Mayor de Bogotá para adelantar las ventas que involucra el inmueble objeto de este contrato, según radicación _____ de fecha _____.

TERCERA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: En la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, se estipulará que EL PROMITENTE VENDEDOR responderá al EL PROMITENTE COMPRADOR por la evicción y los vicios ocultos que llegaren a presentarse en el mismo inmueble, en los términos previstos en la Ley. EL PROMITENTE VENDEDOR garantizará, además, que los inmuebles prometidos en venta que son de su exclusiva propiedad, que lo está poseyendo materialmente, que no lo ha enajenado con anterioridad y que se encuentra libre de medidas cautelares, embargos, condiciones resolutorias, movilización y limitaciones al derecho de dominio, excepción hecha de la que es inherente al Régimen de Propiedad Horizontal a que se someterá. PARAGRAFO 1: Manifiesta EL PROMITENTE VENDEDOR que sobre el (os) inmueble(s) se encuentra constituida una hipoteca en mayor extensión por lo que se compromete a liberar las prorratas de dicha hipoteca en cada una de las escrituras públicas de compraventa, así como se compromete a realizar todas las diligencias tendientes a levantar dicha hipoteca en mayor extensión que recae sobre cada uno de los inmuebles, asumiendo los gastos notariales y de registro a que haya lugar. PARAGRAFO 2: Garantiza así mismo EL PROMITENTE VENDEDOR que los inmuebles se hallan a paz y salvo con el Tesoro Distrital por concepto de impuestos, valorizaciones y contribuciones hasta la fecha de la firma de la escritura de compraventa, siempre que ésta coincida con la de la entrega del inmueble, o hasta la fecha de la entrega del inmueble cuando fuere posterior a la firma de la escritura de acuerdo con lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. PARAGRAFO 3: Igualmente queda comprometido EL PROMITENTE VENDEDOR a solicitar el correspondiente desenglobe catastral de los inmuebles objeto del presente contrato.

CUARTA. - TRADICION: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que los predios identificados con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. _____, han sido transferidos **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE PROYECTO TICCIANO** (NTT. 830.054.076-2), para que, cumplido lo pactado en el presente, el patrimonio autónomo transfiera los derechos prometidos, los cuales fueron adquiridos así:

Los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números _____fueron transferidos a título de adición en fiducia mercantil efectuada _____**. como vocera de los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISOS _____ Y _____ a _____. vocera del FIDEICOMISO** _____mediante la Escritura Pública No. _____de la Notaría _____ de Bogotá, debidamente inscrita en los Folios de Matricula Inmobiliarias _____.
PARAGRAFO: _____cuenta con los planos arquitectónicos aprobados con la Licencia de Construcción LC-_____del _____ (_____) de _____ de _____, debidamente ejecutoriada el _____ (_____) de _____ de _____de la Curaduría Urbana _____.

QUINTA. – El precio y forma de pago serán los detallados en el numeral 4 de las condiciones generales. La suma que corresponda a financiación será entregada por LA ENTIDAD FINANCIERA a EL PROMITENTE VENDEDOR, el día en que dicha entidad reciba la primera copia de la escritura pública de venta debidamente registrada en los certificados de tradición y libertad de los inmuebles a que se refiere este contrato.

SEXTA. INCUMPLIMIENTO DE PAGOS: El incumplimiento por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR en el pago de las sumas que conforman el precio, en los plazos pactados, que no sea atribuible a la ENTIDAD FINANCIERA, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la perdida de las arras de conformidad con lo previsto en la cláusula OCTAVA de este contrato. Sin embargo, EL PROMITENTE VENDEDOR podrán a su arbitrio optar por la subsistencia de esta promesa, siempre y cuando EL PROMITENTE COMPRADOR pague todos los saldos más los intereses liquidados sobre las cuotas en mora a la tasa máxima que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia el día del otorgamiento de la escritura prometida. **PARAGRAFO 1:** El incumplimiento en los pagos pactados en este documento dará derecho a EL PROMITENTE VENDEDOR para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno, y con la sola presentación de este documento, que para estos efectos presta mérito ejecutivo, el cobro de las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra EL PROMITENTE COMPRADOR de acuerdo con lo previsto en este contrato**. PARAGRAFO 2**: Todo cheque devuelto por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR dará lugar al cobro de intereses como si no se hubiera hecho el pago y adicionalmente al cobro de la sanción comercial del 20% sobre el importe del cheque según el Código de Comercio. **PARAGRAFO 3**: Habrá lugar al cobro de intereses de subrogación o de financiación sobre el valor de financiación del numeral 2.3.2. equivalentes a la tasa máxima legalmente permitida por la Ley, los cuales se liquidarán vencidos los treinta (30) días calendario a partir de la fecha de suscripción de la escritura de compraventa sin que LA ENTIDAD FINANCIERA cancele efectivamente a favor o a la orden de EL PROMITENTE VENDEDOR, el saldo del precio mencionado anteriormente y durante los meses subsiguientes hasta que EL PROMITENTE VENDEDOR reciba el desembolso efectivo del crédito más los intereses causados. **PARÁGRAFO 4.** EL PROMITENTE COMPRADOR podrá realizar modificaciones a la forma de pago establecida en este contrato, previa aprobación por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, para lo cual deberá suscribirse un otrosí de modificación al presente contrato. EL PROMITENTE VENDEDOR solo se recibirá solicitudes de modificación en forma de pago establecida en este contrato, hasta treinta (30) días antes de la fecha pactada para la formalización de la escritura de compraventa de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa.

SEPTIMA. - DILIGENCIAMIENTO DEL PRESTAMO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a adelantar ante EL BANCO, el préstamo referido dentro de los SESENTA (60) días calendario anteriores a la fecha pactada para firma de escritura de compraventa o antes si a ello hubiere lugar, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que se exijan y que declaran conocer y aceptar. Si en el curso de este trámite o con posterioridad a la suscripción de la promesa de compraventa se exigieren por parte de la entidad bancaria otro(s) documento(s), deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) sea fijado por estas entidades o en su defecto en el que les indique EL PROMITENTE VENDEDOR so pena de considerarse

incumplido este contrato por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR .**PARAGRAFO 1:** EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a suscribir oportunamente los documentos y garantías que sean exigidos, necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. Si transcurridos ocho (8) días calendario desde la fecha en que informe EL PROMITENTE VENDEDOR a EL PROMITENTE COMPRADOR sobre los requisitos pendientes, estos no hubiere(n) cumplido con lo aquí estipulado por razones imputables a su voluntad, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá exigir a EL PROMITENTE COMPRADOR que presenten una nueva forma de pago de la suma pactada o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento del EL PROMITENTE COMPRADOR y pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la cláusula penal de este contrato. **PARAGRAFO 2:** Igualmente, si EL PROMITENTE COMPRADOR no diere cumplimiento a los requisitos y plazos fijados en ésta cláusula o si el crédito solicitado por estos resulta negado por EL BANCO , por presentación de documentos falsos, por encontrarse cualquiera de EL PROMITENTE COMPRADOR reportados en los archivos de la Asociación Bancaria o en cualquiera de las centrales de riesgo legalmente establecidas en el país, por culpa o negligencia suya y no por negligencia o error por parte de dichas oficinas o entidades de control, se tendrá como incumplido de su parte este contrato, haciéndose efectiva la cláusula penal que a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR se consagra en este contrato sin perjuicio de las acciones legales que le competen a EL PROMITENTE VENDEDOR originadas en el incumplimiento mencionado. **PARAGRAFO 3**: En el evento que reunidos los requisitos exigidos por EL BANCO, este negare el préstamo solicitado por causas totalmente ajenas a la voluntad de EL PROMITENTE COMPRADOR el contrato se resolverá y se devolverán a EL PROMITENTE COMPRADOR a los treinta (30) días calendario después de aquel en que se reciba la comunicación de negación del crédito, las sumas abonadas sin intereses de ninguna naturaleza, previo descuento de los gastos administrativos pactados en este contrato que asciende a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. **PARAGRAFO 4:** EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a aceptar todas las condiciones tanto del crédito como de los desembolsos que imponga EL BANCO con la cual adelanta el préstamo de que se trata esta cláusula, asumiendo las consecuencias que de ello se desprendan. **PARAGRAFO 5:** Si transcurridos treinta (30) días calendario desde la fecha de radicación de solicitud de crédito, y habiéndose vencido el plazo establecido en la parte inicial de esta cláusula para el trámite del crédito, el correspondiente BANCO no otorga el crédito o lo hace parcialmente, continuando EL PROMITENTE COMPRADOR con su interés en adquirir el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, estos contarán con un plazo adicional de quince (15) días calendario para informar la nueva forma de pago del valor pactado, o el cambio de entidad financiera si así se decide, vencidos los cuales reconocerán intereses de plazo mes anticipado a la máxima tasa permitida por la ley sobre el saldo del precio de venta insoluto, desde esta fecha, hasta aquella en que efectivamente EL PROMITENTE VENDEDOR reciba el saldo del precio del (los) inmueble (s) objeto de este contrato, quedando en todo caso la firma de la escritura y la entrega del inmueble sujeta a dicho desembolso. **PARAGRAFO 6:** En caso contrario, es decir, que EL PROMITENTE COMPRADOR no cubra (n) el saldo del precio del (los) inmueble (s) objeto de este contrato, éstos faculta(n) de manera expresa desde ahora a EL PROMITENTE VENDEDOR para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y se devolverán a EL PROMITENTE COMPRADOR los dineros recibidos, treinta (30) días calendario después de aquel en que se declare la terminación del contrato en los términos aquí previstos previo descuento de los gastos administrativos pactados en este contrato. **PARAGRAFO 7:** EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR para procesar, solicitar, reportar y divulgar la información comercial que maneje la Central de Información del sector Financiero – CIFIN – y de Entidades Financieras de Colombia, o cualquier otra entidad debidamente establecida en el país. **PARAGRAFO 8:** En el evento que, por cualquier causa, la entidad que financia la compra del inmueble objeto de este contrato no haga el desembolso dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa o lo haga parcialmente, EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR para que inicie los trámites necesarios para su cobro.

OCTAVA. - ARRAS: Las partes acuerdan como arras de retracto del presente contrato el equivalente al Veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble a que hace referencia este contrato, que se regulan conforme al artículo ochocientos sesenta y seis (866) del Código de Comercio y mil ochocientos cincuenta y nueve (1859) del código civil, las cuales perderá la parte que se retracta o incumplida a favor de la parte cumplida, por lo que ambos contratantes podrán retractarse de la celebración del contrato prometido, los que han dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido devolviéndolas dobladas treinta (30) días calendario después de aquel en que se informe el retracto o incumpla el presente contrato. **PARÁGRAFO**: La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la promesa de compraventa hasta el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato.

NOVENA. – OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA Y ENTREGA MATERIAL: LAS PARTES otorgarán la escritura pública de compraventa y harán entrega del inmueble según lo pactado en las condiciones generales. EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega de los inmuebles dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa, fecha en la cual EL PROMITENTE VENDEDOR entregará real y materialmente los inmuebles objeto del presente contrato, y desde la cual se entenderán otorgados a EL PROMITENTE COMPRADOR los derechos con las correlativas obligaciones que le correspondan sobre las áreas y bienes comunes. **PARAGRAFO 1**: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza a EL PROMITENTE COMPRADOR por un (1) año contados a partir de la fecha de entrega, el buen desempeño de los acabados y diez (10) años la estabilidad de la obra obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran por defectos de estos siempre y cuando no obedezcan a hechos imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR. Los aspectos de acabados y reparaciones locativas deberán ser informados por los EL PROMITENTE COMPRADOR de manera escrita a EL PROMITENTE VENDEDOR, lo relacionado con zonas comunes deberá tramitarse a través de la administración de la copropiedad. **PARAGRAFO 2:** A partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto de este contrato, serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causen a partir de ese momento, así como los costos de impuestos tanto nacionales como distritales, el valor de los servicios públicos domiciliarios con que se encuentre dotado los inmuebles, el pago por concepto de puesta en marcha del servicio de energía independientemente de si para esa fecha las autoridades catastrales respectivas les ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de si se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente desenglobe. **PARAGRAFO 3:** Como constancia de la entrega del inmueble objeto de esta negociación se suscribirá acta de entrega donde se anotarán las condiciones y estado de entrega y recibo de los inmuebles; en caso de presentarse alguna observación quedará en el acta, en cuyo caso se establecerá de común acuerdo un plazo para realizar los trabajos de posventas. **PARÁGRAFO 4:** Los bienes comunes esenciales tales como elementos estructurales, accesos escaleras, ascensores, equipos, motobombas entre otros y necesarios para el goce de los inmuebles prometidos en venta se recibirán simultáneamente con la entrega del inmueble y EL PROMITENTE COMPRADOR será responsable de su cuidado, mantenimiento y reparación por los daños que pueda ocasionar. **PARAGRAFO 5:** Los demás bienes comunes de carácter general se entregarán de conformidad con lo estipulado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2.001, ello quedara estipulado en el acta de entrega del inmueble.

DECIMA.- CLAUSULA PENAL: Sin perjuicio de las arras pactadas, el incumplimiento por parte de CUALQUIERA DE LOS CONTRATANTES de una cualquiera de las obligaciones en este contrato consagradas, especialmente las que tocan con los pagos previstos, la suscripción oportuna de la escritura pública de compraventa el recibir el inmueble en la época convenida, dará lugar a la resolución del contrato y al pago de una suma igual a la suma establecida como arras a título de indemnización de perjuicios, a favor de LA PARTE CUMPLIDA, suma que se podrá descontar de los valores pagados, sin necesidad de requerimiento judicial o privado. **PARAGRAFO 1**: En el evento que, por culpa de cualquiera de las partes, deban suscribirse escrituras públicas de presentación, el costo que estas impliquen será de cargo de la parte incumplida. **PARAGRAFO 2:** No obstante, la fecha de otorgamiento de escritura pública prevista, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar esta fecha a través de comunicación que le curse a EL PROMITENTE COMPRADOR dentro de los quince (15) días hábiles anteriores a la fecha de escrituración y en la que se señalará la nueva fecha y hora de firma de la escritura pública mencionada. **PARAGRAFO 3:** Cualquier modificación a las condiciones pactadas en esta promesa, diferente a la mencionada en el parágrafo 2 de esta cláusula, deberá hacerse por medio de otrosí debidamente firmado y aceptado por ambas partes.

DECIMA PRIMERA. - SOLUCION DE CONFLICTOS: Si surge alguna diferencia entre LAS PARTES en relación con este contrato, que no puedan arreglarse amigablemente, serán resueltas por la justicia ordinaria. **PARÁGRAFO 1:** La Entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de los enajenadores de vivienda es la Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaria Distrital del Hábitat.

DECIMA SEGUNDA. - GASTOS NOTARIALES E IMPUESTOS DE BENEFICENCIA Y DE REGISTRO: Los gastos en los que se incurra por el otorgamiento de la escritura de compraventa mediante la cual se cumpla el presente contrato, serán cubiertos de la siguiente manera: los notariales correspondientes a la compraventa serán asumidos por las partes en igual proporción. Los derechos de inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y beneficencia correrán en su

totalidad por cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos notariales, impuestos y derechos de registro serán cancelados por EL PROMITENTE COMPRADOR en la proporción que les corresponda mediante pago directo en la notaría en la fecha de suscripción de la escritura con la cual se dé cumplimiento a esta promesa. Adicionalmente, las partes convienen en que los pagos que deban efectuarse por cualquier otro concepto como: constitución de hipoteca, estudio de títulos, avalúo, certificados de tradición y libertad, afectación a vivienda familiar, usufructos, intereses, serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR. El impuesto de timbre, de haber lugar a este, será de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR

DECIMA TERCERA. - RESOLUCION POR FALLECIMIENTO: En caso de fallecimiento de EL PROMITENTE COMPRADOR o de uno de LOS PROMITENTES COMPRADORES, la compraventa se entenderá resuelta de pleno derecho, por lo que EL PROMITENTE VENDEDOR procederá a hacer la devolución de los dineros recibidos a favor de quién demuestre legítimo derecho mediante entrega de la escritura o sentencia de sucesión correspondiente que lo acredite**.**

DECIMA CUARTA. - ACABADOS. Debido a las diferencias que se pueden originar entre los lotes de fabricación de elementos para los acabados, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de modificar por otros de igual, similar o superior calidad, apariencia y color que empleará, en las unidades del Edificio, con relación a los utilizados en la exhibición y/o piezas publicitarias.

DÉCIMA QUINTA. - GARANTÍAS. - EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza a EL PROMITENTE COMPRADOR la estabilidad de la edificación por diez (10) años y acabados de unidades privadas y de zonas comunes por un (1) año contado a partir de la fecha de entrega, obligándose EL PROMITENTE COMPRADOR a efectuar las reparaciones y mantenimientos que no obedezcan a hechos imputables a EL PROMITENTE VENDEDOR. Lo relacionado con zonas comunes deberá tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

DECIMA SEXTA: CESION. - De conformidad con el artículo 1960 y siguientes el Código Civil EL PROMITENTE COMPRADOR solo podrá ceder parcial o totalmente los derechos que resulten a su favor del presente contrato a un tercero, previa autorización expresa, escrita y aceptada por EL PROMITENTE VENDEDOR, teniendo en cuenta además los costos que ello implique ante la FIDUCIARIA.

DECIMA SEPTIMA. - DECLARACIÓN ADICIONAL: EL PROMITENTE COMPRADOR declara que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por EL PROMITENTE VENDEDOR, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento y de entender su contenido y alcances. EL PROMITENTE COMPRADOR expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de las cláusulas aquí contenidas, y los efectos que ellas tienen, que el presente documento que se suscribe reemplaza y actualiza los términos, planos, fechas, valores y demás condiciones señaladas en la preventa, ello con ocasión a la coordinación técnica y licenciamiento**. PARÁGRAFO 1:** En lo relacionado con el presente contrato, las partes renuncian expresamente a los requerimientos judiciales o extrajudiciales para ser constituidos en mora. **PARAGRAFO 2:** LAS PARTES manifiestan bajo la gravedad del juramento que el contrato, el precio y forma de pago aquí declaradas son ciertas y verdaderas.

DECIMA OCTAVA. - DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Hacen parte integral del presente contrato los siguientes documentos:

Anexo No. 1. Plano de Localización del predio
Anexo No. 2. Plano de Localización del apartamento
Anexo No. 3. Planta arquitectónica
Anexo No. 4. Localización estacionamiento (s) y deposito(s)
Anexo No. 5. Dimensión (es) estacionamiento (s) y deposito(s)

En constancia de todo lo anteriormente determinado, se firma este contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en Bogotá, D. C., a los _____ (_____) días del mes de _____ de _____.

EL PROMITENTE VENDEDOR

_____

EL PROMITENTE COMPRADOR

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESPUESTO DE VENTAS**	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) **PROYECTO TICCIANO SAS**					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA **EDIFICIO SANTA ANA**	4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2 **1514.29**	5. ÁREA DEL LOTE m2 **630.00**	6. APARTAMENTOS **8**	7. CASAS **0**	8. LOTES **0**
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA **CLL 110A 6-50**	9. FECHA DE ELABORACIÓN **2025-jul-31**	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO **2025-sept**	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO **2027-mar**	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO **2027-mar**	

Total Ventas: 13,945,934

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.P/pto - 14.F/flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	sep-2025; oct-2025	nov-2025; dic-2025	ene-2026; feb-2026	mar-2026; abr-2026	may-2026; jun-2026	jul-2026; ago-2026	sep-2026; oct-2026	nov-2026; dic-2026	ene-2027; feb-2027	mar-2027; abr-2027	may-2027; jun-2027	jul-2027; ago-2027	sep-2027; oct-2027	nov-2027; dic-2027	ene-2028; feb-2028	mar-2028; abr-2028	may-2028; jun-2028	jul-2028; ago-2028	sep-2028; oct-2028	nov-2028; dic-2028	ene-2029; feb-2
FUENTES				**Bimestre 0**	**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre**
16. TERRENOS	2,807,520	2,807,520	0.000	2,807,520																					
17. RECURSOS PROPIOS		0	0.000																						
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0.000																						
19. CREDITO PARTICULARES	4,897,774	4,897,774	0.000		109,700		219,400	329,100	629,099	850,000	1,000,000	510,475	1,250,000												
20. VENTAS FINANCIACIÓN	4,183,780	4,183,780	0.000		522,973	522,973	522,973	522,973	522,973	522,973	522,973	522,973	0												
21. VENTAS PROYECTO	9,762,154	9,762,154	0.000											9,762,154											
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0.000																						
23. TOTAL FUENTES	**21,651,228**	**21,651,228**	**0.000**		**632,673**	**522,973**	**742,373**	**852,073**	**1,152,072**	**1,372,973**	**1,522,973**	**1,033,448**	**1,250,000**	**9,762,154**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
USOS					**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre**
24. TERRENOS	2,807,520	2,807,520	0.000											2,807,520											
25. COSTOS DIRECTOS	6,270,170	6,270,170	0.000		189,359	368,686	574,348	663,384	953,693	1,145,560	1,358,119	897,888	119,133												
26. COSTOS INDIRECTOS	2,663,584	2,663,584	0.000		349,462	172,867	161,946	161,946	192,843	161,946	174,198	152,091	1,136,285												
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0.000																						
28. GASTOS DE VENTAS	147,800	147,800	0.000		16,422	16,422	16,422	16,422	16,422	16,422	16,422	16,422	16,422												
29. RECURSOS PROPIOS	0	0	0.000																						
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0.000																						
31. CREDITO PARTICULARES	4,897,774	4,897,774	0.000											4,897,774											
32. OTROS PAGOS (**)		0	0.000																						
33. TOTAL USOS	**16,786,848**	**16,786,848**	**0.000**		**555,244**	**557,975**	**752,716**	**841,752**	**1,162,959**	**1,323,928**	**1,548,739**	**1,066,401**	**1,271,840**	**7,705,294**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**4,864,380**	**4,864,380**			**77,429**	**-35,002**	**-10,343**	**10,320**	**-10,887**	**49,044**	**-25,767**	**-32,954**	**-21,840**	**2,056,860**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
35. SALDO ACUMULADO					**77,429**	**42,427**	**32,083**	**42,404**	**31,517**	**80,561**	**54,794**	**21,840**	**0**	**2,056,860**	**2,056,860**	**2,056,860**	**2,056,860**	**2,056,860**	**2,056,860**	**2,056,860**	**2,056,860**	**2,056,860**	**2,056,860**	**2,056,860**	**2,056,8**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	**jueves, 31 de julio de 2025**
SOLICITANTE:	**PROYECTO TICCIANO SAS**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	**EDIFICIO SANTA ANA**				
DIRECCIÓN:	**CLL 110A 6-50**				
APARTAMENTOS:	**8**	CASAS:	**0**	LOTES:	**0**

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**630 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**4,456,381 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**1,514 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**7,851,253 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 2,807,520	1,854,017 $/m²	23.6%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 6,270,170	4,140,667 $/m²	52.7%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 2,663,584	1,758,966 $/m²	22.4%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 0	- $/m²	0.0%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 147,800	97,603 $/m²	1.2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 11,889,074	7,851,253 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 13,945,934	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 2,056,860	14.7%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 2,807,520	23.6%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 0	0.0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 0	0.0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 4,897,774	41.2%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 4,183,780	35.2%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 11,889,074	100%

FILA VALIDACIÓN

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**	FECHA 06/11/2024 CODIGÓ PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-jul-31	2. Solicitante: PROYECTO TICCIANO SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO SANTA ANA			
4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	2,977,322	202.26	17,579	1984.88	$ 45,000	2027	$ 1,500,000
Valor mínimo	1,106,625	66.42	13,401	737.76			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	0		0		0		8
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
Totales 8	$ 13,945,934	879.12 m²	$ 4,183,780			30.00%	

ÍTEM	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 (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	101	1,848,938	108.50	554,681	1,848,938	17,041	30.00%	NO VIP/VIS
2	102	1,106,625	66.42	331,987	2,955,563	16,661	30.00%	NO VIP/VIS
3	103	1,133,639	68.35	340,092	4,089,202	16,586	30.00%	NO VIP/VIS
4	104	1,220,798	91.10	366,239	5,310,000	13,401	30.00%	NO VIP/VIS
5	201	2,117,644	136.45	635,293	7,427,644	15,520	30.00%	NO VIP/VIS
6	202	**2,977,322**	**202.26**	893,197	10,404,966	14,720	30.00%	NO VIP/VIS
7	301	2,317,650	136.45	695,295	12,722,616	16,985	30.00%	NO VIP/VIS
8	302	1,223,318	69.59	366,995	13,945,934	**17,579**	30.00%	NO VIP/VIS

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO SANTA ANA
ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 8
DIRECCIÓN: Cll 110A # 6 - 50
CONSTRUCTORA: H+H ARQUITECTOS S.A.S.
FECHA (dd-mm-aa): 30/07/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____ ☐ SI ☑ NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? ☐ SI ☑ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35. ☐ 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 Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal" ☐ SI ☑ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento 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 uno o varios de los siguientes atributos? ☑ SI ☐ NO

Seleccione de que tipos:

- ° Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. ☐
- ° Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto ☑
- ° Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC) ☐
- ° Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo ☑
- ° Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L |Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L. ☑
- ° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos ☑
- ° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales ☑
- ° Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044. ☐
- ° Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros. ☐

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:
La cimentación recomendada consiste en una placa parcialmente aligerada con vigas descolgadas , sin exceder una profundidad de excavación total de 3.5 m.
La placa se apoyará sobre suelos de arcillas y arenas arcillosas de diversos colores, y su profundidad de fundación será de 3.2 m más 0.3 m adicionales para las vigas.

2.8. PILOTES ☐ SI ☑ NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura aporticada en concreto reforzado.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☑ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

Muros de fachada en ladrillo a la vista emboquillado e hidrofugado color tierra o similar, según diseño aprobado mediante Licencia de Construcción.

2.10.2. BLOQUE ☑ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

En bloque según espesor de muros aprobados según diseño arquitectónico de Licencia de Construcción, en arcilla, pañetados, masillados y pintados con vinilo.

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☐ SI ☑ NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO	☐ SI	☐ NO	**LAMINA COLD ROLLED**	☐ SI	☐ NO
P.V.C.	☑ SI	☐ NO	**OTRA**	☐ SI	**Cual?**

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Perfil en aluminio o pvc equivalente o similar

Espesor del vidrio: Vidrio laminado espesor según tamaño de ventana y recomendaciones del fabricante hasta 5+6 incoloro o similar

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

Muros de fachada en ladrillo a la vista emboquillado e hidrofugado color tierra o similar. Enchapes puntuales de muros en panel de aluminio compuesto o similar color gris oscuro, según diseño

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

Porcelanato 120x60 cm color arena mate o similar.

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde ☐ SI ☑ NO Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

Porcelanato 120x60 cm color arena mate o similar.

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

N.A.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

Tanque rectangular en poliester reforzado en fibra de vidrio (PRFV) o similar

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

☑ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

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

☑ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☑ SI	☐ NO	Capacidad 6 Personas (450kg) sin cuarto de máquinas
3.2. VIDEO CAMARAS	☑ SI	☐ NO	CCTV (6 camaras)
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☑ SI	☐ NO	Para apertura de garaje
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☑ NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☑ SI	☐ NO	Salón para reuniones de la copropiedad
3.6. GIMNASIO	☐ SI	☑ NO	
3.7. SAUNA	☐ SI	☑ NO	
3.8. TURCOS	☐ SI	☑ NO	
3.9. PISCINA	☐ SI	☑ NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☑ SI	☐ NO	Según normatividad
3.11. PARQUEO VISITANTES	☐ SI	☑ NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☑ SI	☐ NO	Planta de suplencia parcial
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑ SI	☐ NO	Subestación capsulada según diseño eléctrico

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya ☑ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2*k? ☑ SI ☐ NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? ☑ SI ☐ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☑ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
Puertas entamboradas, cajones y/o entrepaños en MDF enchapados en melamínico, color Cinza Cobalto de Duratex o similar.

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑ SI ☐ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
Puertas entamboradas, cajones y/o entrepaños en MDF enchapados en melamínico, color Cinza Cobalto de Duratex o similar.

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Puerta entamborada enchapada en melamínico, color Cinza Cobalto de Duratex o similar.

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

4.5.1. ZONAS SOCIALES	Piso laminado trafico clase 32, o similar
4.5.2. HALL'S	Piso laminado trafico clase 32, o similar
4.5.3. HABITACIONES	Piso laminado trafico clase 32, o similar
4.5.4. COCINAS	Porcelanato 120x60 cm según muestra o similar
4.5.5. PATIOS	Ladrillo en gres o adoquin similar, color tierra o similar

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
Muros de fachada en ladrillo a la vista emboquillado e hidrofugado color tierra o similar. Según diseño arquitectónico

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	Pañete, estuco y vinilo sobre mampostería en bloque de arcilla.
4.7.2. HABITACIONES	Pañete, estuco y vinilo sobre mampostería en bloque de arcilla.
4.7.3. COCINAS	Pañete, estuco y vinilo sobre mampostería en bloque de arcilla.
4.7.4. PATIOS	Pañete, estuco y vinilo sobre mampostería en bloque de arcilla.

4.8. COCINAS

			Características:
4.8.1. HORNO	☑ SI	☐ NO	Apartaestudios: Eléctrico dentro de mueble. Aptos de 2 o más habitaciones: Electrico de 60cms o similar.
4.8.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	4 a 5 puestos según area de Apto y según diseño aprobado Vanti.
4.8.3. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	En aglomerado RH, enchapado en melamínico color Sagano de Duratex o similar
4.8.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	Piedra artificial sinterizada tipo marmol 9mm blanco o similar. Salpicadero de 20 cm en el mismo material.
4.8.5. CALENTADOR	☑ SI	☐ NO	
4.8.6. LAVADERO	☑ SI	☐ NO	

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☑ SI ☐ NO

4.9. BAÑOS

			Características:
4.9.1. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	Estructuras internas en aglomerado RH, enchapado en melamínico Sagano de duratex o similar.
4.9.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	Porcelanato 60x60 cm
4.9.3. ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	Zona seca: Pañete, estuco y vinilo blanco antibacterial sobre mampostería en bloque de arcilla. Cabina ducha: Porcelanato Sando Bianco 30 x120 cm, color beige mate o similar
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☑ SI	☐ NO	Sistema batiente en vidrio templado o similar.
4.9.5. ESPEJO	☑ SI	☐ NO	Flotado con el filo Pulido sin bisel.
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: (1) pieza, dos (2) descargas, 4,6 Lpf / 1.22gpf o similar
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: Reductores de caudal, aireadores, 5,7 a 7,3 Lts por minuto
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: Reductores de caudal, aireadores, 5,7 a 7,3 Lts por minuto
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: Reductores de caudal, 7,3 a 8,4 Lts por minuto

4.10. ILUMINACION

			Características:				
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☑ SI	☐ NO	Variedad de luminarias con tecnología LED para ahorro energético.				
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☑ SI	☐ NO	Variedad de luminarias con tecnología LED para ahorro energético.				
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Variedad de luminarias con tecnología LED para ahorro energético.				
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Variedad de luminarias con tecnología LED para ahorro energético.				
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☑ SI	☐ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☑ SI	☐ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☑ SI	☐ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) ☑ SI ☑ NO

			Características:
4.11.1. HABITACION	☑ SI	☐ NO	Todas los espacios regularmente ocupados con acceso directo a amplias ventanas con luz natural
4.11.2. ESTUDIO	☑ SI	☐ NO	Todas los espacios regularmente ocupados con acceso directo a amplias ventanas con luz natural
4.11.3. ZONA SOCIAL	☑ SI	☐ NO	Todas los espacios regularmente ocupados con acceso directo a amplias ventanas con luz natural

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.	NO. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO	11001-2-22-2346	1
Acto Administrativo No. 11001-2-23-2712	FECHA DE RADICACIÓN 30-dic.-2022	
EXPEDICIÓN 20 JUN 2023 / EJECUTORIA 28 JUL 2023 / VIGENCIA 28 JUL 2026	CATEGORÍA: IV	

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 555 de 2021

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es): CL 110 A # 65 (en Chipre) AAA0131 QHPP, Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50N-20[illegible]74, predio 6, Número de Manzana Catastral 002 y Vista(s) de manzana catastral 014, Manzana Urbanística XI de Los Urbanizadores, de la urbanización SANTA ANA ORIENTAL (Localidad Usaquén), PARA UNA EDIFICACIÓN EN TRES (3) PISOS DESTINADA A DOS (2) UNIDADES DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, Y UN (1) DOTACIONAL SERVICIOS DEL CUIDADO CULTURAL TIPO 1, CON 12 CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS, INCLUIDOS 3 DE CERO EMISIONES Y UNO PARA MOVILIDAD REDUCIDA, PLANTEA 19 CUPOS PARA BICICLETAS, LOS CUALES SON DE EQUIPAMIENTO COMUNAL. Titular(es): N S L DISTRIBUIDORA & CIA S A S (en NIT 830078864-4) (Representante Legal: CAMILO MONTENEGRO CALDAS con CC. 80215401). Constructor responsable: MARTIN HALLECK Y RUEDA (en CC 79962383 Mat. A25102303-1060262). Cartera: Moderada.

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-DEC 555	a. UPL: 24 - Usaquén	b. COD: C13 TA	c. AIM: NO
	d. Actuación estratégica: NO	e. Tratamiento: CONSOLIDACION	
	f. Área de Actividad: AAPGSU		
1.2 Amenazas	a. Mov. en Masa: Media	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarillón: NO
1.3 Microzonificación	a. Microzonificación: PIEDEMONTE A		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			
DESCRIPCION USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	VEHICULOS	MOTOS	BICICLETEROS	DISCAPACIDAD
Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Aplica	8	12	3	19	1
Dotacional	NA	Tipo 1	1	0	0	0	0
Subtotal: Lotes Individual		Total despues de la intervención:	9	12	3	19	1

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO	EDIFICIO SANTA ANA	ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	630.00
SÓTANO (S)	0.00
SEMISÓTANO	506.87
PRIMER PISO	469.60
PISOS RESTANTES	548.72
TOTAL CONSTRUIDO	1514.29
LIBRE PRIMER PISO	160.40

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconstruc.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Adicionam.	TOTAL
VIVIENDA	1.497.23	0.00	0.00	1.497.23	0.00	0.00	0.00	1.497.23
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INSTIT. / DOTAC.	17.06	0.00	0.00	17.06	0.00	0.00	0.00	17.06
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	1.514.29	0.00	0.00	1.514.29	0.00	0.00	0.00	1.514.29
GESTION ANTERIOR				0.00			DEMOLICIÓN TOTAL:	15.00
TOTAL CONSTRUIDO				1.514.29	ML LINEALES DE CERRAMIENTO:			0

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. ALTURA EN PISOS	3
b. ALTURA MAX EN METROS	12.82
c. SOTANOS	NO PLANTEA
d. SEMISÓTANO	SI
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. INDICE EFECTIVO	1.61

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA	AISLADA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	4.0 M	0.00
POSTERIOR	5.0 M	0.00
POSTERIOR	—	—
POSTERIOR	—	—
ENTRE EDIFICACIONES	—	—
PATIOS	—	—

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDIN
5.0 M SOBRE CL 110A
NO APLICA

b. CERRAMIENTO
Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0 mts

c. VOLADIZO
0.60 M SOBRE CL 110 A

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	61	53
SERVICIOS COMUNALES	22	22.94
ESTACIONAM. ADICIONALES	19 (bicicletas)	27

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA ALIGERADA
b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORTICOS EN CONCRETO DMO
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANALISIS SISMICO	Analisis dinamico espectral (Modal)

d. RETROCESOS	HOLOGRAMA
b. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
0	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (12) / Estudios de Suelos (1) / Apiques Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (15)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

El área y linderos del predio corresponden a lo indicado en el plano de lotes y descripción de cabida y linderos del certificado de libertad y tradición. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 0070 de 2011 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y la Resolución No. 4982 de 2011 y sus modificaciones, sobre las normas RETIL. El interesado manifiesta que el predio objeto en listo, teniendo en cuenta los criterios de clasificación del artículo 240 del Decreto 555 de 2021. Dando cumplimiento a la obligación ambiental MA1 control de ruido, que trata la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que la modifique o modifique de conformidad con el Artículo 241 del Decreto 555 de 2021. Dentro del trámite administrativo en el(los) DOMINIO DAGOBERTO ORDOÑEZ, representante legal de la ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE SANTA ANA ORIENTAL/ASA, en calidad de tercero interesado, manifestó ante esta Curaduría Urbana, el deseo de hacerse parte mediante el radicado No. 1-2023-00884 del 27 de abril de 2023, al cual se le dio respuesta con oficio 2-2023-[illegible] del 30 de mayo de 2023, informándole que en la Constitución en parte dentro del trámite administrativo y a ser notificado el acto administrativo que resuelva la solicitud. Además, con la solicitud adjunta poder otorgado al señor PABLO CÉSAR ALVAREZ GUTIÉRREZ, para que actúe en el trámite. La Curaduría Urbana No. 2 cuenta con herramientas de estudio y análisis jurídico, arquitectónico y estructural suficientes que le permiten en apoyo a la normativa vigente, por lo tanto, es pertinente la expedición de la licencia solicitada. REQUISITOS CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, NSR-10 TÍTULO I Y DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. HACE PARTE DE ESTA LICENCIA EL CONCEPTO DEL DISEÑO RIO-TONTIBUE. 28-02-2023 DONDE INFORMA QUE NO REQUIERE ESTUDIO DETALLADO DE AMENAZA Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA. PRESENTAR REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. CESAR R. AGUIRRE CUBIDES CON M.P. No 31202 NSR-10 ACOMPAÑADO DE LA MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 4.4 DEL DECRETO 945 DEL 26 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 31 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

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

No obstante estar vigente el vivido planeación en el Plan de Manzana No. A25102303 por la Resolución 114 de 2015, no es exigible la pago por cuotas de Decreto 555 de 2021 marco normativo con el cual se expide el acto administrativo, establece en su artículo 347 numeral 3 que: "A partir de la vigencia de expedición del presente Plan, quedan sin efecto los actos administrativos que hayan legalizado el efecto urbanístico del aprovechamiento del suelo en edificación en los sectores ubicados en tratamiento urbanístico de consolidación, mejoramiento y renovación y desarrollo en plan parcial, expedidos con anterioridad a la presente revisión, a los que no se les has presentado incompatibilidad entre la acción urbanística generadora y la especificada del presente Plan."

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	FIRMA CURADOR
T.P. 73.160	Luis Enrique [illegible] Ruiz M.P. 25[illegible]TIZONO	M.P. [illegible]	

Powered by CamScanner

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	2022332002393	15-jun-23	1 514.29	$46 600 000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

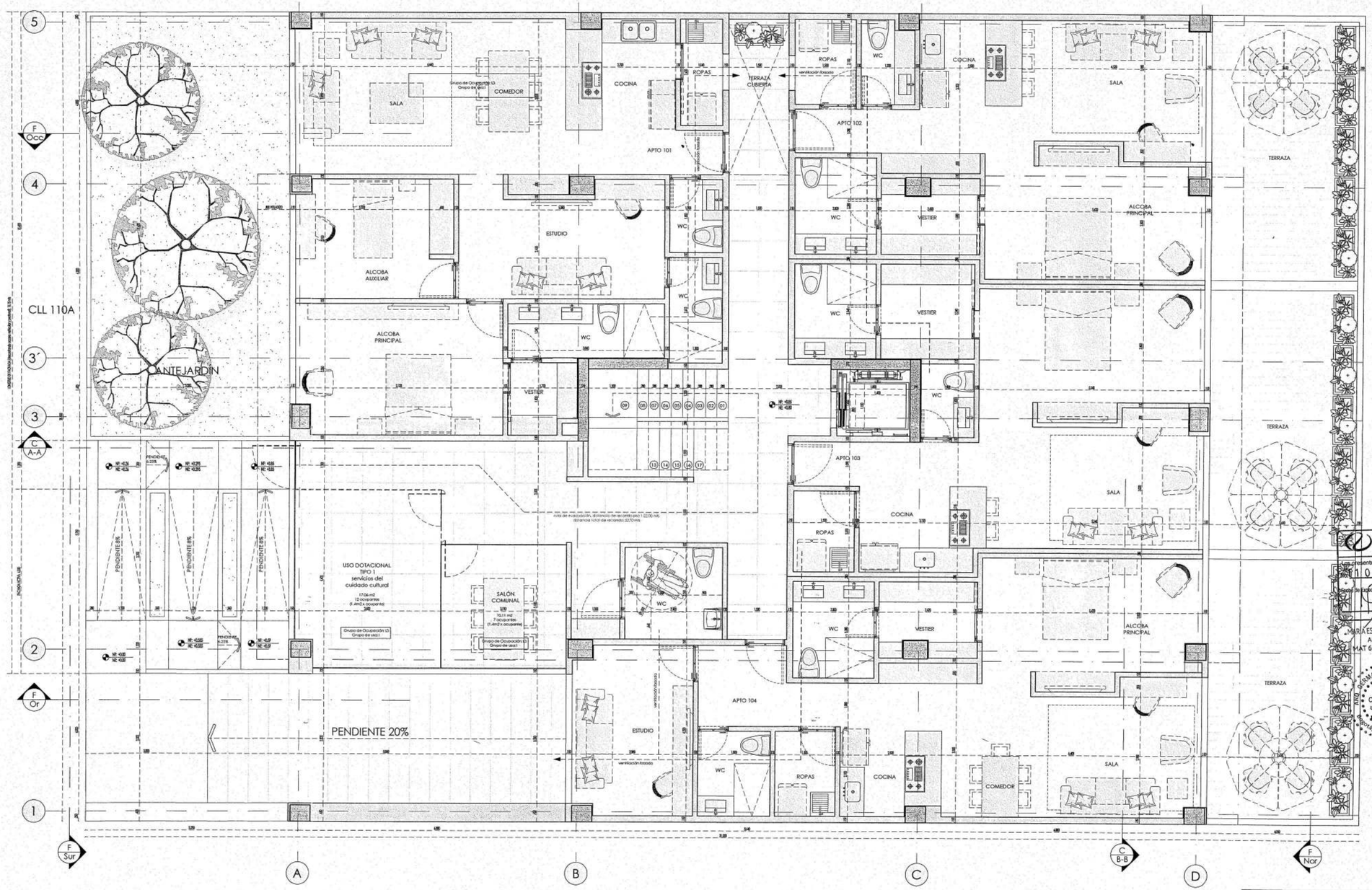
Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1º de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3066 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
- Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
- Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
- Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
- Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
- Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

Powered by CamScanner



PARAMETROS DE DISEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:
*GRUPO DE USO: I
*COEFICIENTE DE IMPORTANCIA: 1.0
*GRADO DE DESEMPEÑO: BAJO

PLANO No.

A01

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

PLANTA PISO 1

ESCALA:

1:50

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO CALINDO
Bogotá D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11001-2-23-2712
Fecha de Expedición: 20 JUN 2023
VBO. PROFESIONAL
MARIA ESTHER PEÑALOZA L.
ARQUITECTA
MAT 6870033383 STD

H+H ARQUITECTOS SAS

Bogotá D.C.
Arq. Germán Moreno Calindo
CURADOR URBANO No. 16708
CND)
14 ABR 2023
11001-2-22-2346
No. Radicación

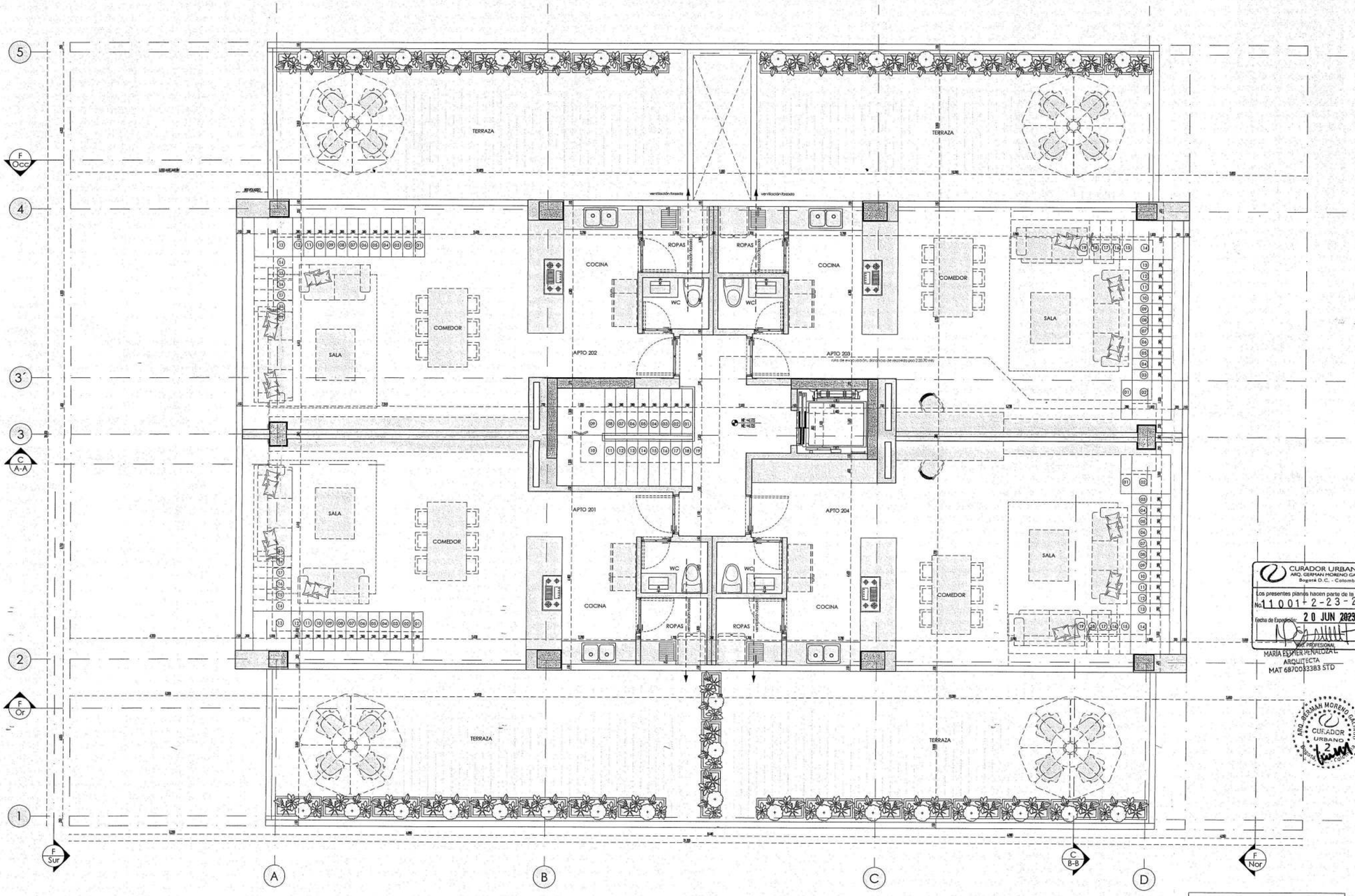
Arq. Martín Halliday
(Mat. Profesional No.
A25022003-79982082)

V.B. Diseñador elementos
no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A01

2



PARAMETROS DE DISEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:
*GRUPO DE USO: I
*COEFICIENTE DE IMPORTANCIA: 1.0
*GRADO DE DESEMPEÑO: BAJO

CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11001-2-23-2712
Fecha de Expedición: 20 JUN 2023
MAT. PROFESIONAL
MARIA ESTHER MENDOZA C.
ARQUITECTA
MAT 68700133383 STD

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
CURADOR URBANO 2
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

PLANO No.

A02

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

PLANTA PISO 2

ESCALA:

1:50

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

Bogotá D.C.
ARQ. Germán Moreno Galindo
CURADOR URBANO No. 2
12 ABR 2023
11001-2-22-2346
Nº. RADICACIÓN

H+H ARQUITECTOS SAS

Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. 16708 CND)

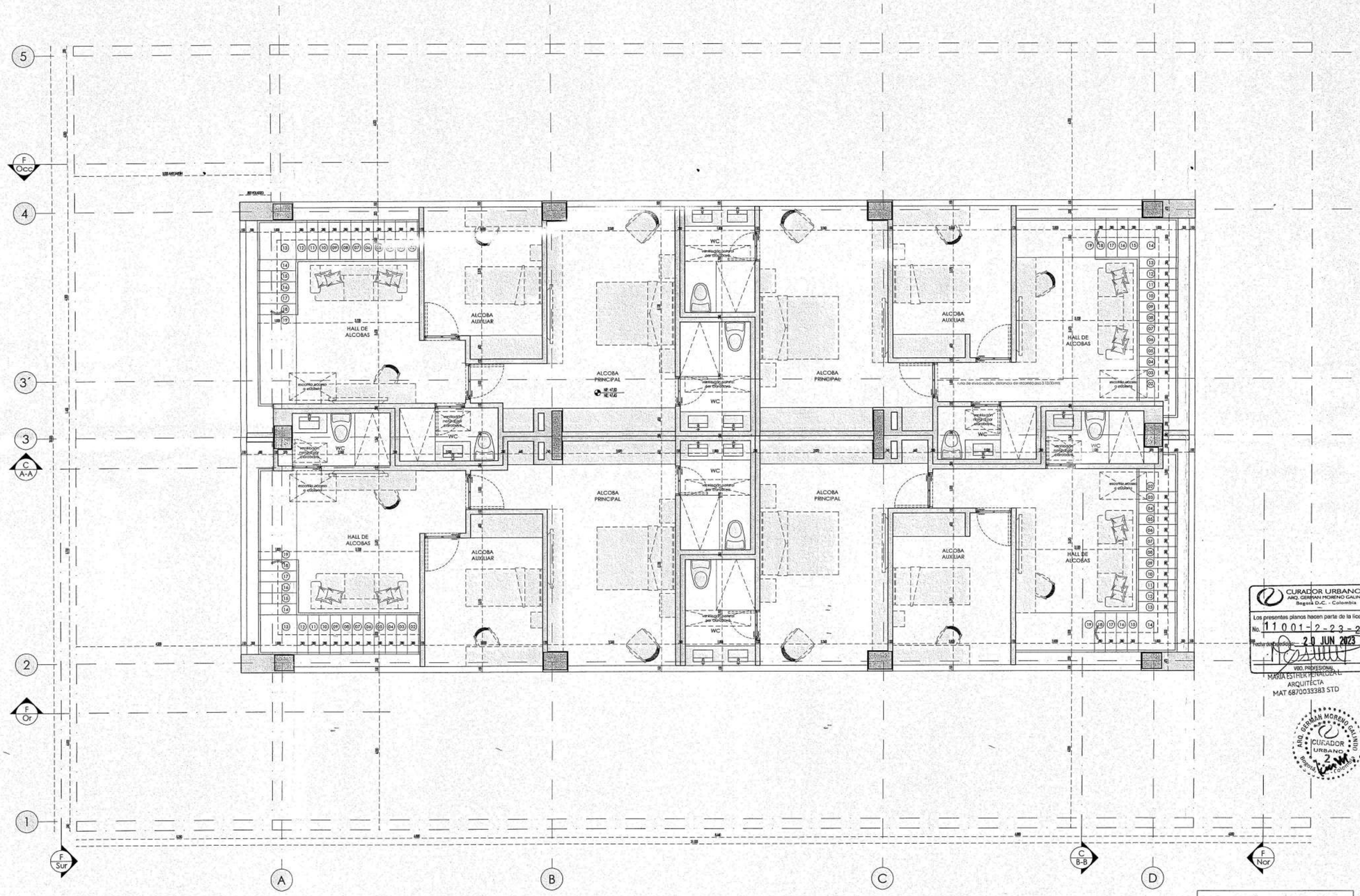
Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No. A25022003-79982082)

V.B. Diseñador elementos no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A02

3



PLANO No.

A03

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

PLANTA PISO 3

ESCALA:

1:50

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

Bogotá D.C.
ARQ. Germán Moreno Galindo
CURADOR URBANO N°2
11001-2-22-2346
12 ABR 2023
Nº. RADICACIÓN

CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11001-2-23-2712
Fecha de expedición: 20 JUN 2023
VBO. PROFESIONAL
MARIA ESTHER PEÑALOZA L.
ARQUITECTA
MAT 6870033383 STD

CURADOR URBANO 2

H+H ARQUITECTOS SAS

Eric Halliday

Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. 16708 CND)

Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No. A25022003-79982082)

V.B. Diseñador elementos
no estructurales

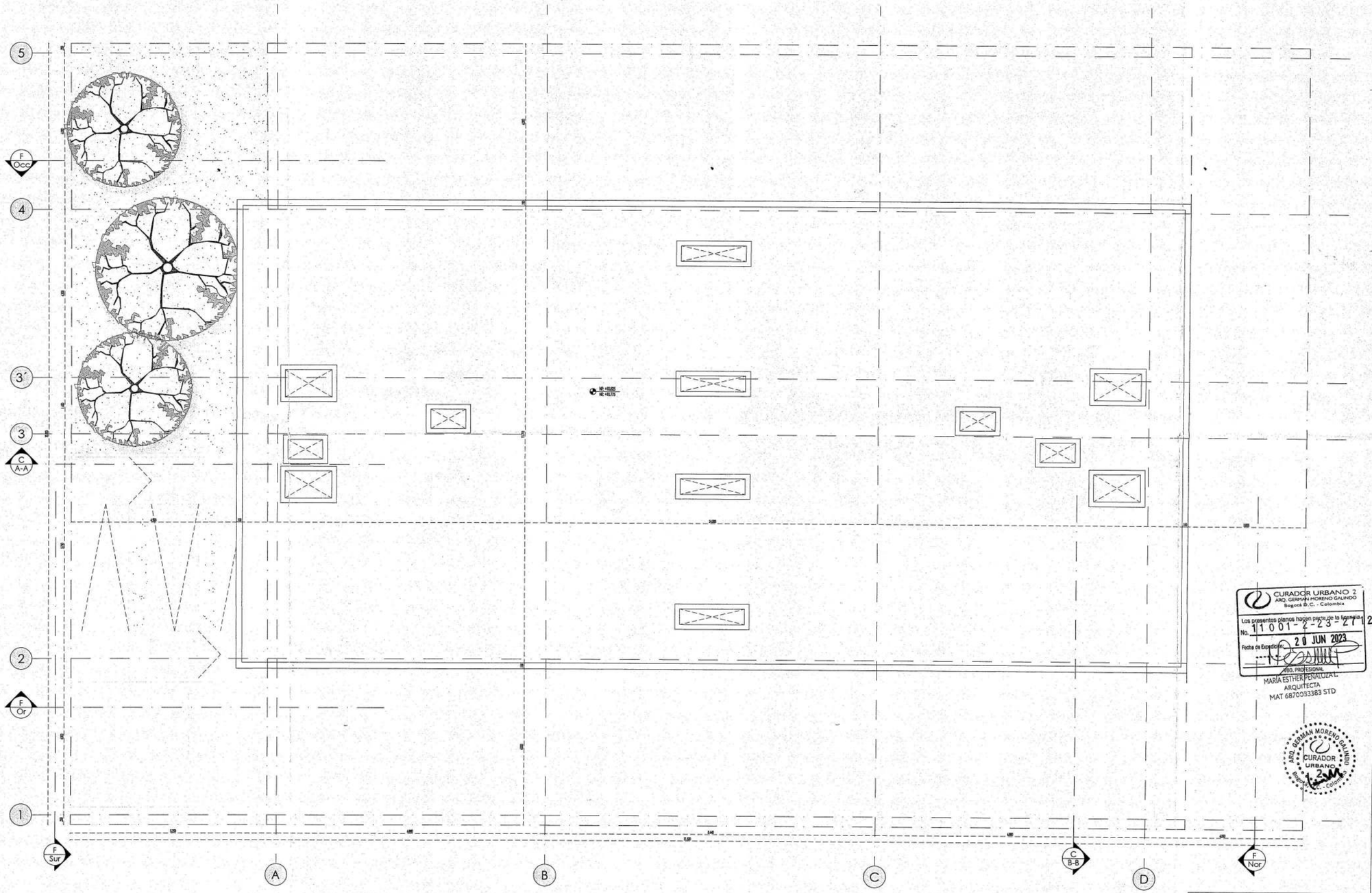
www.h-mas-h.com

PARAMETROS DE DISEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:
*GRUPO DE USO: I
*COEFICIENTE DE IMPORTANCIA: 1.0
*GRADO DE DESEMPEÑO: BAJO

PLANO No. A03

4

OK



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11001-2-23-2172
Fecha de Expedición: 20 JUN 2023
ARQ. PROFESIONAL
MARÍA ESTHER PEÑALOZA L.
ARQUITECTA
MAT 6870093383 STD

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
CURADOR URBANO 2
Bogotá D.C. - Colombia

PARAMETROS DE DISEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:
*GRUPO DE USO: I
*COEFICIENTE DE IMPORTANCIA: 1.0
*GRADO DE DESEMPEÑO: BAJO

PLANO No.

A04

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

PLANTA CUBIERTA

ESCALA:

1:50

FECHA:

2023/03/21

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

Bogotá D.C.
ARQ. Germán Moreno Galindo
CURADOR URBANO N°2
H+H ARQUITECTOS SAS
21 MAR 2023
11001-2-22-2346
N°. RADICACIÓN

Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. 16708 CND)

Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No. A25022003-79982082)

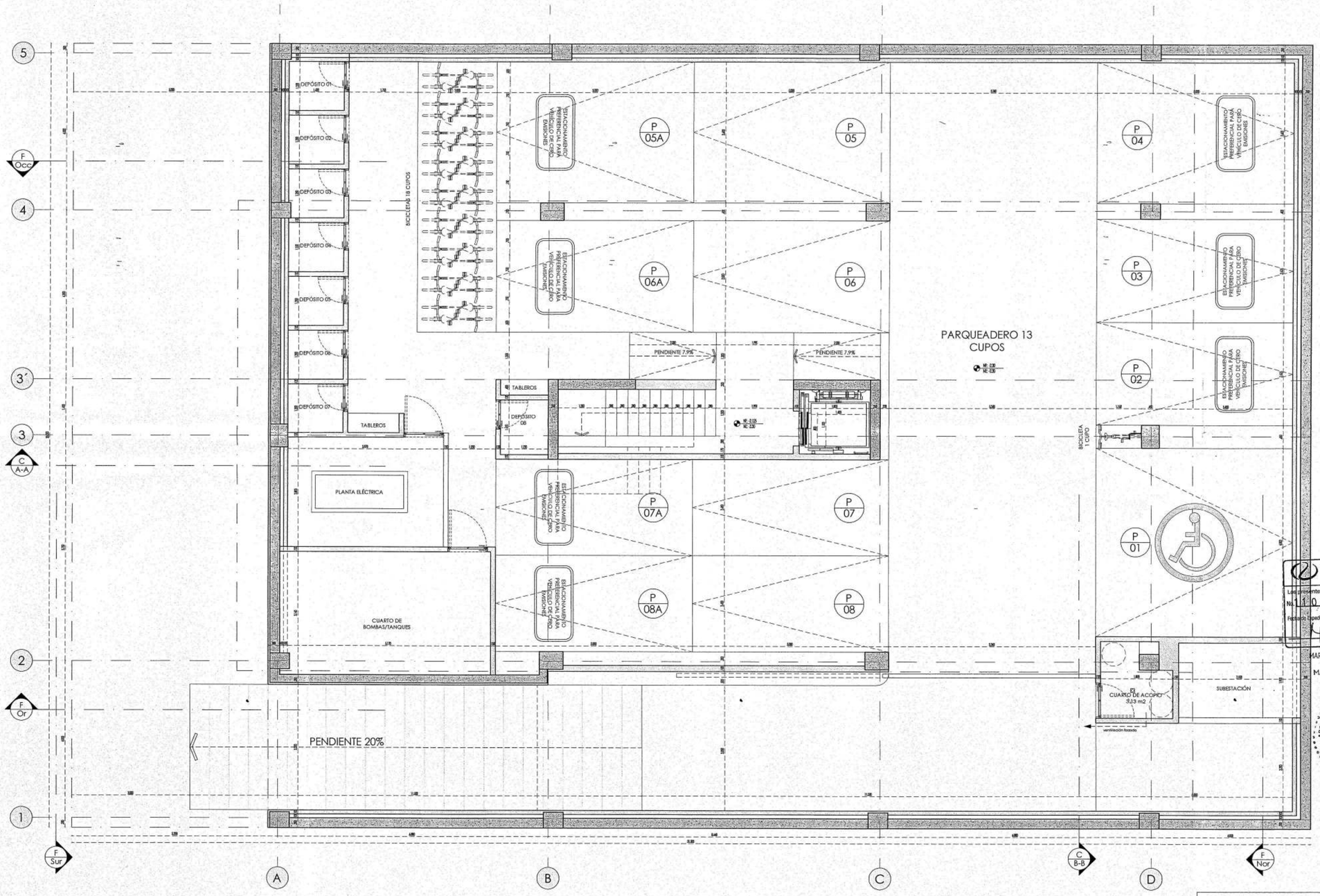
V.B. Diseñador elementos no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A04

5

ok



PARAMETROS DE DISEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:
*GRUPO DE USO: I
*COEFICIENTE DE IMPORTANCIA: 1.0
*GRADO DE DESEMPEÑO: BAJO

CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Bogota D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11001-2-23-2712
Fecha de Expedición: 20 JUN 2023
VIGENCIA PROFESIONAL

MARIA ESTHER PEÑALOZA L.
ARQUITECTA
MAT 6870033383 STD

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
CURADOR URBANO
Bogota - Colombia

PLANO No.

A05

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

PLANTA SEMISÓTANO

ESCALA:

1:50

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

Bogotá D.C.
ARQ. Germán Moreno Galindo
CURADOR URBANO N°2
12 ABR 2023
11001-2-22-2346
NOTIFICACIÓN

H+H ARQUITECTOS SAS

Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. 16708 CND)

Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No. A25022003-79982082)

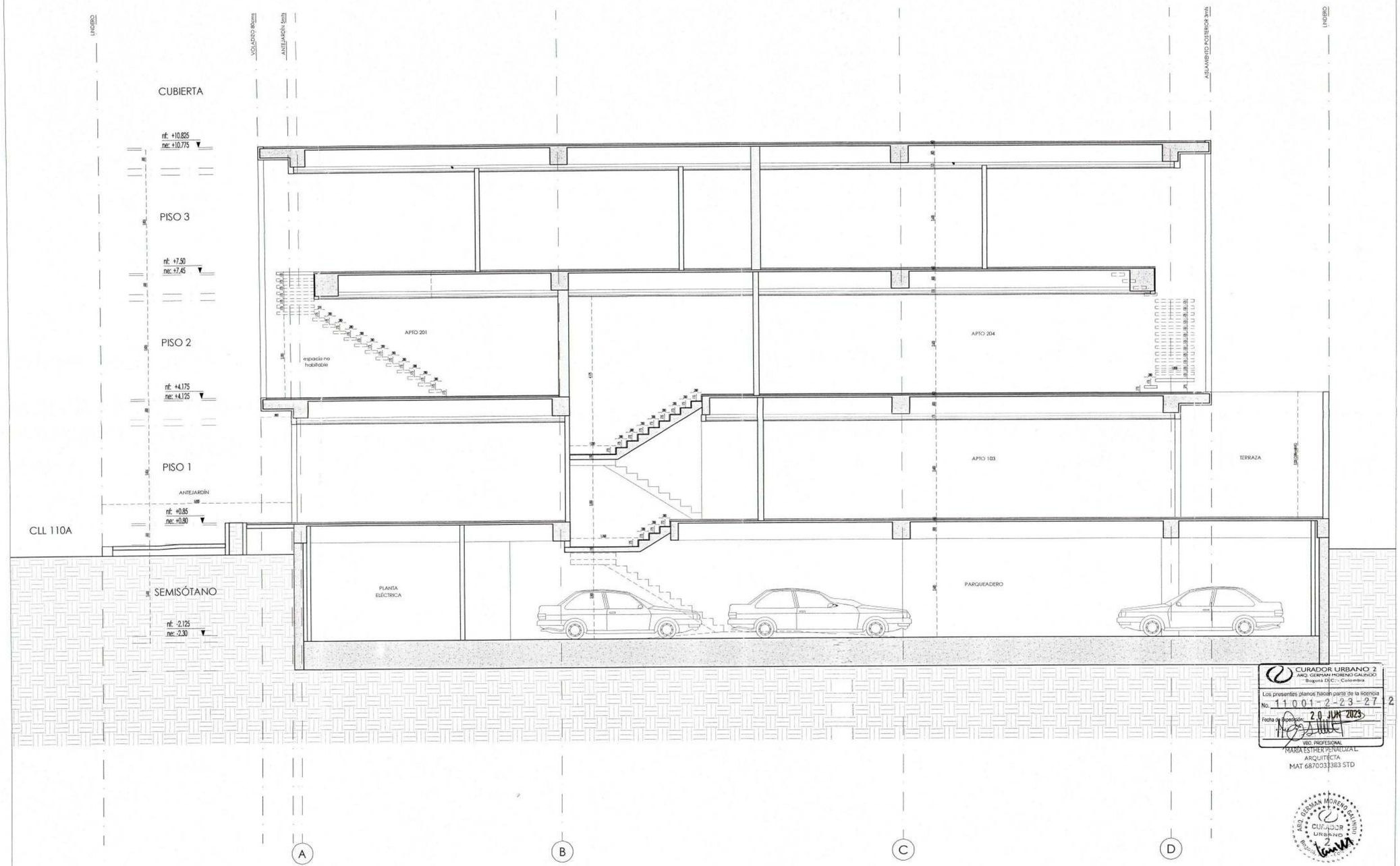
V.B. Diseñador elementos no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A05

6

OK



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11001-2-23-27 2
Fecha de ejecución: 20 JUN 2023
VBO. PROFESIONAL
MARIA ESTHER PENAGOS A.
ARQUITECTA
MAT 6870033383 STD

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
CURADOR URBANO 2
Bogotá

PLANO No.

A06

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

CORTE A

ESCALA:

1:50

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

Expediente Digital
Verificado Pago Impuesto Delineación
Bogotá D.C.
12 ABR 2023
11001-2-22-23.46
No. EXPEDICIÓN

H+H ARQUITECTOS SAS

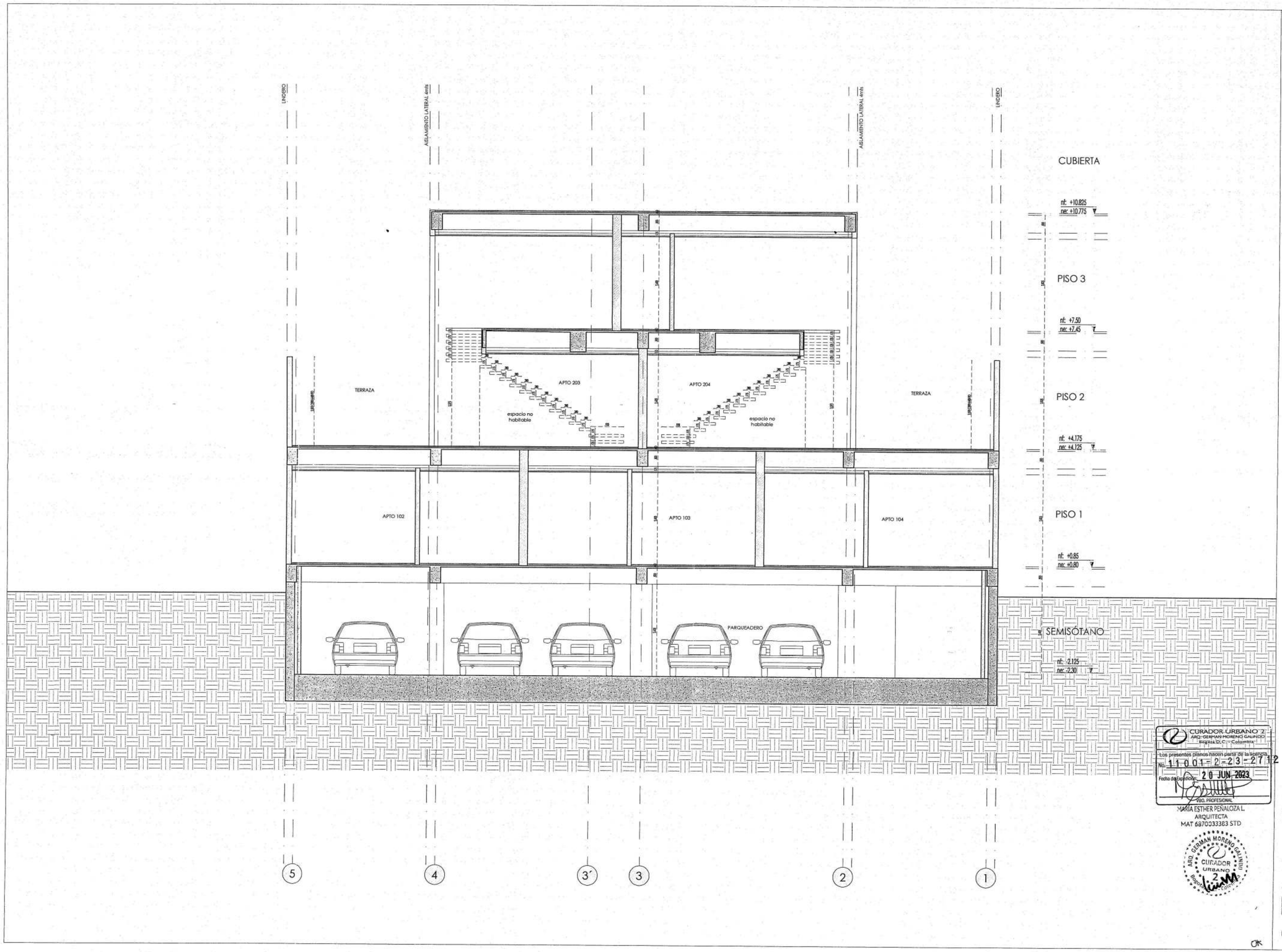
Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. 16708
CND)

Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No.
A25022003-79982082)

V.B. Diseñador elementos
no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A06



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11001-2-23-2712
Fecha de expedición: 20 JUN. 2023
RSD. PROFESIONAL
MARIA ESTHER PEÑALOZA L.
ARQUITECTA
MAT 6870033383 STD

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
CURADOR URBANO
Bogotá

OK

PLANO No.

A07

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

CORTE B

ESCALA:

1:50

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

Bogotá D.C.
ARQ. Carmen Esperanza Peñaloza
CURADURIA URBANA DOS
11001-2-23-2346

N°. RADICACIÓN

H+H ARQUITECTOS SAS

Eric Halliday

Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. 16708 CND)

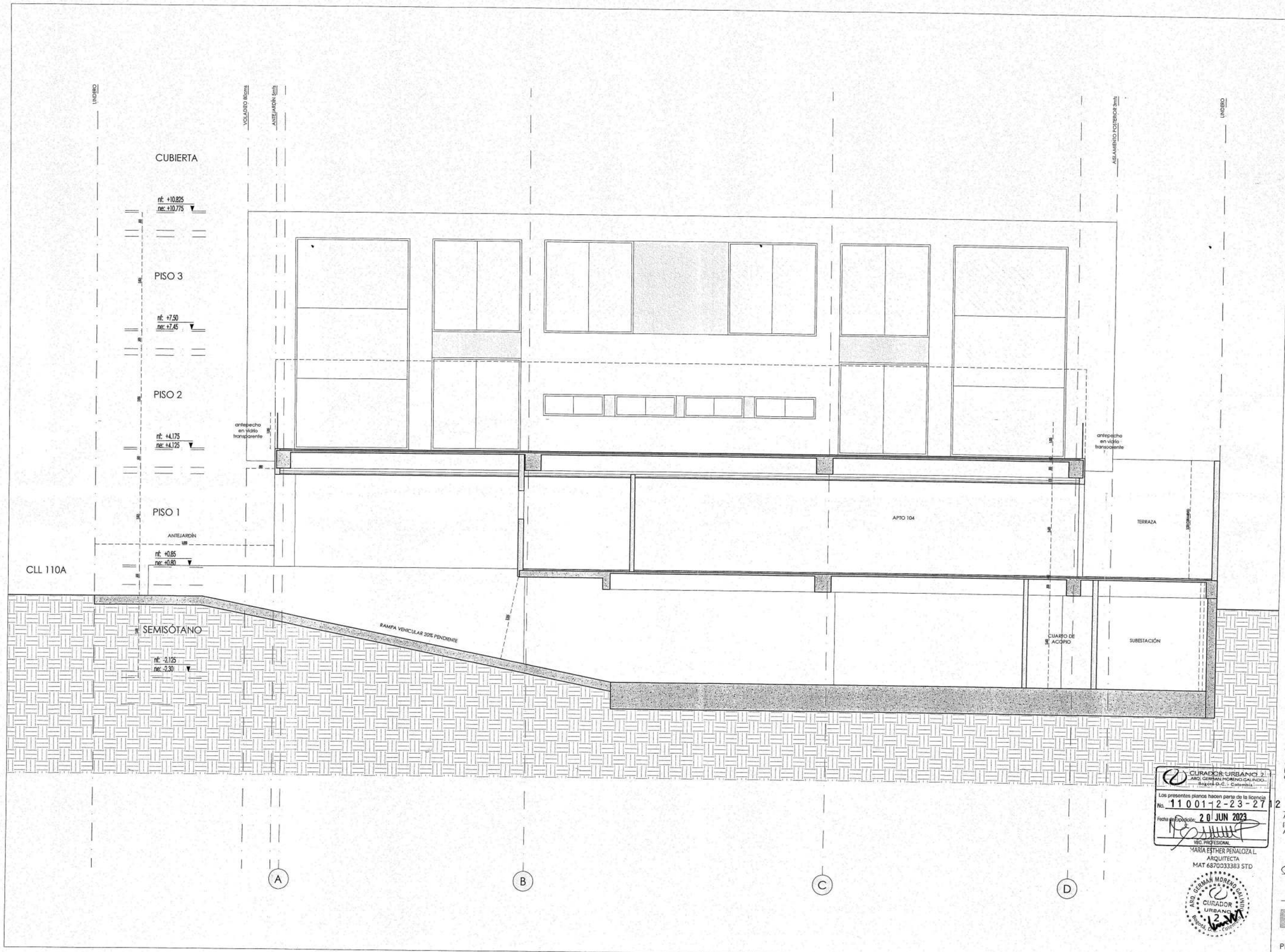
Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No. A25022003-79982082)

V.B. Diseñador elementos no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A07

8



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11001-2-23-2712
Fecha de Expedición: 20 JUN 2023
VBO. PROFESIONAL
MARIA ESTHER PEÑALOZA L.
ARQUITECTA
MAT 6870033383 STD

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
CURADOR URBANO 2
Bogotá D.C. - Colombia

PLANO No.

A08

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

FACHADA ORIENTAL

ESCALA:

1:50

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

H+H ARQUITECTOS SAS

Bogotá D.C.

Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. 16708
CND)

ARQ. German Moreno Galindo
CURADOR URBANO N° 2

14 ABR 2023

11001-2-22-2346

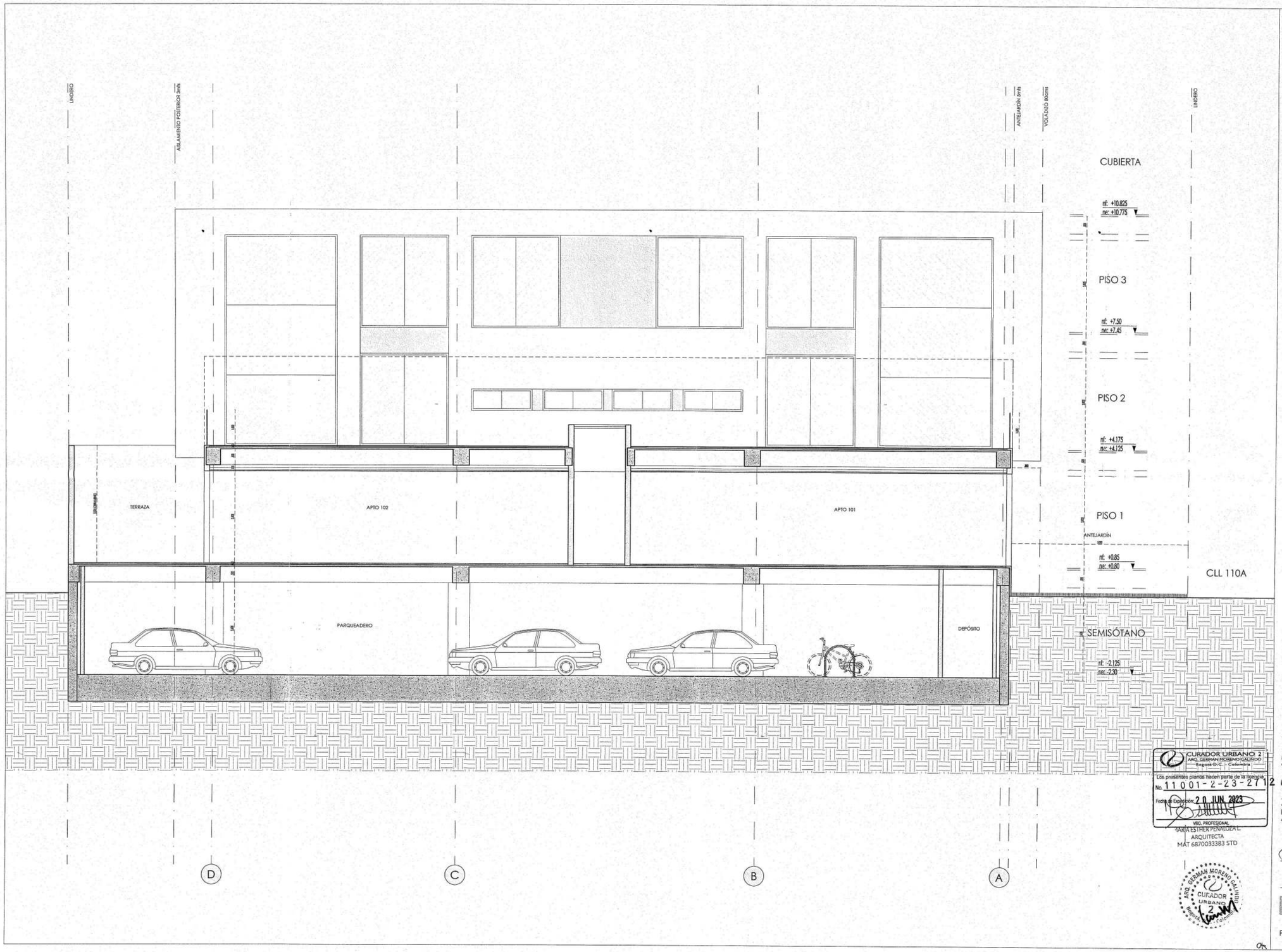
Nº. RADICACIÓN

Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No.
A25022003-79982082)

V.B. Diseñador elementos
no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A08



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11001-2-23-2712
Fecha de Expedición: 20 JUN 2023
VBO. PROFESIONAL
MARIA ESTHER PENALOZA C.
ARQUITECTA
MAT 6870033383 STD

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
CURADOR URBANO
Bogotá

PLANO No.

A09

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

FACHADA OCCIDENTAL

ESCALA:

1:50

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

Bogotá D.C.
ARQ. Germán Moreno Galindo
CURADOR URBANO No. 2
12 ABR 2023
11001-2-22-2346
No. RADICACIÓN

H+H ARQUITECTOS SAS

Eric Halliday

Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. 16708 CND)

Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No. A25022003-79982082)

V.B. Diseñador elementos no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A09

10

CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO CALINDO
Resolución 22-C-CALIDRTA
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 1001-2-23-2712
Fecha de Expedición: 20 JUN 2023
VBO. PROFESIONAL
MARIA ESTHER PEÑALOZA L.
ARQUITECTA
MAT 6870033383 STD

ARQ. GERMAN MORENO CALINDO
CURADOR URBANO
Bogotá, D.C., Colombia

PLANO No.

A10

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

FACHADA NORTE

ESCALA:

1:50

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

Bogotá D.C.
ARQ. GERMAN MORENO CALINDO
CURADOR URBANO No. 2
12 ABR 2023
11001-2-22-2346
Nº RADICACIÓN

H+H ARQUITECTOS SAS

Eric Halliday

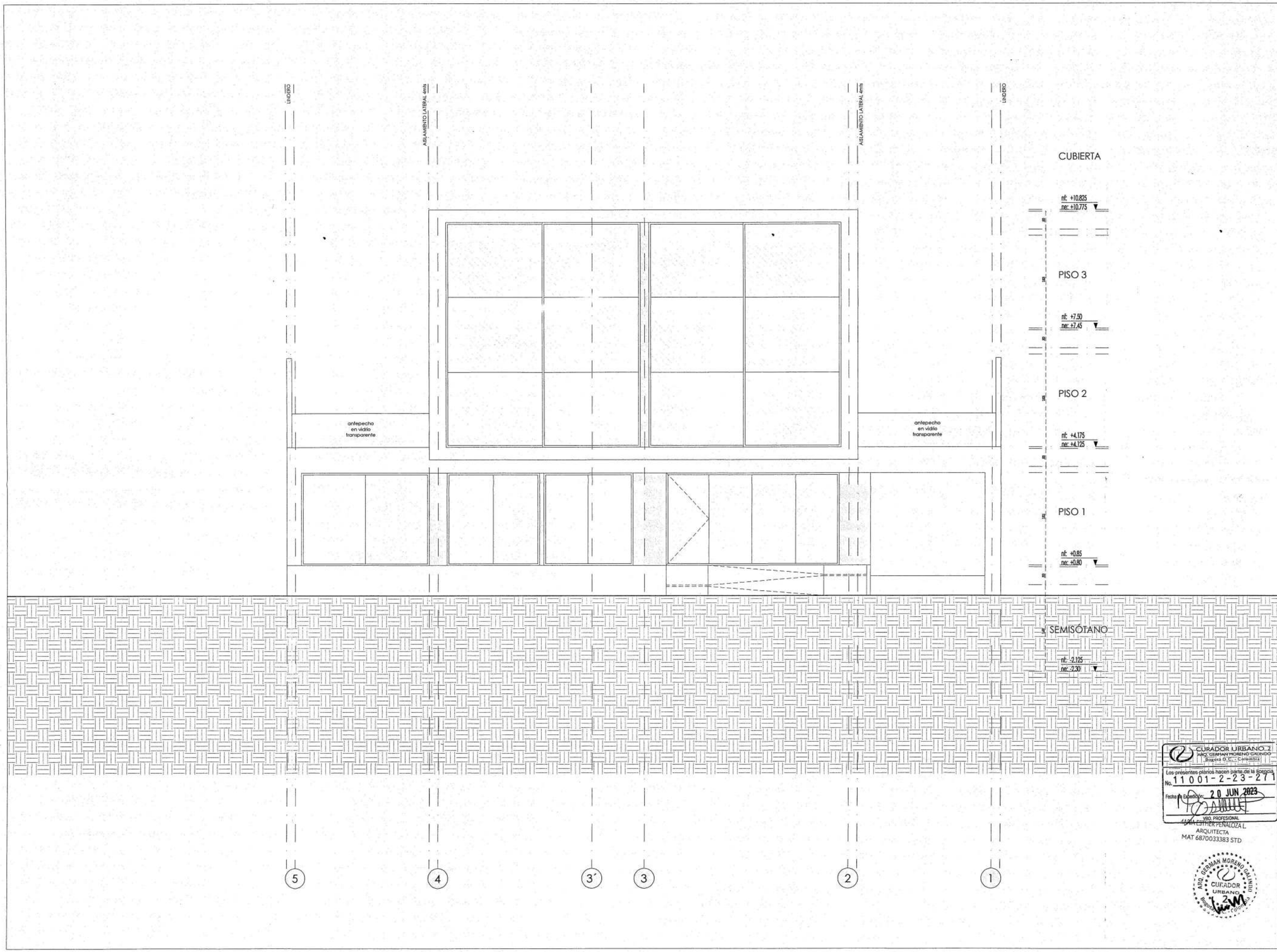
Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. 16708 CND)

Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No. A25022003-79982082)

V.B. Diseñador elementos no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A10



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11001-2-23-2712
Fecha de Ejecutoria: 20 JUN 2023
V.B. PROFESIONAL
ARQ. ESTHER PEÑALOZA L.
ARQUITECTA
MAT 68700333383 STD

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
CURADOR URBANO 2
Bogotá D.C.

PLANO No.

A11

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50

CONTIENE:

FACHADA SUR

ESCALA:

1:50

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:

H+H ARQUITECTOS SAS

Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. A25022003-79982082)

Bogotá D.C.
Arq. German Moreno Galindo
CURADOR URBANO N 2
14 ABR 2023
N°. RADICACIÓN 11001-2-22-2346

Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No. A25022003-79982082)

V.B. Diseñador elementos no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A11

12

Cuadro de areas CALLE 110A No.6-50

Cuadro General de Areas

Piso	Área util	Áreas de Circulación	Áreas de Punto Fijo	Áreas Comunales	Áreas de Depósitos	Áreas Técnicas	Área destinada a Estacionamientos	Área Total Construida	Área para Índice de construcción efectivo (ICe)	Área Construida para el cálculo de estacionamientos
Piso 3	254.13 m²							254.13 m²	254.13 m²	254.13 m²
Piso 2	269.65 m²		21.94 m²					291.59 m²	269.65 m²	291.59 m²
Piso 1	362.35 m²	53.93 m²	24.36 m²	22.94 m²				463.60 m²	416.28 m²	463.60 m²
Sótano		71.83 m²	20.06 m²		23.50 m²	45.72 m²	343.86 m²	504.97 m²	71.83 m²	
TOTAL	**886.13 m²**	**125.76 m²**	**66.38 m²**	**22.94 m²**	**23.50 m²**	**45.72 m²**	**343.86 m²**	**1.514.29 m²**	**1.011.89 m²**	**1.009.32 m²**

PUNTO FIJO: Corresponde al área de ascensores y escaleras, así como las circulaciones comunes en cada piso, que no excedan en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso.
AREA DESTINADA A ESTACIONAMIENTOS: Areas de parqueo, maniobra y circulación vehicular destinadas al cumplimiento del artículo 399 y que no se incluyen dentro del índice de construcción efectivo.
AREA PARA ICe: Area total construida, exclusiendo azoteas, hall de cubierta, areas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no coinciden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el area de los estacionamientos y de circulación vehicular y el area de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máxima, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos (artículo 266, numeral 4).
AREA CONSIRUIDA PARA EL CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS: Area total construida, exclusiendo areas construidas de sótanos y semisótanos y areas destinadas al uso de servicios de parqueadero (artículo 390).
AREA CONSIRUIDA EN EL USO: Corresponde al área construida para un uso en particular, descontando muros de fachada, muros perimetrales, ductos, estructura, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes y cuartos de acopio. Esta área se usa para efectos del cálculo de equipamiento comunal privado, cuartos de acopio y área mínima habitable de la unidad de vivienda.

AREA LOTE			**630.00 m²**
INDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE		**1.30**	**819.00 m²**
INDICE DE CONSTRUCCIÓN EFECTIVO		**1.61**	**1.011.89 m²**
AREA LIBRE EN EL PRIMER PISO			**166.40 m²**
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación		
AREA DE ACTIVIDAD	Área de Actividad de Proximidad - AAP Generadora de soportes urbanos		

Cuadro de Obligaciones Urbanísticas

Valor de referencia del Area del Terreno definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (Vref)			$
Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público (CS)		CS = Area del lote x 5%	N/A
Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público	Cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs)	CSs = (Area del lote x 5%)	N/A
	Valor a compensar por obligación en suelo. Vcomp (si el CSs es menor a 400 m2)	Vcomp = CSs x Vref x 0.30	-
	Pago compensatorio en Dinero (PD)	Si el ICe ≤ 4.0, no aplica	N/A
Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario (OSP)		CUx Vref x 0.0064	-
Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción		Si el ICe ≤ 3.0, no aplica	N/A

Cuadro de Areas por Apartamento / Local

Unidad de vivienda/dotacional	Área construida planta baja	Área construida planta alta	Área terraza cubierta	Área útil total construida	Área terraza descubierta	Area neta en el uso	Cupos exigidos de bicicletas
204	69.27 m²	63.48 m²		132.75 m²	45.40 m²	122.73 m²	3 un.
203	66.81 m²	62.86 m²		129.67 m²	41.52 m²	119.83 m²	3 un.
202	66.94 m²	63.62 m²		130.56 m²	45.28 m²	120.51 m²	3 un.
201	66.63 m²	64.17 m²		130.80 m²	45.40 m²	120.76 m²	3 un.
104	91.10 m²		2.14 m²	93.24 m²	23.21 m²	83.77 m²	2 un.
103	69.66 m²		5.33 m²	74.99 m²	19.98 m²	63.39 m²	1 un.
102	66.42 m²		2.14 m²	68.56 m²	23.21 m²	61.06 m²	1 un.
101	108.50 m²			108.50 m²		101.12 m²	2 un.
Dotacional tipo 1	17.06 m²			17.06 m²		15.93 m²	1 un.
TOTAL	**622.39 m²**	**254.13 m²**	**9.61 m²**	**886.13 m²**	**242.00 m²**	**809.16 m²**	**19 un.**
UNIDADES DE VIVIENDA						8 un.	

Cuadro de Estacionamientos

	NORMA	PROYECTO	
TOTAL PARQUEOS	N/A	12 un.	
CUPOS PARA BICICLETA	19 un.	19 un.	
CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD (2% del total de cupos de estacionamiento)	1 un.	1 un.	
CUPOS PREFERENCIALES PARA VEHICULOS DE CERO EMISIONES (2% del total de cupos de estacionamie	1 un.	7 un.	
Área total destinada a estacionamientos		**343.86 m²**	
Area destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad		27.67 m²	
Area destinada a la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad		49.25 m²	
Area destinada a la provisión de cupos reservados para vehículos cero emisiones		153.91 m²	
Área destinada a estacionamientos (descontando las áreas destinadas a la provisión de cupos exigidos para bicicletas, cupos accesibles para personas con discapacidad y cupos para vehículos cero emisiones)		**113.03 m²**	
Área Construida para el cálculo de estacionamientos		**1.009.32 m²**	
Area mínima destinada para estacionamientos (5%)	50.47 m²	113.03 m²	11.20%
Area máxima destinada para estacionamientos (15%)	151.40 m²		
Area adicional sujeta a pago compensatorio (hasta el 10%, adicional al área máxima)	100.93 m²	0.00 m²	0.00%
Pago compensatorio por el área adicional (área adicional x Vref x 5%)		$	-

Cuadro de Equipamiento Comunal

		NORMA	PROYECTO	
AREA TOTAL NETA EN USO RESIDENCIAL			793.23 m²	
AREA TOTAL NETA EN USO DOTACIONAL			15.93 m²	
AREA TOTAL DE EQUIPAMIENTO COMUNAL Para proyectos de vivienda, no VIS ni VIP, 10 mts x cada 80 mts de area neta Para usos diferentes al residencial, 10 mts x cada 120 mts de area neta		**100.48 m²**	**103.61 m²**	
ZONA VERDES Y RECREATIVAS EN AREAS LIBRES (mínimo 40%)		40.19 m²	**53.00 m²**	51%
Piso 1	Antejardín		53.00 m²	
SERVICIOS COMUNALES (mínimo 20%)		20.10 m²	**22.94 m²**	22%
Piso 1	Salón comunal		10.11 m²	
	Baño comunal		9.42 m²	
	Terraza cubierta		3.41 m²	
RESTANTE		N/A	**27.67 m²**	27%
Sótano	Bicicleteros		27.67 m²	

CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMAN MORENO GALVIDO
Bogotá D.C. - Colombia
Los presentes planos hacen parte de la licencia
No. 11-001-2-23-2172
Fecha de Expedición 20 JUN 2023
VBO. PROFESIONAL
MARÍA ESTHER PEÑALOZA L.
ARQUITECTA
MAT 6870332323 STD
ARQ. GERMAN MORENO GALVIDO CURADOR URBANO Bogotá

PLANO No.

A00

PROYECTO:

EDIFICIO SANTA ANA

CALLE 110A 6-50
CONTIENE:

LOCALIZACION

ESCALA:

1:250

FECHA:

2022/12/29

DESARROLLO PROYECTO:

H+H ARQUITECTOS

EQUIPO:

EH-MH-NM-VB

NOMBRE ARCHIVO CAD:

CALLE 110A No.6-50 A-00 Arquitectonicos 2023-03-02

OBSERVACIONES:
RADICE E.C.
ARQ. GERMAN MORENO GALVIDO
CURADOR URBANO NO 1 Y 2
12 ABR 2023
11001-2-22-2348
RP. RADICACIÓN

H+H ARQUITECTOS SAS

Arq. Eric Halliday
(Mat. Profesional No. 16708 CND)

Arq. Martin Halliday
(Mat. Profesional No. A25022003-79982082)

V.B. Diseñador elementos no estructurales

www.h-mas-h.com

PLANO No. A00