ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

1-2025-5244

Radicado: 3995-1307 2025
Anexos: 2 + 1 CD
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
Destinatario: SUBDIRECCIÓN SEGUIMIENTO
Tipo: COMUNICACIÓN ENTRADA
Origen: PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación	
PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S		NIT	901.836.929-3
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA TORRES	79.592.486	2025065	
6. Dirección	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico:	8. Teléfono	
CRA. 7 No. 156-10 OF 2204 A ED TORRE KRYSTAL	coordinacionproyectos1@valoriconstructores.com	3045237863	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
RESTREPO 360	ÚNICA

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
169 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
CALLE 19 B SUR No. 14-35	Elija un elemento	No. 22 RESTREPO

14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales8 Discapacidad1 Cero emisiones1)
3		

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
			11001-5-24-2136	07-oct.-2024	5

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
1456	9.196,23	9.196,23

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos	23. Oficio del aval, con Radicación N°
Amenaza BAJA y N/A Decreto 555	0%	N.A

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0011ZSBS	50S-40098397

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto:
0%	$ 0	01-sept.-2028

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI			

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
NO			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	172	02-feb.-2025	44

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	2-3 122202	05-oct.-2024	05-oct.-2026	05-oct.-2028

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 regulen el contrato.
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

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

LEONARDO DAVID ORTIZ ALVIS
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 40002025O199

FECHA 07 OCT 2025

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

29 OCT 2025

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA**	FECHA 30-12-2024 CODIGO PM05-FO138 VERSIÓN 12

ENAJENADOR: Promotora Bizcocho de Juntos **Quien realizo la solicitud** Leonardo Ortiz

Nombre del Proyecto: Reshepo 360

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/				
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presentan el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta					

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

	Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1	Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
2	Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3	Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.		N	A
4	Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDHGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Sedna Carolina Rodriguez C.C. 1019053712

Fecha de verificación: 5/10/2023 **Firma del profesional:**

RADICACIÓN COMPLETA: ☐

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado Leonardo Ortiz Alvis **Firma:** **C.C:** 7176437

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510016727122133647 **Nro Matrícula: 50S-40098397**

Pagina 1 TURNO: 2025-398868

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 04:42:31 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 13-04-1992 RADICACIÓN: 1992-18086 CON: SIN INFORMACION DE: 20-03-1992
CODIGO CATASTRAL: **AAA0011ZSBS**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ENGLOBE DE TERRENO CON UN AREA DE 1.456 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 3813 DEL 23-10-91. DE LA NOTARIA 36. DE SANTA FE DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07- DE 1984..

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

MATIZ DE LOZANO EDELMIRA.ADQUIRIO LOS PREDIOS OBJETO DEL ENGLOBE ASI;PARTE POR COMPRA DERECHOS DE CUOTSA 50%,A BALLETEROS BARRETO SALVADOR.,POR LA ESCRITURA #3044 DEL 17-12-1984 NOTARIA 11 DE BOGOTA, Y PARTEPOR COMPRA EN COMUN Y PROINDIVISO CON EL VENDEDOR BALLETEROS BARRETO SALVADOR,POR ADJUDICACION EN LA LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD DE COLEGIO SAN LUIS LTDA, POR LA ESCRITURA #3044 DEL 27-12-1984 NOTARIA 11 DE BOGOTA.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A URBANA BARRIO RESTREPO POR LA ESCRITURA #1013 DEL 05-02-1957 NOTARIA 8A. DE BOGOTA, REGISTRADAS A LOS FOLIOS 050-0849687 Y 050-0849686.-[PARTE POR COMPRA A BALLETEROS BARRETO SALVADOR DEL 50% POR LA CITADA ESCRITURA 3044 , REG. AL FL. 050-0734246.-Y ESTE ADQUIRIO COMO SE EXPRESO ANTERIORMENTE.-PARTE POR COMPRA AL MISMO BALLESTEROS BARRETO SALVADOR POR LA MENCIONADA ESCRITURA #3044, REGISTRADA AL FL. 050-0734245,-ESTE HUBO POR LIQUIDACION SOCIEDAD JUNTO CON MATIZ DE LOZANO EDELMIRA, POR LA MENCIONADA ESCRITURA 3044 DEL COLEGIO SAN LUIS LTDA.- ESTE ADQUIRIO POR COMPRA ESPITIA CHACON SILVERIO, POR LA ESCRITURA #1457 DEL 10-07-1959 NOTARIA 8A. DE BOGOTA.-Y PARTE POR COMPRA A DEL 50% A BALLETEROS BARRETO SALVADOR, POR LA MENCIONADA ESCRITURA 3044, REGISTRADA AL FL. 050-0734244, ESTE HUBO JUNTO CON MATIZ DE LOZANO EDELMIRA, POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE COLEGIO SAN LUIS LTDA, POR LA ESCRITURA 3044 DEL 27-12-1984 NOTARIA 11 DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A REYES BELTRAN MAURICIA,REYES BELTRAN MARIA CECILIA, REYES BELTRAN DE RICO BEATRIZ, POR LA ESCRITURA #560 DEL 13-03-1958 NOTARIA 8A. DE BOGOTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
3) CL 19B SUR 14 35 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CL 19A SUR 15 35 (DIRECCION CATASTRAL)
1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 734244
50S - 734245
50S - 734246
50S - 849686
50S - 849687

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510016727122133647 **Nro Matrícula: 50S-40098397**

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 04:42:31 PM

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

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

50S - 849688
50S - 849689

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-08-1986 Radicación: 86=99740

Doc: ESCRITURA 1860 del 22-07-1986 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: MATIZ DE LOZANO EDELMIRA CC# 20235297 X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-03-1992 Radicación: 1992-18086

Doc: ESCRITURA 3813 del 23-10-1991 NOTARIA 36 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 ENGLOBE

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

A: MATIZ DE LOZANO EDELMIRA **CC# 20235297 X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-08-1994 Radicación: 1994-56900

Doc: ESCRITURA 3703 del 21-07-1994 NOTARIA 31 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA AMPLIACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC. 1860 DE 22-08-86 NOT. 11 PARA CONVERTIRLA EN CUANTIA INDETERMINADA. B.B. 0741823 B

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

DE: MATIZ DE LOZANO EDELMIRA CC# 20235297 X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-2009 Radicación: 2009-16356

Doc: ESCRITURA 4287 del 18-11-2008 NOTARIA 31 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $50,000,000

Se cancela anotación No: 1,3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA Y SU AMPLIACION

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

DE: BANCO POPULAR S.A.

A: MATIZ DE LOZANO EDELMIRA **CC# 20235297**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-09-2015 Radicación: 2015-74643

Doc: OFICIO 139968 del 12-02-2015 CATASTRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510016727122133647 **Nro Matrícula: 50S-40098397**

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 04:42:31 PM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-01-2016 Radicación: 2016-6130

Doc: ESCRITURA 3853 del 07-12-2015 NOTARIA TREINTA Y NUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $2,120,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: LOZANO CAMACHO LUIS ALFONSO CC# 95260

A: LOZANO MATIZ LUIS FRANCISCO CC# 17122623 X

A: LOZANO MATIZ SONIA ANITA DEL CARMEN CC# 41520387 X

A: LOZANO MATIZ TOMAS CC# 19198822 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-07-2017 Radicación: 2017-42147

Doc: ESCRITURA 1717 del 06-06-2017 NOTARIA TREINTA Y NUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO 33.33%.

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

A: LOZANO MATIZ TOMAS CC# 19198822

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-02-2020 Radicación: 2020-10693

Doc: ESCRITURA 3988 del 27-12-2019 NOTARIA TREINTA Y NUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO.

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

A: LOZANO MATIZ TOMAS ALFONSO C.C. NO. 19.198.822

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-02-2025 Radicación: 2025-10763

Doc: ESCRITURA 172 del 07-02-2025 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $5,000,000,000

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

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

DE: LOZANO MATIZ LUIS FRANCISCO CC# 17122623

DE: LOZANO MATIZ SONIA ANITA DEL CARMEN CC# 41520387

DE: LOZANO MATIZ TOMAS ALFONSO CC. 19.196.822.

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RESTREPO 360- FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-35809 Fecha: 14-12-2010

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510016727122133647 **Nro Matrícula: 50S-40098397**

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 04:42:31 PM

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

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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2011-92402 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-398868 **FECHA: 01-10-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

cadena. República de Colombia Aa106539259 Ca523596121

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: ----------

CIENTO SETENTA Y DOS (172) ----------

DE FECHA: SIETE (07) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025). ----

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y CUATRO (44) DE BOGOTÁ D.C. --

---

CÓDIGO NOTARIAL:

1100100044

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 50S-40098397 ----------

CÉDULA CATASTRAL: 00210311020000000 ----------

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (-) ----------

INMUEBLE: ENGLOBE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE DIECINUEVE B SUR (19B SUR) NÚMERO CATORCE - TREINTA Y CINCO (14-35) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ. ----------

---

CÓDIGO	ACTO JURÍDICO ----------	VALOR ACTO
0189	TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL	$5.000.000.000
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI ( ) NO (X)	--SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES ---------- NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN

FIDEICOMITENTES APORTANTES:

LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ ---------- C.C. 17.122.623

SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ ---------- C.C. 41.520.387

TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ ---------- C.C. 19.198.822

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S. ---------- NIT. 901.836.929-3

ADQUIRENTE:

FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ, NIT 830.055.897-7 cuya

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ALBERTO GUZMAN REINOSO NOTARIO CUARENTA Y CUATRO ENCARGADO 04-12-24 29-11-24

vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ----------

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los **SIETE (07) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025)**, ante mí, **ALBERTO GUZMÁN REINOSO**, Notario(a) Cuarenta y Cuatro (44) Encargado(a) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente autorizado(a) mediante Resolución número 00920 de fecha 31 de enero de 2025, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorga la presente escritura pública, que se consigna en los siguientes términos: --

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL

COMPARECIERON CON MINUTA ENVIADA ----------

Por un lado, (i) **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ,** identificado con **NIT 830.055.897-7** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera que se protocoliza en el presente instrumento público, representada legalmente por **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá, **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que en adelante se denominará **LA ADQUIRIENTE;** y por la otra parte (ii) **ANDRÉS JAVIER CANO LOZANO**, mayor de edad y vecino de Bogotá D.C. de nacionalidad colombiana, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.086.668 de Bogotá D.C. quien obra en calidad de apoderado especial de **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.520.387 de Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho, según poder especial

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

que se protocoliza, y **LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES,** mayor de edad y vecina de Bogotá, D.C., de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.199.097. con la tarjeta profesional número 152.078 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada general de: (iii) **LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ,** mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Frankfurt_-Alemania, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.122.623 de Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, de nacionalidad colombiana, según poder general otorgado mediante la Escritura Pública número tres mil ochocientos setenta y cinco. (3.875) del veintiocho (28) de noviembre de dos mil dieciséis (2.016) de la Notaría Treinta y Nueve (39) de Bogotá, D.C. con su respectivo certificado de vigencia, documentos que se protocolizan en el presente instrumento , y de (iv) **TOMÁS ALFONSO LOZANO MATIZ,** mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.198.822 de Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, de nacionalidad colombiana, según poder general otorgado mediante la Escritura Pública número tres mil ochocientos setenta y cinco (3.875) del veintiocho (28) de noviembre de dos mil dieciséis (2.016) de la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá, D.C. con su respectivo certificado de vigencia, documentos que se protocolizan en el presente instrumento , quienes en adelante se denominarán los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** y (v) **GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA TORRES,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Número 79.592.488 domiciliado en Bogotá D.C., actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.,** sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veinticuatro (2.024), inscrita bajo el No. 03123597 del Libro IX, el treinta (30) de mayo de dos mil veinticuatro (2.024), sociedad identificada con NIT No. 901.836.929-3, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta para su protocolización y quien en adelante y para todos los efectos legales se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** manifestaron que celebran la presente transferencia que se regirá por las cláusulas que se indican a continuación y previos los siguientes: ----------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia cadena. Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Ca523596120
ALBERTO GUZMAN REINOSO NOTARIO DOCE (12) DE BOGOTA Y CUATRO ENCARGADO
04 12 24
29-11-24

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que mediante documento privado de fecha trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2.024), las sociedades **URBECON S.A.S**, **ACOSTA GUEVARA S.A.S.**, **JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.**, e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.**, en calidad de Promitentes Compradores y los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATIZ**, en calidad de Prometientes Vendedores, suscribieron el Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble, por el cual se prometió en venta el derecho de dominio y posesión del inmueble ubicado en la Calle 19B Sur No. 14-35 de la ciudad de Bogotá, D.C. identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur ; CHIP AAA0011ZSBS y cédula catastral No. 002103110200000000, con un área total de 1.456 m2 (en adelante el "**INMUEBLE**")

SEGUNDO. Que de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble, mediante documento privado de fecha diecinueve (19) de abril de dos mil veinticuatro (2024), las sociedades **URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,** e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA,** suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. 3-1 120001** con el fin de que a través del mismo se reciba y administre la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($200.000.000 M/CTE)**, recursos correspondientes al primer pago del precio del **INMUEBLE**, los cuales, fueron girados a favor de los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATÍZ** en calidad de **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS.** ---

Con la firma del **CONTRATO DE FIDUCIA**, los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ALFONSO LOZANO MATIZ declararon recibida a satisfacción la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($200.000.000 M/CTE),** correspondientes al primer pago del precio del **INMUEBLE** conforme lo señalado en el Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble. ———

TERCERO. Que por medio del Acta de Entrega a Satisfacción de fecha trece (13) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATÍZ** entregaron materialmente el **INMUEBLE** al apoderado especial de las sociedades **URBECON S.A.S, ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,** e **INVERSIONES ALPE D´HUEZ S.A.S.** quienes son las encargadas de la custodia, pagos de servicios públicos domiciliarios e impuestos. ———

CUARTO. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-2136 con fecha de expedición del diecinueve (19) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) y fecha de ejecutoria del siete (7) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá otorgó Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y cerramiento sobre el **INMUEBLE** para una edificación en diez (10) pisos y un (1) sótano (tanque de agua) destinada a ciento sesenta y nueve (169) unidades de vivienda (VIS), ocho (8) cupos de estacionamientos para visitantes (uno habilitado para personas en condición de discapacidad y uno de cero emisiones) y nueve (9) depósitos comunales distribuidos en primer piso y terraza, y ciento setenta (170) bicicleteros. ———

QUINTO. Que con el otorgamiento de la Licencia de Construcción contenida en la Acto Administrativo No. 11001-5-24-2136 con fecha de expedición del diecinueve (19) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) y fecha de ejecutoria del siete (7) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) expedido por la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá se dio cumplimiento a la condición indicada en las Cláusulas Cuarta y Décima del Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble. ———

Papel notarial para uso exclusivo en copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Aa106539261
Ca523596119
ALBERTO GUZMAN REINOSO NOVENO CINCUENTA Y CUATRO ENCARGADO
04-12-24
29-11-24

SEXTO. Que mediante documento privado de fecha veintiocho (28) de noviembre de dos mil veinticuatro (2.024), las sociedades **URBECON S.A.S**, **ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.**, e **INVERSIONES ALPE D´HUEZ S.A.S.**, en calidad de Promitentes Compradores y los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATIZ**, en calidad de Prometientes Vendedores, suscribieron Otrosí No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble de fecha trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2.024), en el cual se modificaron las cláusulas cuarta (precio y forma de pago), sexta (entrega real y material del inmueble) y octava (cumplimiento del contrato – otorgamiento de la escritura pública de transferencia) y se dejó sin efectos la cláusula décima correspondiente a la condición resolutoria. ----------

---

SÉPTIMO. Que mediante documento privado suscrito entre los señores **ANDRÉS JAVIER CANO LOZANO** en calidad de apoderado especial de la señora **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ** y **LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES** en calidad de apoderada general de los señores **LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ**, en calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO**, las sociedades **URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D´HUEZ S.A.S., ABISAMABRA ORTÍZ S.A.S.**, y **FORGIONE S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA**, las sociedades **JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S. y MC+JFS Arquitectos S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES DISEÑADORES** y **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es: - *"(...) **3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ** a través del cual se administre **EL INMUEBLE** fideicomitido para destinarlo al desarrollo del **PROYECTO** de Vivienda de Interés*

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Social (VIS) conforme a las instrucciones del presente Contrato y las que otorgue el ***FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR****, quien es el único responsable del desarrollo del* ***PROYECTO****.*

El ***PATRIMONIO AUTÓNOMO*** *estará afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales* ***LA FIDUCIARIA*** *deberá cumplir su gestión:*

En la ***FASE DE PARQUEO:***

A. Radicar en nombre del ***FIDEICOMISO*** *la propiedad fiduciaria del* ***INMUEBLE*** *descrito en la cláusula 4.2 del capítulo siguiente.*

B. Entregar a título de comodato precario ***EL INMUEBLE*** *al* ***FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,*** *conforme se regula más adelante.* ***LA FIDUCIARIA*** *no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de* ***EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,*** *en razón de la tenencia que ejerza sobre el* ***INMUEBLE*** *fideicomitido.*

C. Por instrucción de ***LOS FIDEICOMITENTES,*** *la cual se entiende impartida con la firma del presente contrato, suscribir en calidad de hipotecante, la escritura pública mediante la que se constituya hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula número 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Sur, aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para garantizar el desarrollo del proyecto exclusivo destinado a Vivienda de Interés Social (VIS) denominado* ***RESTREPO 360.***

D. *Una vez* ***LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA*** *acrediten el cumplimiento de las* ***CONDICIONES DE REGISTRO DE DERECHOS FIDUCIARIOS****, registrar la totalidad de los derechos fiduciarios que ostentan* ***LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO*** *a favor de* ***LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA.***

E. Una vez ***EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR*** *acredite el cumplimiento de* ***LAS CONDICIONES DE ACTIVACIÓN DE LA FASE INMOBILIARIA*** *de que trata el numeral 7 de la cláusula primera correspondiente a* ***LAS DEFINICIONES*** *del* ***CONTRATO DE FIDUCIA,*** *permitir a* ***EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR*** *el desarrollo del* ***PROYECTO*** *por su cuenta y riesgo y, por tanto, se dará inicio a la* ***FASE INMOBILIARIA*** *del presente Contrato.*

Papel notarial para uso exclusivo en copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
ALBERTO GUZMAN RESTREPO NOTARIO CUARENTA Y CUATRO ENCARGADO
Ca523596118
Aa106539262

F. Que en caso de que no se cumplan las condiciones precedentes durante el término de duración de la ***FASE DE PARQUEO****, y en consecuencia no se active la* ***FASE INMOBILIARIA, LOS FIDEICOMITENTES*** *con la firma del presente Contrato acuerdan extender la* ***FASE DE PARQUEO****, hasta tanto* ***LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,*** *acrediten el registro del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del* ***FIDEICOMISO,*** *e instruyen a* ***LA FIDUCIARIA*** *para que como vocera del* ***FIDEICOMISO*** *restituya* ***EL INMUEBLE*** *a* ***LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA*** *en el estado en que se encuentre y en proporción al porcentaje de derechos fiduciarios de los cuales sean titulares en común y proindiviso.* ----------

---

Dicho lo anterior, las obligaciones establecidas en el numeral 8.2 de las ***DEFINICIONES*** *del* ***CONTRATO DE FIDUCIA*** *para efectos del registro de la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que ostentan* ***LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO*** *en favor de* ***LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,*** *durante la extensión de la* ***FASE DE PARQUEO,*** *continuarán vigentes y corresponden única y exclusivamente ser ejecutadas por* ***LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA*** *sin intervención ni injerencia de* ***LA FIDUCIARIA*** *ni* ***EL FIDEICOMISO.*** *En consecuencia,* ***LA FIDUCIARIA*** *ni* ***EL FIDEICOMISO*** *son responsables de garantizar el giro del saldo de los recursos indicados en el presente numeral 8.2.* ----------

---

Siempre y cuando se hayan cumplido ***las CONDICIONES DE ACTIVACIÓN DE LA FASE INMOBILIARIA*** *de que trata el numeral 7 de la cláusula primera correspondiente a* ***LAS DEFINICIONES*** *del* ***CONTRATO DE FIDUCIA*** *el* ***FIDEICOMISO*** *pasará a la* ***FASE INMOBILIARIA,*** *cuyo objeto contemplará lo siguiente:* ----------

A. En los términos del presente Contrato, administrar ***EL INMUEBLE****, junto con los demás activos aportados al* ***FIDEICOMISO****, para ello, permitir y facilitar el desarrollo del* ***PROYECTO*** *a cargo del* ***FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.*** ----------

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: ----------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

a) De los **COMPRADORES** *por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las* **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. *Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del* **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** *con* **EL FINANCIADOR**. *Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del* **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** -

c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** *les otorgue* **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** ———————————

d) *De los desembolsos de los subsidios de cualquier naturaleza que a los* **COMPRADORES** *les otorguen para la adquisición de las* **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, *incluidos los que otorguen las Cajas de Compensación y el Gobierno Local o Nacional.* ———————————

e) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** *y* **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** ———————————

C. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** *con* **EL FINANCIADOR**, *con los recursos del presente* **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, *si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo* **FINANCIADOR**. *En el evento de no existir recursos en el* **FIDEICOMISO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** *deberá aportar los recursos necesarios para la atención del servicio de la deuda.* ———————————

D. Realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, *según las instrucciones que este imparta para el efecto, a fin de llevar a cabo el desarrollo del* **PROYECTO**, *los cuales se contabilizarán en el* **FIDEICOMISO** *como un anticipo. En el evento de no existir recursos en el* **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, *el* **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** *quedará obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este contrato.* ———————————

E. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** *del* **PROYECTO** *de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos* **COMPRADORES.** ———————————

F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** *lo que corresponda a su* **BENEFICIO**, *según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el* **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** ———————————

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca523596111
Ca523596117
ALBERTO GUZMAN REINOSO NOTARIO CUARENTA Y CUATRO ENCARGADO
04-12-24
28-11-24

G. Permitir al ***FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR*** *desarrollar y ejecutar por su propia cuenta el* ***PROYECTO*** *de Vivienda de Interés Social de acuerdo con lo previsto en el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen; por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del* ***PATRIMONIO AUTÓNOMO*** *que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del* ***PROYECTO*** *de Vivienda de Interés Social mencionado." (...)*----------

---

OCTAVO. Que en desarrollo de lo establecido en el referido contrato fiduciario, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** se obligaron a transferir el derecho de dominio del inmueble ubicado en la Calle 19B Sur No. 14-35 de la ciudad de Bogotá, D.C. identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, CHIP AAA0011ZSBS y cédula catastral No. 002103110200000000. ----------

---

NOVENO. Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** son en la actualidad los titulares del derecho de dominio y de posesión real y material del inmueble ubicado en la Calle 19B Sur No. 14-35 de la ciudad de Bogotá, D.C. identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur , CHIP AAA0011ZSBS y cédula catastral No. 002103110200000000 ----------

---

DÉCIMO. Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de enero de dos mil veinticinco (2.025), las sociedades **URBECON S.A.S. ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,** e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.,** en calidad de Promitentes Compradores y los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATIZ**, en calidad de Prometientes Vendedores, suscribieron Otrosí No. 2 al Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble de fecha trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2.024), en el cual se modificaron

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

las cláusulas cuarta (precio y forma de pago) y octava (cumplimiento del contrato – otorgamiento de la escritura pública de transferencia). ———————————

DÉCIMO PRIMERO. Teniendo en cuenta lo anterior, en cumplimiento de lo establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble y el Contrato Fiduciario que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ,** las Partes convienen en suscribir la presente Escritura Pública transferencia a título de adición en fiducia mercantil, que se ha de regir única y exclusivamente por lo establecido en las siguientes: ———————

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. A través del presente instrumento público **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** transfieren a título de adición en fiducia mercantil a favor de la **FIDUCIARIA** como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO *RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ***, el derecho pleno de dominio y la posesión real y material de los que son titulares sobre el inmueble ubicado en la Calle 19B Sur No. 14 - 35 de la ciudad de Bogotá, D.C. identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40096397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur , CHIP AAA0011ZSBS y cédula catastral No. 002103110200000000. ———————————

Que el indicado inmueble se encuentra descrito y alinderado de la siguiente manera en la Escritura Pública Tres mil ochocientos cincuenta y tres (3.853) del siete (07) de diciembre de dos mil quince (2.015) de la Notaría 39 del Círculo de Bogotá, D.C. y sus títulos: ———————————

"Edificio ubicado en la Calle 19B Sur No. 14-35 anterior, (Calle 19A Sur No. 15-35), del Barrio El Restrepo de la ciudad de Bogotá, D.C. junto con el lote de terreno en que se halla edificado, con todas sus anexidades y dependencias y comprendida dentro de los siguientes linderos Generales: POR EL NORTE: en extensión de treinta y dos metros (32m) con la calle 19ª Sur, POR EL SUR: en línea quebrada así: en ocho metros (8m) con parte del lote número cuatro (4) de la manzana Veinte S.A.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
ALBERTO GUZMÁN REINOSO NOTARIO CUARENTA Y CUATRO ENCARGADO
04-12-24 29-11-24
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

trece (20S A-13), y en veinticuatro metros (24m), con la calle veinte sur (20Sur); POR EL ORIENTE: en línea quebrada así en extensión de veintiséis metros (26m) con los lotes uno dos y tres (1,2,3), y en veintiséis (26) metros con los lotes cuatro, cinco y seis (4, 5, 6); y POR EL OCCIDENTE: en extensión de cincuenta y dos metros (52m) con los lotes diez, once, doce, trece, catorce, quince y dieciséis (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16), todos de la manzana Veinte S.A. trece (20 S.A. 13), de la urbanización Carlos E. Restrepo, en esta ciudad de Bogotá distinguida con la nomenclatura urbana Calle 19A Sur No. Quince 15-33 y 15-24 de la calle 20 Sur. ----------

---

El inmueble anteriormente alinderado tiene una extensión superficiaria total de Mil Cuatrocientos Cincuenta y Seis Metros Cuadrados (1456 m2)."----------

---

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la determinación del inmueble por su área y linderos, el presente negocio se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos, de tal manera que cualquier diferencia, no dará lugar a reclamo alguno entre las partes. ----------

---

PARÁGRAFO SEGUNDO: La transferencia que por este instrumento se efectúa comprende todas las edificaciones, mejoras, servidumbres e instalaciones existentes en los inmuebles, las cuales corresponden las indicadas en el Acta de Entrega a Satisfacción de fecha trece (13) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) suscrita por los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ**, **LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES** en calidad de apoderada general de los señores **LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATÍZ** y **LEONADO DAVID ORTÍZ ALVIS** apoderado especial de las sociedades **URBECON S.A.S**, **ACOSTA GUEVARA S.A.S.**, **JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.**, e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.**----------

---

PARÁGRAFO TERCERO: Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, proceder a registrar en el folio de matrícula del inmueble identificado con el folio de matrícula número 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, la transferencia del derecho real

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

de dominio que se efectúa mediante la presente escritura pública de transferencia a título de adición en fiducia mercantil a favor de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** vocera del **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ** con **NIT 830.055.897-7.** ———

SEGUNDA. TRADICIÓN DEL INMUEBLE. El inmueble objeto del presente instrumento público fue adquirido por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** de la siguiente manera: Por adjudicación en sucesión y liquidación de sociedad conyugal del señor Luis Alfonso Lozano Camacho, según consta en la Escritura Pública número Tres mil ochocientos cincuenta y tres (3.853) del siete (07) de diciembre de dos mil quince (2.015) de la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada en la anotación No. 006 del folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40098397. ———

TERCERA. GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO declaran que poseen real y materialmente el inmueble objeto de esta transferencia, que no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas. ———

También garantizan que poseen el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que el mismo se halla libre de hipotecas, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización y patrimonio de familia. ———

En todo caso, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios durante el término legal y responderán por los tributos no pagados frente a la **FIDUCIARIA** y frente a terceros. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** y el **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ** quedan expresamente relevados de la obligación de responder por evicción de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RESTREPO**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

360 – FIDUBOGOTÁ.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO igualmente manifiestan que hicieron la entrega material del inmueble objeto de la presente transferencia a las sociedades **URBECON S.A.S, ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,** e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.,** el pasado trece (13) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), tal y como consta en el Acta de Entrega a Satisfacción antes mencionada, dicho lo anterior, las sociedades antes mencionadas, realizaron la entrega del inmueble a favor de **LA FIDUCIARIA** vocera del **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ** a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos, impuestos, tasas, y contribuciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acepta que a partir de la suscripción del Acta de Entrega a Satisfacción antes mencionada, y con el otorgamiento de la presente escritura pública, serán de su cargo el pago de cualquier suma de dinero que se cause o se liquide por concepto de servicios públicos domiciliarios, impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase sean de carácter nacional, departamental o municipal, por lo anterior **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no sólo se obliga a realizar los pagos correspondientes a los rubros antes indicados, sino que también se obliga a acreditarlos ante **LA FIDUCIARIA.**

CUARTA. ENTREGA: Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** han hecho entrega real y material del inmueble objeto de la presente transferencia a las sociedades **URBECON S.A.S, ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,** e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.,** y en consecuencia, estas últimas realizaron la entrega del mismo a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ** NIT 830.055.897-7, por lo cual el Patrimonio Autónomo y la Fiduciaria quedan expresamente relevados de la obligación de responder por evicción de conformidad, fideicomiso que dará

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cumplimiento a lo regulado en el contrato de fiducia mercantil celebrado. ----------

PARÁGRAFO: Manifiestan las partes otorgantes de la presente escritura pública, que es su intención que la presente transferencia quede libre de condición resolutoria alguna, sin perjuicio de lo establecido en el contrato de fiducia mercantil suscrito entre las partes. ----------

QUINTA. El bien inmueble que **LA FIDUCIARIA** recibe y se adicionan al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ** NIT 830.055.897-7, estará separado de los bienes de la **FIDUCIARIA** y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. En consecuencia, el inmueble quedará sujeto al régimen previsto en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio y en las demás normas que resulten concordantes o complementarias. ----------

SEXTA. COMPROBANTES FISCALES: Dentro de esta escritura se protocolizan, el recibo oficial de pago del Impuesto Predial del inmueble objeto de transferencia correspondiente al último año y el estado de cuenta de valorización Municipal y Departamental, aportados por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO.** ----------

SÉPTIMA. GASTOS: Los gastos notariales y de timbre que ocasione el otorgamiento de la presente escritura pública serán asumidos por partes iguales entre los **FIDEICOMITENTES EN FASE DE PARQUEO** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR;** el impuesto de Registro (Anotación y Registro – Beneficencia) y los Derechos de Registro para la tradición de la transferencia los gastos de beneficencia, tesorería y registro estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR;** y los gastos que se ocasione por retención en la fuente derivada del precio será asumida por los **FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE PARQUEO.** ----------

OCTAVA. La presente transferencia a favor del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ** se realiza por la suma de **CINCO**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
ALBERTO GUZMAN REINOSO NOTARIO CUARENTA Y CUATRO ENCARGADO
04-12-24
28-11-24

MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP $5.000.000.000_M/CTE).

PARÁGRAFO PRIMERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, se declara bajo la gravedad de juramento que el valor incluido en esta cláusula se establece únicamente para efectos de la liquidación de gastos notariales, derechos de registro e impuesto de registro, en consecuencia, para este acto no se ha pactado un precio, y por lo tanto no existen pactos privados en los que se señale un valor diferente y tampoco existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO. RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA. Para todos los efectos legales, **LA PARTES** renuncian en forma irrevocable a la condición resolutoria que pueda derivarse del otorgamiento del presente instrumento, por ende este instrumento se otorga en firme e irresoluble.

NOVENA. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **LOS FIDEICOMITENTES** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ.**

GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA TORRES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Número 79.592.486 domiciliado en Bogotá D.C., actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.,** sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), inscrita bajo el No. 03123597 del Libro IX, el treinta (30) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), sociedad identificada con NIT No. 901.836.929-3, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de

Bogotá, quien en adelante y para todos los efectos legales se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ANDRÉS JAVIER CANO LOZANO,** mayor de edad y vecino de Bogotá D.C. de nacionalidad colombiano e identificado con la cédula de Ciudadanía número 80.086.668 en calidad de apoderado especial de la señora **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.520.387 de Bogotá D.C., según poder general que se protocoliza, y **LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES,** mayor de edad y vecina de Bogotá, D.C., de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.199.097. con la tarjeta profesional número 152.078 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada general de: (i) **LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Frankfurt_-Alemania, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.122.623 de Bogotá D.C., según poder general otorgado mediante la Escritura Pública número tres mil ochocientos setenta y cinco. (3.875) del veintiocho (28) de noviembre de dos mil dieciséis (2.016) de la Notaría Treinta y Nueve (39) de Bogotá, D.C. con su respectivo certificado de vigencia, (ii) **TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.198.822 de Bogotá D.C., según poder general otorgado mediante la Escritura Pública número tres mil ochocientos setenta y cinco. (3.875) del veintiocho (28) de noviembre de dos mil dieciséis (2.016) de la Notaría Treinta y Nueve (39) de Bogotá, D.C. con su respectivo certificado de vigencia, quienes manifestaron: ——————

1. Que aceptan íntegramente la presente escritura pública y la transferencia que a título de adición en fiducia mercantil hacen al patrimonio autónomo que administra **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** ——————

2. Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto del inmueble objeto de transferencia. ——————

——————**HASTA AQUÍ MINUTA PRESENTADA** ——————

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ALBERTO GUARIN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO
04-12-24
29-11-24

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Ley 258 de 1996 Reformada por la Ley 854 de 2003

El (La) Notario (a) indagó a **LOS TRADENTES,** si tienen sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondieron bajo la gravedad del juramento que son de estados civiles los ya mencionados, y que el inmueble que transfieren en venta por esta escritura **NO ESTÁN AFECTADOS A VIVIENDA FAMILIAR.** ----------

---

El (La) Notario(a) NO indagó AL FIDEICOMITENTE, AL BENEFICIARIO Y A LA FIDUCIARIA, por ser Personas Jurídicas.

Queda así cumplido por el (la) Notario (a) la exigencia del inciso 1o del Artículo 6o de la LEY 258 del 17 de enero de 1996. ----------

---

ADVERTENCIA NOTARIAL: La Notaria advirtió a los clientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996) dará lugar a la nulidad del acto jurídico. ----------

---

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA ----------

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA número 10 de fecha 1o de ABRIL de 2004 expedida por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LOS INMUEBLES. ------

---

El (La) Notario (a) ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad, con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro. Así lo declaran expresamente ante El (La) Notario (a) y sus funcionarios y solidariamente se reconocen en la obligación. El (La) Notario (a) en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a LA

FIDUCIARIA de vivienda sobre la conveniencia de que **EL FIDEICOMITENTE** declare la satisfacción del pago de los servicios públicos, del inmueble objeto del contrato. —

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por la Ley 1708 de 2014, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha Ley. —

NOTA 2: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública en el término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia).

NOTA 3: COMPROBANTES FISCALES: El (La) Notario (a) deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo al Decreto novecientos treinta y nueve(939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994):

1. RECIBO OFICIAL DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2025: —

NÚMERO DE FORMULARIO: 2025001041821409691. —

REFERENCIA DE RECAUDO: 25012130264. —

DIRECCIÓN INMUEBLE: CL 19B SUR 14 35. —

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 050S40098397. —

CHIP: AAA0011ZSBS. —

AVALUO CATASTRAL: $ 4.369.871.000. —

VALOR CANCELADO: $25.564.000. —

FECHA DE PAGO: 30-01-2025. —

Papel notarial para uso exclusivo en copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL. ————

PIN DE SEGURIDAD: aLqAAFSUIRTH4K. ————

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 19B SUR 14 35. ————

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 050S40098397. ————

CEDULA CATASTRAL: 002103110200000000————

CHIP: AAA0011ZSBS. ————

FECHA DE EXPEDICIÓN: 27-01-2025. ————

FECHA DE VENCIMIENTO: 27-04-2025. ————

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. ————

CONSECUTIVO No: 2614983. ————

NOTA 4: De conformidad con **la circular No. DDI-000021 del 23 de mayo del 2022,** el notario verificó que el(los) predio(s), se encuentra(n) al dia en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias para lo cual se protocoliza el **REPORTE(S) DE OBLIGACIÓN(ES) PENDIENTE(S)** de fecha 04-02-2025, expedido por la Secretaria de Hacienda. ————

NOTA 5: De conformidad con el artículo 7 de la Ley 2097 del 02 de julio de 2021, el otorgante vendedor en la presente escritura, adjunta certificado expedido por la página de carpeta digital módulo REDAM, en donde se certifica que no se encuentra inscrito en el registro de deudores alimentarios morosos, según certificado de fecha 07-02-2025. ————

NOTA 6: Se advirtió a los comparecientes el contenido del Articulo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019. - ————

NOTA 7: Se advirtió a el(la,los) compareciente(s) el contenido del Articulo Sexto (6°) del Decreto Ley 960 de 1970, sin embargo el(la,los) compareciente(s) insistió(erón) en otorgar el presente instrumento público. ————

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo definido por la Ley 1581 de 2012, el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, y las demás normas concordantes, a través de las cuales se establecen disposiciones generales en materia de hábeas data y se regula el tratamiento de la información que contenga datos personales, las partes intervinientes en el presente instrumento manifestamos de manera expresa que autorizamos de manera libre, voluntaria, previa, explicita, informada e inequivoca a la NOTARIA

CUARENTA Y CUATRO (44) DE BOGOTÁ D.C., para que en los términos legalmente establecidos realice la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión y en general, el tratamiento de los datos personales que hemos procedido a entregar, en virtud de las relaciones legales, en desarrollo y ejecución de los fines descritos en el presente instrumento. ----------

En ese sentido las partes declaramos conocer que los datos personales objeto de tratamiento, serán utilizados específicamente para las finalidades derivadas del otorgamiento del presente instrumento. ----------

---

AUTORIZACIÓN NOTIFICACIÓN A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

Las partes intervinientes en el presente instrumento y de conformidad con lo establecido en el Artículo 56 de la ley 1437 del 2011, solicitamos y aceptamos que dentro del trámite de otorgamiento y registro de la presente escritura pública, que se está surtiendo ante esta Notaría se nos notifique o comunique cualquier decisión o requerimiento por medio del correo electrónico que se relaciona abajo de nuestras firmas. ----------

---

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: ----------

1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, linderos y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. ----------

2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. ----------

3) Conocen la Ley y saben que El (la) Notario (a) responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia el (la) notario (a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la notaria. En tal caso, estos deben ser corregidos de la manera prevista en el decreto 960 de 1970. ----------

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
ALBERTO GUZMAN REINOSO NOTARIO CUARENTA Y CUATRO ENCARGADO
04 12 24 1150kt 29-11-24
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

4) EL (LA) NOTARIO (A) no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los propios interesados. ———

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: ———

LEÍDO, El (La) Notario (a) personalmente, conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del Derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a El (La) Notario (a) y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con El (La) suscrito (a) Notario (a), quien de esta forma lo autoriza.

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial con códigos de seguridad números: ———

Aa106539259 Aa106539260 Aa106539261 Aa106539262 Aa106539263
Aa106539264 Aa106539265 Aa106539266 Aa106539267 Aa101166052
Aa106539269 Aa106539178. ———

DERECHOS NOTARIALES: ——— $15.028.659,90
IVA: ——— $3.027.802,36
RECAUDO SUPERINTENDENCIA: ——— $46.000,00
RECAUDO FONDO DEL NOTARIADO: ——— $46.000,00
IMPUESTO DE TIMBRE: ——— $97.711.050,00
RESOLUCIÓN 00585 DE VEINTICUATRO (24) DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025). ———

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ESTA HOJA FORMA PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: ----------
CIENTO SETENTA Y DOS (172) ----------
DE FECHA: SIETE (07) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025). -------
OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y CUATRO (44) DE BOGOTÁ D.C. --

ANDRES NOGUERA RICAURTE
C.C. No. 80.503.834 de Bógotá
TELÉFONO: CEL.:
DIRECCIÓN
ESTADO CIVIL:
CORREO ELECTRÓNICO
ACTIVIDAD ECONÓMICA
Persona expuesta políticamente SI ( ) NO ( )
Decreto 1674 del 21 de octubre de 2016
CARGO:
FECHA DE VINCULACIÓN: FECHA DE DESVINCULACIÓN:
Quien obra en representación del **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ, NIT 830.055.897-7** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**

ANDRÉS JAVIER CANO LOZANO
C.C. No. 80.086.668
TELÉFONO: 3163089120 CEL.:
DIRECCIÓN: CARRERA 50A # 122-89
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CORREO ELECTRÓNICO ANDSCALO@YAHOO.COM
ACTIVIDAD ECONÓMICA FOTOGRAFO Y REALIZADOR AUDIOVISUAL.
Persona expuesta políticamente SI ( ) NO (X)
Decreto 1674 del 21 de octubre de 2016
CARGO:
FECHA DE VINCULACIÓN: FECHA DE DESVINCULACIÓN:
Quien obra en calidad de apoderado especial de **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ**

ALBERTO GUZMÁN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

Papel notarial para uso exclusivo en copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES
C.C. No. 35199097.
TELÉFONO: 3134077522. CEL.:
DIRECCIÓN: Av Cra 15 # 122-35
ESTADO CIVIL: Casada con Sociedad Conyugal vigente.
CORREO ELECTRÓNICO paolaFC@hotmail.com.
ACTIVIDAD ECONÓMICA Abogada.
Persona expuesta políticamente SI ( ) NO (X)
Decreto 1674 del 21 de octubre de 2016
CARGO:
FECHA DE VINCULACIÓN: FECHA DE DESVINCULACIÓN:
Quien obra en calidad de apoderada General de **LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ y TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ**

GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA TORRES
C.C. No. 79.692.488.
TELÉFONO: CEL: 3004714361
DIRECCIÓN:
ESTADO CIVIL: Casado
CORREO ELECTRÓNICO gustavovalderrama2@gmail.com
ACTIVIDAD ECONÓMICA Ing. Civil.
Persona expuesta políticamente SI ( ) NO ( )
Decreto 1674 del 21 de octubre de 2016
CARGO:
FECHA DE VINCULACIÓN: FECHA DE DESVINCULACIÓN:
Quien obra en su Calidad de Representante Legal de la sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.**, sociedad identificada con **NIT No. 901.836.929-3,**

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO (44) ENCARGADO
DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA 44
Robinson Martínez
Abogado

Radicado: 202500123
Elaborado: Fernanda Lombo

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

3875

NOTARIA 39 DE BOGOTÁ D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura: 3875

TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO

Fecha: VEINTIOCHO (28) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2016)

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, siendo el día veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil dieciseis (2016), en el Despacho de la Notaria Treinta y Nueve (39) del Circulo de Bogotá, cuyo ENCARGADO es CESAR RODRIGO BERMUDEZ MEDINA según resolución número 13009 del 25 de noviembre de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

PODER ESPECIAL

COMPARECIERON CON MINUTA LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ Y TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, mayores de edad, vecinos de la ciudad de Bogotá, identificados con cedulas de ciudadanía número 17.122.623 y 19198822 expedidas en Bogotá, de estado civil, casado con sociedad conyugal vigente y soltero sin unión marital de hecho, quienes actúan en nombre propio que por medio de esta escritura pública confieren PODER ESPECIAL con las más amplias facultades dispositivas y administrativas a LEYDY PAOLA FLOREZ CACERES, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía número 35.499.097 expedida en Chia, Tarjeta profesional No. 152078 del CSJ, para que los represente en actos que a continuación se enuncian y que estén relacionados sobre el siguiente inmueble.

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE 19A SUR NO. 15-35 EN LA CIUDAD DE BOGOTA, con MATRICULA INMOBILIARIA No. 50S-40098397 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona sur y cedula catastral No. 002103100200000000

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ALBERTO GUZMAN RESTREPO
07 FEB 2017
NOTARIO 39 (E)
LUZ MARINA BARCELO ORTIZ
Secretaria General

República de Colombia cadena.

Ca523598105

Estos actos son:----------

A.)- Para que administre, recaude sus productos, y administre también estos, y celebre en relación con el inmueble, cualquier clase de contrato de disposición y administración.----------

B.)- Para que exija, cobre y perciba cualesquiera cantidades de dinero o de otras especies que se adeuden a los poderdantes en relación con dicho inmueble, expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes.----------

C.)- Para que el (los) Apoderado(s) y el(los) Poderdante(s) pueda(n) efectuar cualquier tipo de negocio o contrato entre sí, con relación al inmueble mencionado.

D.)- Para que pague a los acreedores de los poderdantes y haga con ellos arreglos sobre los términos de pago de sus respectivas acreencias que tengan que ver con el inmueble.----------

E.)- Para que cancele los créditos constituidos o que se constituyan en favor de los poderdantes, sea que consten estos en simples documentos privados, ya en escrituras públicas por estar garantizados con hipoteca, y para que cancele dichas escrituras y reciba lo que por ellas adeuda.----------

F.)- Para gravarlo con hipotecas o servidumbres, permutarlo, adeudarlo, constituirlo en usufructo, uso o habitación, o propiedad fiduciaria.----------

G.)- Para que venda o enajene a cualquier título el bien inmueble y para que ratifique y/o rescinda a nombre de los poderdantes cualesquiera clase de contrato con él relacionado, así mismo para que reciba los dineros producto de la enajenación.----------

H.)- Ley 258 de 1996. Que el apoderado queda facultado para dar cumplimiento a la ley 258 de 1996, pudiendo en consecuencia declarar sobre el estado civil de los poderdantes y si el inmueble que enajena, hipoteca, o adquiera están o no, o quedan o no afectados a vivienda familiar.----------

I.)- Para que constituya a nombre de los poderdantes apoderados judiciales o extrajudiciales, llegado el caso y para que delegue o sustituya este poder total o parcialmente, revoque sustituciones, reasuma, renuncie, reciba, transija, concilie y en general para que asuma la personería del (la) mandante siempre que lo estime conveniente, de manera que en ningún caso quede sin representación en negocios

07 FEB 2025

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO
ENCARGADO

Papel notarial para uso exclusivo en escrituras públicas - No tiene costo para el usuario

Ca523598105

29-11-24

que le interesen ya sean que se refieran a actos dispositivos o meramente administrativos.

H.)- Para que gestione por cuenta de los poderdantes toda clase de créditos relacionados con el inmueble, acuerde los términos de los mismos y sus garantías y suscriba todos los documentos necesarios para que ellos se realicen.

07 FEB 2025

I.)- Para represente a los poderdantes con las más amplias facultades ante todo tipo de entidades financieras, superintendencias; ya sea banco, corporación, leasing etc. en especial consultar y tramitar.

J.) Para realizar todo tipo de contratos, negocios con la secretaría de educación Distrital, así como para exigir el cobro de los canones de arrendamiento y todo lo relacionado con el contrato de arrendamiento sobre el inmueble mencionado.

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

PARAGRAFO.- EL PRESENTE PODER CONTINUARA VIGENTE SUCEDIDO EL FALLECIMIENTO DEL PODERDANTE, CON RESPECTO A LOS ACTOS O NEGOCIOS JURIDICOS QUE SE COMENZARAN A EJECUTAR EN VIDA DE ESTE, EN VIRTUD DEL PRESENTE PODER, A LA LUZ DE LO PRECEPTUADO EN EL ART. 2194 DEL CODIGO CIVIL COLOMBIANO.

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: Han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, el número de su documento de identidad. Declara además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y, que en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce la ley y sabe que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia cadena.

Ca523596104

SE ADVIRTIÓ AL(LOS) OTORGANTE(S) DE ESTA ESCRITURA DE LEER LA TOTALIDAD DE SU TEXTO, A FIN DE VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS, CON EL FIN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO PERTINENTE ANTES DE FIRMARLA, LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACIÓN TOTAL; EN CONSECUENCIA, EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE EL(LOS) OTORGANTE(S) Y DEL NOTARIO. EN TAL CASO, ESTE(OS) DEBE(N) SER CORREGIDO(S) MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA, SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA INICIAL Y SUFRAGADOS LOS GASTOS POR LOS MISMOS (ARTICULO 35, DECRETO LEY 960 DE 1.970).

07 FEB 2025

NOTARIO GUARDIAN REINOSO
Notaría Diecinueve

NOTA AUTORIZACIÓN DATOS PERSONALES: En nuestra condición de otorgante(s) y conforme a la LEY ESTATUTARIA 1581 del 17 de octubre de 2012 autorizo (amos) a la Notaría 39 del Círculo de Bogotá para que suministre a las autoridades Administrativas, Judiciales y a las diferentes Personas Naturales o Jurídicas los datos personales contenidos en el presente instrumento público entre otros, la fotocopia del documento de identidad.

DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN: Se protocoliza Recibo de Pago Derechos Notariales e IVA. Fotocopias de las cédulas de ciudadanía, certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria No. 505-40098397.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Leído este instrumento por los comparecientes quienes lo firman en señal de aprobación junto con el suscrito Notario que damos fe y en esta forma lo autorizamos.

ALBERTO GUARDIAN REINOSO
NOTARIO DIECINUEVE (E) DEL CIRCULO
ENCARGADO

Papel notarial para uso exclusivo en copias de escrituras públicas. No tiene costo para el usuario.

República de Colombia

3875

Esta escritura se elaboró en las hojas de papel notarial con códigos de barras bidimensionales números Aa035621977 Aa035621978 Aa035621979

Resolución 726 De Enero de 2.018

Derechos Notariales $ 52.300

IVA $ 18.112

Superintendencia $ 5.150

Fondo Notariado $ 5.150

07 FEB 2025

LOS COMPARECIENTES

LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ

C.C. 17 122 623

Tel. 305 3594144

DIRECCIÓN: CRA 69 # 102 - 29

ACTIVIDAD ECONÓMICA: PENSIONADO

(Resolución 236 del 27-11-2013 UIAF y CIRCULAR 1536/13 Supernotariado)

ESTADO CIVIL: CASADO

CORREO ELECTRÓNICO: lozanoluis@hotmail.com

TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ

C.C. 1019 98822

Tel. 6462182

DIRECCIÓN: AV Kr 7ª 237-04 Finca Timbrando

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Arquitecto

(Resolución 236 del 27-11-2013 UIAF y CIRCULAR 1536/13 Supernotariado)

ESTADO CIVIL: Soltero

CORREO ELECTRÓNICO: Timbrando@gmail.com

República de Colombia

MARCELLO ORDOÑEZ
Carrera de la General

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

OSCAR ROLANDO BERMUDEZ MEDINA
NOTARIO TREINTA Y NUEVE (E)

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

cadena. 29-11-24

Ca523596103

Ca523596103

República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Chapinero

Ca523598102

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 Hora: 09:37:25
Recibo No. 0925000002 Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá
Certificado sin costo para el afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 92500000275[illegible]

02 FEB 2025

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

ALBERTO GUZMÁN REINOSO
Notario Cuarenta y Cuatro (E) encargado

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Sigla: FIDUBOGOTA S.A.
Nit: 800.142.383-7
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matricula No. 00472900
Fecha de matricula: 2 de octubre de 1991
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 20 de marzo de 2024
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cll 67 # 7 - 37 Ps 3
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notificacionesjudiciales@fidubogota.com
Teléfono comercial 1: 3485400
Teléfono comercial 2: 3220602
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cll 67 # 7 - 37 Ps 3
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificacionesjudiciales@fidubogota.com
Teléfono para notificación 1: 3485400
Teléfono para notificación 2: 3220602
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

ALBERTO GUZMÁN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

Constanza del Pilar Castellanos Trujillo

29-11-24

cadena. Impresión

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 Hora: 06:37:25
Recibo No. 0925000067
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 9250000275F4C

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

Administrativo.

ALBERTO GUZMÁN PERDOMO
Notario Cincuenta y Cuatro Encargado

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 1017 de la Notaría 01 de Bogotá D.C., del 12 de marzo de 2002, inscrita el 14 de marzo de 2002 bajo el número 818844 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: FIDUCIARIA BOGOTÁ S A, por el de: FIDUCIARIA BOGOTÁ S A pero podrá usar la sigla FIDUBOGOTA S.A.

Por Escritura Pública No. 3461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría 01 de Bogotá D.C., inscrita el 29 de junio de 2007 bajo el número 1141349 del libro IX, la sociedad de la referencia absorbe mediante fusión a la sociedad FIDUCIARIA DEL COMERCIO S.A., la cual se disuelve sin liquidarse.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 00667 del 04 de junio de 2021, el Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 15 de Junio de 2021 con el No. 00190191 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal (revisión contrato) No. 110013103045 2021 0009200 de Edal José Martinez Arzuaga CC. 72.244.665 y Maria Mónica Manjarres Sierra CC. 1.065.564.285 en nombre propio y como representantes de sus menores hijos Elena y Mauricio Martinez Manjarres y Jorge Andrés Páez Manjarres contra GRUPO ANDINO MARÍN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. -GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CÓRCEGA -FIDUBOGOTÁ, FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTÁ, GRAMA MARÍN ARDILA Y CÍA. S. C.A., FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del encargo fiduciario de INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CARTGERA COLECTIVA ABIERTA CON PACTO DE PERMANENCIA CONSOLIDAR.

Mediante Oficio No. 0808 del 21 de junio de 2021, el Juzgado 1 Civil del Circuito Oral de Barranquilla (Atlántico), inscrito el 13 de Julio de 2021 con el No. 00190475 del libro VIII, ordenó la

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Chapinero

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 Hora: 08:37:25
Recibo No. 0925000003
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 9250000027

07 FEB 2025

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

inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal No. 08001-31-53-001-2021-00005-00 de Luis Fernando Triana Avila CC. 2.231.569 y otros, Contra: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., FIDUCIARIA BOGOTA S.A., FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTA, GRAMA MARIN ARDILA Y CIA. S.C.A.

Mediante Auto Sin Num del 23 de agosto de 2021, el Juzgado 3 Civil Municipal de Armenia (Quindío), inscrito el 20 de Septiembre de 2021 con el No. 00191726 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso No. 63-001-40-03-003-2021-00262-00.

Mediante Oficio No. 0005-23 del 11 de enero de 2023, el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 16 de Febrero de 2023 con el No. 00203312 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal No. 11001310302720220014900, de Carlos Severo Espinel Jiménez C.C. 17.183.183, contra FIDUCIARIA BOGOTA SA NIT. 800.142.383-7.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 4 de octubre de 2091.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones y actividades que la ley le permita a las sociedades fiduciarias, en especial el título XI del libro IV del Código de Comercio, la Ley 45 de 1923, la Ley 45 de 1990, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) y demás normas concordantes y complementarias, y en general todas aquellas operaciones y actividades que la ley autorice realizar a las sociedades fiduciarias. Sin perjuicio de la generalidad de su objeto, la sociedad estará particularmente autorizada para: 1. Celebrar toda

Ce52359610
Ce523596101
ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO
ENCARGADO
29-11-24
cadena.
República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
1165192226a3QQJ9

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 Hora: 08:37:25
Recibo No. 0825000002
Certificado sin costo para afiliados

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 9258000027SP4C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 30 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

07 FEB 2025

clase de contratos de fiducia mercantil y encargo fiduciario. 2. Tener la calidad de fiduciario, según lo dispuesto en el Artículo 1226 del Código de Comercio. 3. Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece. 4. Obrar como agente de transferencia y registro de valores. 5. Obrar como representante de tenedores de bonos o de títulos. 6. Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como síndico, curador de bienes o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designarlas con tal fin. 7. Prestar servicios de asesoría financiera. 8. Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil constituida por un numero plural de sociedades, de conformidad con lo dispuesto en el Articulo 3 del Decreto 1026 de 1990 y demás normas que lo adicionen o modifiquen, sin perjuicio de los previsto en los Articulos 1 y 2 IBIDEM. Igualmente, la sociedad podrá emitir bonos por cuantia de dos o más empresas, siempre y cuando un establecimiento de crédito se constituya en avalista o deudor solidario del empréstito y se confiera a la sociedad la administración de la emisión. 9. Administrar fondos de pensiones de jubilación, fondos comunes ordinarios y fondos comunes especiales, en los términos y condiciones establecidos en la ley. 10. Celebrar contratos de administración fiduciaria de la cartera y de las acreencias de las entidades financieras que han sido objeto de toma de posesión para liquidación. Para el desarrollo del objeto social la sociedad podrá celebrar y ejecutar en general todos los actos o contratos preparatorios, complementarios o accesorios que se relacionen con el objeto social determinado en el presente artículo.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	: $30.000.000.000,00
No. de acciones	: 30.000.000,00
Valor nominal	: $1.000,00

República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca523596100

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Chapinero

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 Hora: 09:39:25
Recibo No. 0525000002
Certificado sin costo para [illegible]

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 9253000037547C

02 FEB 205

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

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	: $28.585.349.000,00
No. de acciones	: 28.585.349,00
Valor nominal	: $1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	: $28.585.349.000,00
No. de acciones	: 28.585.349,00
Valor nominal	: $1.000,00

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 75 del 20 de marzo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de octubre de 2024 con el No. 03165315 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	German Salazar Castro	C.C. No. 79142213
Segundo Renglon	Cesar Euclides Castellanos Pabon	C.C. No. 88155591
Tercer Renglon	Maria Del Rosario Cordoba Garces	C.C. No. 41541481
Cuarto Renglon	Jorge Andres Obregon Santodomingo	C.C. No. 8721776
Quinto Renglon	Mauricio Fonseca Saether	C.C. No. 80421885

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

cadena. v.4.0.0.0.0 28-11-24

11495C81aG032929

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 --08:47:25
Recibo No. 92500006[illegible]
Certificado sin costo para afiliados

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925000062758C

07 FEB 2025

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el correspondiente código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación en puerta [illegible] de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de su expedición.

SUPLENTES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Marcela Villegas Conde	C.C. No. 30396777
Segundo Renglon	Jaime Eduardo Ruiz Llano	C.C. No. 19327081
Tercer Renglon	Alfonso Azuero Rodriguez	C.C. No. 19058948
Cuarto Renglon	Diego Piedrahita Rodriguez	C.C. No. 19391085
Quinto Renglon	German Cuellar Michelsen	C.C. No. 17147059

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 75 del 20 de marzo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de julio de 2024 con el No. 03141091 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	KPMG S.A.S.	N.I.T. No. 860000846 4

Por Documento Privado del 9 de julio de 2024, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de julio de 2024 con el No. 03141092 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Andres Felipe Sogamoso Monroy	C.C. No. 1014238657 T.P. No. 223405-T
Revisor Fiscal Suplente	Adriana Rocio Clavijo Cuesta	C.C. No. 53905172 T.P. No. 115083-T

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Chapinero

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 a las 07:25
Recibo No. 0525606902
Certificado sin costo para afiliados

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 9250606027584C

07 FEB 2025

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

PODERES

Por Escritura Pública No. 1337 de la Notaria 65 de Bogotá D.C. del 22 de agosto de 2019, inscrita el 16 de septiembre de 2019 bajo el registro No 00042256 del libro V, compareció Buenaventura Osorio Martinez, identificado con cédula de ciudadanía No. 2,964.994 en su calidad de representante legal de la sociedad de la referencia, por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder general a Andres Noguera Ricaurte, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá, a fin de que en nombre y representación de la sociedad de la referencia: Firme los otrosis, aclaraciones y modificaciones que deban realizarse a los contratos fiduciarios que celebre la sociedad fiduciaria. Suscriba cesiones de posición contractual de fiduciario en caso de presentarse. Se Notifique y acepte las cesiones de posición contractual de fideicomitentes y/o beneficiarios. Otorgue poderes especiales para escriturar las unidades resultantes de los proyectos inmobiliarios, en los cuales Fiduciaria Bogotá S.A. sea vocera de los fideicomisos, incluida la facultad de realizar la declaración juramentada que regula el Artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, respecto de los precios o valores de los inmuebles que determine el FIDEICOMITENTE respectivo. Suscriba escrituras públicas de constitución de hipoteca por parte de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A., a favor de Entidades Financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión y aclaraciones a dichas escrituras. Suscriba escrituras públicas de constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal por parte de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión y aclaraciones o modificaciones a dichas escrituras. Suscriba escrituras públicas de división material, englobe, desenglobe, segregación, constitución de servidumbre, cancelación de servidumbre, constitución de urbanización de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión, suscribir las aclaraciones o modificaciones a dichas escrituras. Suscriba los pagarés y/o solicitud de desembolso, derivados de los créditos otorgados a los Fideicomisos que administre la FIDUCIARIA. Emita las Certificaciones de la calidad de FIDEICOMITENTES, o las que se requieran en ejecución de los contratos fiduciarios o suscriba Coadyuvancias a favor de Entidades Públicas o

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

Ca523596099

República de Colombia
cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
29-11-24

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 Hora: 08:17:25
Recibo No. 0925000002
Certificado sin costo para afiliados

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925000002759r4C

07 FEB 2025

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

Privadas. Otorgue las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes de los proyectos inmobiliarios, incluida la facultad de realizar la declaración juramentada que regula el Artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, respecto de los precios o valores de los inmuebles que determine el FIDEICOMITENTE respectivo. Suscriba las respuestas a los Derechos de petición, respuestas a quejas, tutelas, solicitudes de Entes de Control presentadas a Fiduciaria Bogotá S.A. Suscriba las comunicaciones relacionadas con impuestos, Aperturas y novedades de cuentas de Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera de los Patrimonios Autónomos que administra. Suscriba las Certificaciones relacionadas con Proyectos de Vivienda de Interés Social Vis a favor de los fideicomitentes. Parágrafo: El apoderado no podrá sustituir el presente poder y no tendrá derecho a remuneración diferente a la establecida como empleado de FIDUCIARA BOGOTÁ SA. El presente poder terminará automáticamente por las causas legales o si el apoderado deja de ser empleado de FIDUCIARIA BOGOTÁ SA.

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESTATUTOS: ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
3178	30-IX-1.991	11 BOGOTA	2-X-1.991 - 341.396
108	22-I -1.993	11 STAFE BTA	26- I-1.993 - 393.669
2967	27-IX-1.993	11 STAFE BTA	6- X-1.993 - 422.716
2838	08-X--1.996	11 STAFE BTA	07-XI-1.996 - 561.130

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0001357 del 30 de septiembre de 1999 de la Notaría 61 de Bogotá D.C.	00704124 del 17 de noviembre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002001 del 30 de agosto de 2000 de la Notaría 61 de Bogotá D.C.	00744636 del 13 de septiembre de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0001017 del 12 de marzo de 2002 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	00818844 del 14 de marzo de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0001367 del 5 de abril de 2005 de la Notaría 1 de Bogotá	00985596 del 12 de abril de 2005 del Libro IX

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 Hora: 08:37:25
Recibo No. 0925[illegible]
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN [illegible]

07 FEB 2025

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

D.C.	
E. P. No. 0001755 del 5 de abril de 2006 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01050928 del 20 de abril de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0000003 del 3 de enero de 2007 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01101954 del 9 de enero de 2007 del Libro IX
E. P. No. 0003461 del 25 de junio de 2007 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01141349 del 29 de junio de 2007 del Libro IX
E. P. No. 312 del 30 de enero de 2009 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01272897 del 5 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 1677 del 17 de abril de 2009 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01294195 del 4 de mayo de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2354 del 17 de junio de 2010 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01414434 del 16 de septiembre de 2010 del Libro IX
E. P. No. 4849 del 9 de noviembre de 2010 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01430150 del 19 de noviembre de 2010 del Libro IX
E. P. No. 1845 del 18 de abril de 2011 de la Notaria 1 de Bogotá D.C.	01480592 del 20 de mayo de 2011 del Libro IX
Acta No. 56 del 28 de febrero de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01740056 del 18 de junio de 2013 del Libro IX
E. P. No. 0439 del 27 de marzo de 2013 de la Notaria 65 de Bogotá D.C.	01719701 del 5 de abril de 2013 del Libro IX
E. P. No. 0269 del 3 de marzo de 2017 de la Notaria 65 de Bogotá D.C.	02218700 del 25 de abril de 2017 del Libro IX
E. P. No. 0306 del 2 de marzo de 2020 de la Notaria 65 de Bogotá D.C.	02559649 del 3 de marzo de 2020 del Libro IX

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 21 de enero de 1999 , inscrito el 22 de enero de 1999 bajo el número 00665541 del libro IX, comunicó la

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena.
Ca523596098
20-11-24

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 Hora: 08:37:25
Recibo No. 0925000002
Certificado sin costo para afiliados

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 925000027894C

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

sociedad matriz:
- GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S A
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: No reportó
Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado del 31 de enero de 2019 de Empresario, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el número 02419547 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:
- Luis Carlos Sarmiento Angulo
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: Numeral 2 Artículo 261 del Código de Comercio
Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.
Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2018-12-31

Se aclara el grupo empresarial, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el No. 02419547 del libro IX, en el sentido de indicar que la persona natural Luis Carlos Sarmiento Angulo (matriz), configuró grupo empresarial con las siguientes sociedades: ADMINEGOCIOS S.A.S.; TAXAIR S.A.; SEGUROS ALFA S.A.; SEGUROS DE VIDA ALFA S.A.; NEGOCIOS Y BIENES S.A.S.; INVERSIONES VISTA HERMOSA S.A.S.; INVERSEGOVIA S.A.; ORGANIZACIÓN LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LIMITADA; INVERPROGRESO S.A.; LCSA Y CIA. S. EN C.; GESTORA ADMINEGOCIOS & CIA. S. EN C.; LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO &. CIA. LTDA.; GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.; INDICOMERSOCIOS S.A.; INPROICO S.A.; SOSACOL S.A.; AMINVERSIONES S.A.; SOCINEG S.A.; EL ZUQUE S.A.; ACTIUNIDOS S.A.; RELANTANO S.A.; ACTIVOS TESALIA S.A.S.; RENDIFIN S.A.; BIENES Y COMERCIO S.A.; ESADINCO S.A.; SADINSA S.A.; CODENEGOCIOS S.A.; PETREOS S.A.S.; INVERSIONES ESCORIAL S.A.; POPULAR SECURITIES S.A.; VIGIA S.A.; TELESTUDIO S.A.; CORPORACIÓN PUBLICITARIA DE COLOMBIA S.A.; COMSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.; BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.; A TODA HORA S.A - ATH; BANCO DE BOGOTÁ S.A.; FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. - FIDUBOGOTÁ; MEGALINEA S.A; AVAL SOLUCIONES DIGITALES S.A.; ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO ALMAVIVA S.A.; ALMAVIVA GLOBAL CARGO S.A.; ALMAVIVA ZONA FRANCA S.A.; SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR S.A.; APORTES EN LINEA S.A.; BANCO DE OCCIDENTE S.A.; FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.; VENTAS Y SERVICIOS S.A.; BANCO POPULAR S.A.; FIDUCIARIA POPULAR S.A.; INCA FRUEHAUF -

INCA S.A.; ALPOPULAR S.A.; ALPOPULAR CARGO [illegible].S.; CORPORACIÓN FINANCIERA COLOMBIANA S.A.; FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. - COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO; CASA DE BOLSA S.A. SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA; INDUSTRIAS LEHNER S.A.; TEJIDOS SINTETICOS DE COLOMBIA S.A. - TESICOL; PROMOTORA Y COMERCIALIZADORA TURISTICA SANTAMAR S.A.; COLOMBIANA DE LICITACIONES Y CONCESIONES S.A.S.; PLANTACIONES UNIPALMA DE LOS LLANOS S.A.; PROYECTOS DE INGENIERIA Y DESARROLLO S.A.S. - PROINDESA S.A.S; CFC GAS HOLDING S.A.S.; CFC PRIVATE EQUITY HOLDINGS S.A.S.; CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S.; CONCESIONARIA NUEVA VÍA AL MAR S.A.S.; VALORA S.A.; AGRO SANTA HELENA S.A.S.; PLANTACIONES SANTA RITA S.A.S.; HEVEA DE LOS LLANOS S.A.S; TSR 20 INVERSIONES S.A.S.; HEVEA INVERSIONES S.A.S.; AGRO CASUNA S.A.S.; ESTUDIOS Y PROYECTOS DEL SOL S.A.S.; CONSTRUCTORA DE INFRAESTRUCTURA VIAL S.A.S. - CONINVIAL; PEAJES ELECTRONICOS S.A.S; CONCESIONARIA PANAMERICANA S.A.; CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. - COVIANDINA; CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S. - COVIORIENTE S.A.S.; PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA S.A. - PISA; CONCESIONES CCFC S.A.; ORGANIZACIÓN PAJONALES S.A.; MAVALLE S.A.; ESTUDIOS PROYECTOS E INVERSIONES DE LOS ANDES S.A.; CONCESIONARIA VIAL DE LOS ANDES S.A.S. - COVIANDES S.A.S.; HOTELES ESTELAR S.A.; ESENCIAL HOTELES S.A.; COMPAÑÍA HOTELERA CARTAGENA DE INDIAS S.A.; CFC ENERGY HOLDING S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL PACIFICO S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL PACÍFICO S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL ORIENTE S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL MAR S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL MAR S.A.S.; COMPAÑÍA EN INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO S.A.S. - COVIDENSA; GESTORA EN INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES ANDINOS S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL ANDINO S.A.S.; CASA EDITORIAL EL TIEMPO S.A.; CEETTV S.A.; CÍRCULO DE LECTORES S.A.S.; INTERMEDIO EDITORES S.A.S.; PRINTER COLOMBIANA S.A.S.; TÉMPORA S.A.S.; LEADERSEARCH S.A.S. MAGAZINES CULTURALES S.A.S.; METROCUADRADO.COM S.A.; PAGUEFACIL.COM S.A.S. en liquidación. (subordinadas).

ALBERTO GUZMÁN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción,

República de Colombia
cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Ca523596097
29-11-24
cadena impresores
11592285JSC4900

siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6630
Actividad secundaria Código CIIU: 6431

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria $ 307.151.206.298
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6630

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de

República de Colombia cadena.
Papel seguridad para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca523596098

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Chapinero

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de enero de 2025 HORA: 08:37:47
Recibo No. 0[illegible]
Certificado sin costo para el solicitado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 9250092027[illegible]

07 FEB 2025

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

Impuestos, fecha de inscripción : 8 de abril de 2022. Fecha de envio de información a Planeación : 4 de octubre de 2024. \n\n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de ménos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

****

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

****

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

****

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 19 de noviembre de 1996.

CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

cadena. 29-11-24

Superintendencia Financiera de Colombia

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

Certificado Generado con el Pin No: 4296465883282974

Generado el 02 de enero de 2025 a las 07:59:53

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

Notaría 11 de Bogotá D.C. Copia Notarial Gratuita y Cuadre de Firmas Diligencia de este acto realizada con el No. Bogotá República de Colombia 07 FEB 2025 ALBERTO BOZMAN RAMOS Notario Once (11) y Cuadre Encargado

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NIT: 800142383-7

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3178 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 11 de BOGOTA D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Resolución S.F.C. No 0931 del 19 de junio de 2007 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión entre la Fiduciaria Bogotá S.A. (absorbente) y la Fiduciaria del Comercio S.A. (absorbida), protocolizada mediante Escritura Pública No. 3461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría Primera de Bogotá D.C.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3615 del 4 de octubre de 1991

REPRESENTACIÓN LEGAL: La sociedad estará a cargo de un Presidente, quien llevará la representación legal de la misma, y será elegido de la forma prevista en estos Estatutos. Este podrá ser reelegido indefinidamente y tendrá (los) suplente(s) que designe la Junta Directiva y quien (es) lo reemplazará (n) en sus faltas absolutas o temporales, en el orden que determine la misma Junta. Tanto el Presidente de la sociedad como su (s) suplente (s) será (n) elegido (s) por la Junta Directiva para un periodo de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, y podrá (n) ser reelegido (s) indefinidamente y removido (s) libremente. Si vencido el periodo indicado no se hubieren realizado nuevos nombramientos, seguirá (n) actuando el (los) anterior (es) hasta tanto no se haga el registro del (los) nuevo (s) funcionario (s). El (los) suplente (s) del Presidente tendrá (n) las mismas atribuciones de aquel cuando se encuentre (n) en el ejercicio del cargo por ausencia de aquel. En los demás casos, este (estos) estará (n) bajo la dependencia directa del Presidente. Son atribuciones del Presidente o de quien haga sus veces: a. Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad en todos sus actos; b. Cumplir y hacer cumplir las normas estatutarias y las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva; c. Ejecutar los actos propios del objeto de la sociedad y dirigir los negocios de esta; d. Celebrar a nombre de la sociedad cualquier acto o contrato relacionado con los negocios sociales que no requiera previa autorización de la Junta Directiva; e. Celebrar, con previa autorización de la Asamblea General de Accionistas o de la Junta Directiva, los actos y contratos que conforme a estos estatutos lo requieran; f. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales que a nombre de la sociedad la representen, y otorgarles las facultades adecuadas para el ejercicio de encargo, previa consulta con la Junta Directiva. Es entendido que dichos apoderados no deben estar inhabilitados para actuar, y que se deberá dar cumplimiento a las formalidades legales pertinentes; g. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva de la sociedad; h. Tomar las medidas y decisiones que reclame la administración, conservación, inversión y seguridad de los bienes sociales; i. Fijar las políticas de manejo de los bienes propios y de terceros que administra la sociedad, entre las cuales se encuentra la instrucción de realización de los inventarios correspondientes. j. Renunciar a la gestión de un determinado fideicomiso por parte de la sociedad, previa

República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.

Superintendencia Financiera de Colombia

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

Certificado Generado con el Pin No: 4296465883282974

Generado el 02 de enero de 2026 a las 07:58:43

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

Notaría Cincuenta y Cuatro de Bogotá
Cotejó este copia con el original que se le presentó
Bogotá D.C. 25 FEB 2025

autorización de la Junta Directiva, y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; k. Proteger, administrar y defender los bienes de la sociedad y los patrimonios o bienes que se hayan confiado, contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente, designando apoderados idóneos cuando se requiera; l. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas a cerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad, o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias; m. Velar por el cumplimiento de la finalidad o finalidades previstas en los negocios fiduciarios; n. Presentar a la Junta Directiva, y por su intermedio a la Asamblea General de Accionistas, cada semestre, el informe sobre la situación económica y financiera, el balance, el estado de pérdidas y ganancias, las cuentas de la sociedad, el inventario y el proyecto de distribución de utilidades o cancelación de pérdidas y formación o incremento de reservas; o. Suministrar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva los informes y documentos que le soliciten en relación con la marcha de la sociedad, y p. Efectuar el seguimiento y evaluación de la gestión de sus principales colaboradores; q. Presentar informes de su gestión a la Junta Directiva, en la periodicidad que ella establezca. r. Implementar las estrategias y políticas aprobadas por la Junta Directiva en relación con el Sistema de Control Interno, comunicándolas a todos y cada uno de los funcionarios de la organización; s. Poner en funcionamiento la estructura procedimiento y metodologías inherentes al Sistema de Control Interno, en desarrollo de las directrices impartidas por la Junta Directiva, garantizando una adecuada segregación de funciones y asignación de responsabilidades; t. Velar porque se dé estricto cumplimiento de los niveles de autorización, cupos u otros límites o controles establecidos en las diferentes actividades realizadas por la entidad, incluyendo las adelantadas con administradores, miembros de junta, matriz, subordinadas y demás vinculados económicos. u. Las demás funciones que establezca la Circular 038 de 2009 de la Superintendencia de Colombia y las normas que la modifiquen, adicionen o complementen en el futuro, v. Las demás que le asigne la Asamblea General de Accionistas, la Junta Directiva, los estatutos y las normas legales. REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES. Para efectos de la representación legal judicial de la sociedad, tendrá la calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales la(s) persona(s) que con tal fin designe la Junta Directiva, quien(es) representará(n) a la sociedad ante las autoridades jurisdiccionales, administrativas, políticas, entidades centralizadas y descentralizadas del Estado, en los asuntos en los cuales la sociedad sea vinculada o llegue a ser parte, en desarrollo de su objeto social o respecto de los negocios que administre. (Escritura Pública 1845 del 18 de abril de 2011 Notaria 1 de Bogotá)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Buenaventura Osorio Martinez Fecha de inicio del cargo: 23/04/2019	CC - 2964994	Presidente
Ana Isabel Cuervo Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 03/01/2012	CC - 30295441	Suplente del Presidente
Martha Eugenia Serrano Trillos Fecha de inicio del cargo: 05/06/2020	CC - 60336960	Suplente del Presidente
Andrés Noguera Ricaurte Fecha de inicio del cargo: 28/05/2020	CC - 80503834	Suplente del Presidente
Ana Luisa Echavarria Albert Fecha de inicio del cargo: 21/05/2020	CC - 66825498	Suplente del Presidente

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO
ENCARGADO
29-11-24

Superintendencia Financiera de Colombia

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

Certificado Generado con el Pin No: 4296465883282974

Generado el 02 de enero de 2025 a las 07:58:53

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

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Julian García Suárez Fecha de inicio del cargo: 03/01/2011	CC - 16794855	Suplente del Presidente
Giselle De Bedout Nule Fecha de inicio del cargo: 23/09/2024	CC - 22481132	Suplente del Presidente
Carlos Enrique Mick Muñoz Fecha de inicio del cargo: 21/08/2013	CC - 80415948	Suplente del Presidente
Liseth Katherine Guevara Diaz Fecha de inicio del cargo: 28/02/2024	CC - 1032456962	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Andrea Paola Gil Molano Fecha de inicio del cargo: 27/01/2021	CC - 1010198647	Representante Legal para Efectos Judiciales
Gamal De Jesus Hassan Hassan Fecha de inicio del cargo: 09/11/2016	CC - 80063022	Representante Legal para Efectos Judiciales
María Del Pilar Hermosa Velasquez Fecha de inicio del cargo: 10/10/2024	CC - 67000942	Representante Legal Suplente

Firmado: NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMIREZ
Serial: 4296465883282974

NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ
SECRETARIA GENERAL

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Nido Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2025 Hora: 15:28:19
Recibo No. 2025343497
Valor: $ 11,436

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25343497H436

Verifique el contenido y autenticidad de este certificado ingresando a Cámara de Bogotá www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código de verificación. El uso ilegal generará el retiro de su suscripción. La verificación podrá realizarse hasta por [illegible] Ilimitada, durante 30 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

Bogotá Prosperidad de Comercio

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA QUE: 07 FEB 2025

ALBERTO GUZMÁN REINOSO
Notario Cuarenta y Cuatro Encargado

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PROMOTORA BALOMARIS DE SAN LUIS SAS
Nit: 901.826.929-3 Administración : Dirección Seccional De Impuestos De Bogotá
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03627385
Fecha de matrícula: 30 de mayo de 2024
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 7 No 154 - 10 Of 2204 A Ed Torre Xristal
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: pisluarteaa@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3003334869
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 7 No 154 - 10 Of 2204 A Ed Torre Xristal
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: pisluarteaa@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 3003334869
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ALBERTO GUZMÁN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

Ca523596094

Ca523596094

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Constanza del Pilar Bautista Trujillo

20-11-24

cadena. NUMERACION

11484SaGG0285S9C

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Principal

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2025 Hora: 14:54:19
Recibo No. AA25636307
Valor: $ 11,667

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25636307HAAG

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a la Cámara de Comercio de Bogotá www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código. Quien genere el presente certificado, asumirá la responsabilidad de su custodia. La verificación en línea podrá ser consultada durante 30 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

07 FEB 2025

Bogotá Registros de Colombia

ALBERTO GUZMÁN RENGIFO
Cámara de Comercio y Cuerpo Encargado

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 27 de mayo de 2024 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 31 de mayo de 2024, bajo el No. C31235387 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada PROMOTORA SAMARCH DE SAN LUIS SAS

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La Sociedad podrá ejecutar cualquier actividad comercial o civil lícita sin limitación alguna. Dentro de las actividades a desarrollar se acuerdan las siguientes, sin perjuicio de que, como se dijo, la Sociedad desarrolle cualquier otra actividad civil o comercial lícita, por lo que no se entiende taxativa la siguiente enumeración: 1) Analizar todo tipo de inversiones en empresas de construcción para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda, comerciales, o mixtos; 2) Avalar obligaciones de terceros siempre que le reporte un beneficio a la sociedad; 3) Adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles, pignorarlos, hipotecarlos, darlos en prenda, transformarlos, depositarlos, arrendarlos, pero sin limitarse; 4) La inversión de activos de la sociedad en bienes de cualquier naturaleza y su mejoramiento, administración, elaboración y/o realización de adecuaciones de cualquier tipo para su comercialización. 5) La prestación de servicios de consejería, consultoría y asesoría a personas naturales o jurídicas nacionales y extranjeras, de cualquier tipo 6) La realización de todo tipo de inversiones en proyectos de cualquier naturaleza y la realización de actividades de gerencia, promoción, comercialización, estructuración, explotación, administración, en proyectos e inversiones de carácter inmobiliario o de cualquier otra naturaleza. 7) La suscripción, adquisición, enajenación o inversión en títulos valores y en general títulos de toda naturaleza, en acciones (ya sean ordinarias o privilegiadas), con o sin derecho a voto, o con dividendo preferencial en bonos

República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Cámara de Comercio de Bogotá

Ca523596093

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2025 Hora: 13:20:19
Recibo No. AA25018927
Valor: $ 11,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25018927384E9

Verifique el contenido y autenticidad de este certificado ingresando a la página Web www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código. Este certificado siempre generado al momento de su expedición. La verificación en línea permite [illegible] Ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

Cámara de Comercio de Bogotá

13 FEB 2025

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO DOCUMENTA Y CUATRO
Cargo Encargado

convertibles en acciones, bonos ordinarios y en general, en todo tipo de valores de renta fija emitidos por entidades privadas, públicas o mixtas. 8) La participación en el capital de otras sociedades, ya sea como socio o accionista. 9) La ejecución de actividades y negocios, tales como la administración, promoción, intermediación, [illegible] por su propia cuenta y por cuenta de terceros, arrendamiento, administración, comercialización, inversión o explotación [illegible] cualquier modalidad de bienes, de derechos, títulos o participaciones de los mismos o de cualquier otro tipo de bien o derecho, así como la administración y explotación de dichas inversiones; pudiendo participar en ellos como propietario, socio, accionista asociado, financiador, asesor, operador o bajo cualquier otra modalidad, tanto a nivel nacional como extranjero 10) Efectuar cualquier tipo de inversión en los sectores financiero, bursátil, asegurador o real, ya sea por la vía de la adquisición y negociación de títulos o papeles de inversión, o la compra, venta y negociación de acciones, ya sea por la vía de designación de fiduciarios o similares que ejecutan tal encargo por cuenta de la sociedad. En desarrollo de su objeto principal la sociedad podrá: a) Ejecutar todos los actos y celebrar toda clase de contratos mercantiles, civiles, laborales y administrativos relacionados con las actividades que constituyen su objeto social. b) Adquirir, enajenar, tomar o dar en arrendamiento toda clase de bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales que se relacionen con su objeto social. c) Adquirir, enajenar a cualquier título y explotar el derecho de usar marcas o nombres comerciales, insignias, dibujos y patentes, concesiones y derechos o privilegios de cualquier clase. d) Participar en toda clase de invitaciones a licitar, licitaciones o concursos públicos o privados, nacionales e internacionales tendientes a ejecutar y desarrollar su objeto social, directamente o a través de consorcios, asociaciones, uniones temporales, joint ventures, promesa de constitución de sociedad futura, y toda clase de contratos de colaboración empresarial, los cuales podrá celebrar en cualquier momento. e) Celebrar contratos, tramitar y obtener permisos, licencias y concesiones públicas o privadas para la realización de su objeto social al igual que construir o adquirir y operar a cualquier título oficinas, sucursales, agencias y establecimientos de comercio. f) Dar y recibir dinero en mutuo con o sin interés sin entenderse por ello como entidad financiera. g) Otorgar garantías reales o personales a fin de adquirir las obligaciones necesarias para desarrollar las actividades sociales. h) Calificar contratos de cuenta corriente, de ahorros y en general contratos de todo tipo con entidades financieras

cadena. 29-11-24

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A0625017809

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código que aparece luego generado el recuadro de su expedición. La verificación en línea aplica hasta Eléctrico, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

Recibo Cámara y Comercio de Bogotá
07 FEB 2025
FIRMA ALBERTO GUZMÁN RIBEIRO
Cámara y Cuarto Encargado

y aseguradoras, girar, endosar, protestar, aceptar, garantizar, avalar, descontar, otorgar y tener títulos valores y efectos de comercio. i) Constituir o formar parte de otras sociedades adquiriendo o suscribiendo acciones o partes de interés o haciendo aportes de cualquier especie. j) Invertir sus recursos y administrar de fondos en toda clase de papeles y en toda clase de propiedades financieras. k) En general, ejecutar, desarrollar y llevar a cabo toda clase de contratos, negocios, operaciones, gestiones y actos que resulten necesarios para el desarrollo de las actividades comprendidas en su objeto social. Se reitera que la anterior relación es enunciativa y que en todo caso la sociedad podrá ejecutar cualquier actividad comercial lícita. La Sociedad no podrá constituirse como garante, ni fiadora de obligaciones distintas de las suyas propias, sino con la aprobación previa de la Asamblea. La sociedad podrá ejecutar todo acto y celebrar todo contrato lícito, conveniente para el logro del objeto social sin limitación alguna.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	: $1.600.000.000,00
No. de acciones	: 1.000.000.000,00
Valor nominal	: $1,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	: $200.000.000,00
No. de acciones	: 200.000.000,00
Valor nominal	: $1,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	: $200.000.000,00
No. de acciones	: 200.000.000,00
Valor nominal	: $1,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un Representante legal principal quien será el

República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2025 Hora: 15:36:19
Recibo No. A0203197
Valor: $ 1,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A0203197A0BN

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosenlinea/validacion y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación en línea podrá realizar de manera ilimitada, durante 90 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

encargado de la gestión de los negocios sociales y representar a la Sociedad. Tendrá todas las facultades administrativas y dispositivas inherentes al cumplido desarrollo del objeto social. Adicionalmente, la sociedad contará con uno o varios Suplentes, que serán designados como primero, segundo, y así sucesivamente, quienes tendrán todas las funciones de representante legal, en ausencia temporal, transitoria o definitiva del Representante Legal principal o en cualquier momento. Los representantes legales serán designados por la Asamblea de Accionistas, podrán ser reelegidos indefinidos o removidos libremente antes del vencimiento de éste. Cuando la Asamblea no elija a los Representantes Legales en las oportunidades que deba hacerlo, continuará el anterior en su cargo hasta tanto se efectúe el nuevo nombramiento.

07 FEB 2025

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Las atribuciones y facultades de los representantes legales son las siguientes: 1) Representar a la Sociedad Judicial y Extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas pudiendo nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso. 2) Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea de Accionistas. 3) Presentar a la Asamblea de Accionistas las cuentas, balances, inventarios e informes, proponiendo a la vez la distribución de utilidades. 4) Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales que obrando a sus órdenes juzgue necesarios para representar a la Sociedad. 5) Celebrar operaciones bancarias. 6) Hacer toda clase de operaciones con títulos valores. 7) Transigir y comprometer los negocios sociales, siempre que se limite a su giro ordinario. 8) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la empresa. 9) Velar porque los empleados de la Sociedad cumplan estrictamente sus deberes. 10) Nombrar y remover a los empleados de la Sociedad, señalar las funciones que les correspondan y fijar su remuneración cuando no sea atribución directa de la Asamblea. 11) Celebrar todos los actos y contratos que requiera la compañía para el desarrollo de su objeto social sin limitación alguna.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

Ca523596092

29-11-24

cadena. 114529595Ca8GO

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2025 Hora: 15:19:19
Recibo No. AA25128877
Valor: $ 15,000

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25012877SHGB

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado ingresando a www.ccb.org.co/certificadosempresariales y digite el respectivo código. Podrá visualizar una imagen generada al momento de su expedición. La verificación en línea de este certificado es gratuita y podrá realizarla durante 30 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

Bogotá Registro de Entrada

06 FEB 2025

ALBERTO GUZMÁN KEUNOSO
Notario Cuarenta y Cuatro Encargado

Por Documento Privado del 27 de mayo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de mayo de 2024 con el No. 03122597 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Gustavo Adolfo Valderrama Torres	C.C. No. 79592668

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente	Alfonso Alberto Acosta Cuadros	C.C. No. 19337632

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 10 de enero de 2025 Hora: 15:30:13
Recibo No. A5725946[illegible]
Valor: $ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A250469726865

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosenlinea/verifique y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada. Vigente 30 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

07 FEB 2025

ALBERTO GUZMÁN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria $ 0
Actividad económica por la que percibió en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Plataforma son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 30 de mayo de 2024. Fecha de envío de información a Plataforma : 30 de mayo de 2024. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

Ca523596091

Ca523596091

20-11-24

1149196726Ca000039

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2025 Hora: 15:16:18
Recibo No. AA21834937
Valor: $ 13.000

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A250406713401

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosvalidos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 30 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

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

****

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

Cámara de Comercio y Centro de Bogotá
Sede Metrópolis Cámara y Centro de Bogotá
Emisión para uso exclusivo con fines informativos
Bogotá Región
07 FEB 2025
ALBERTO GUZMÁN RODRÍGUEZ
Notario Cámara y Centro Empresarial

CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

República de Colombia cadena.

Ca523596090

TIC

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC

CERTIFICA QUE

Una vez consultada la base de datos de deudores alimentarios morosos **REDAM**, el(la) ciudadano(a) con número de identificación CC 17122623 **NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS**

Esta certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

Se expide en Bogotá el 07/02/2025 12:10 PM

Código Verificación: 1KX2P48FQJ

Válida hasta: 08/05/2025

Dirección de Gobierno Digital

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO
ENCARGADO

Ca523596090

cadena. 29-11-24

TIC

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC

CERTIFICA QUE

Una vez consultada la base de datos de deudores alimentarios morosos REDAM, el(la) ciudadano(a) con número de identificación CC 41520387 **NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS**

Esta certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

Se expide en Bogotá el 07/02/2025 02:04 PM

Código Verificación: **RZXAR3G6SN**

Válida hasta: **08/05/2025**

Dirección de Gobierno Digital

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC

Ca523596089

TIC

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC

CERTIFICA QUE

Una vez consultada la base de datos de deudores alimentarios morosos **REDAM**, el(la) ciudadano(a) con número de identificación CC 19198822 **NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS**

Esta certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

Se expide en Bogotá el 07/02/2025 11:58 AM

Código Verificación: **4TOUBZLXVM**

Válida hasta: **08/05/2025**

Dirección de Gobierno Digital

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

Ca523596089

28-11-24

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

cadena

13158

NOTARÍA 44 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURACIÓN

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En Bogotá D.C.2025-02-07 11:48:58

Compareció:

FLOREZ CACERES LEYDY PAOLA Identificado con C.C. 35199097

sxzsn



El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www notariaenlinea.com para verificar este documento.

x

FIRMA DEL COMPARECIENTE

ESCRITURACIÓN

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En Bogotá D.C.2025-02-07 11:48:58

Compareció:

CANO LOZANO ANDRES JAVIER Identificado con C.C. 80086668

sxzsc



El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www notariaenlinea.com para verificar este documento.

x

FIRMA DEL COMPARECIENTE

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO 44 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. ENCARGADO

27

Ca523596088

LUZ MARY CÁRDENAS
VELANDIA
NOTARIA CUARENTA Y CUATRO
(44)
DEL CIRCULO DE BOGOTA
NIT 41.630.799-8

ES FIEL Y **SEGUNDA (2)** COPIA DE ESCRITURA PUBLICA NUMERO **CIENTO SETENTA Y DOS (172)** DE FECHA **SIETE (07) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025)** QUE FUE TOMADA DE SU ORIGINAL Y QUE SE EXPIDE EN **TREINTA Y CUATRO (34)** HOJAS ÚTILES. **(Art. 79 y 85 Del Decreto 960 de 1970 En Conc. Con el Art. 41 Decreto 2148/1983)**

CON DESTINO A:

INTERESADO.

Dada en BOGOTÁ D.C., hoy veintiuno (21) de febrero de dos mil veinticinco (2025)

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO ENCARGADO (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTá D.C.

ALBERTO GUZMAN REINOSO
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO
ENCARGADO

NOTA: CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACIÓN QUE SE REALICE SOBRE ESTAS COPIAS ES ILEGAL Y UTILIZARLAS ASÍ ES UN DELITO QUE CAUSA SANCIÓN PENAL

República de Colombia cadena.
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena. 20-11-24

Contrato de Promesa de Compraventa Proyecto Restrepo 360
(Precio Fijo)

Promitente Vendedor

Vendedor	*PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A*
Nit	*No. 901.836.929 - 3*
Rep. Legal	*ALFONSO ALBERTO ACOSTA CUADROS C.C 19.337.632*
dirección	*Cr 7 No 156 - 10 Of 2204 A Ed Torre Krystal*
email	*informacion@restrepo360.com*
Apoderada Especial	*NANCY NIÑO QUINTERO C.C 51.923.497*

Promitente Comprador

Comprador 1	*xxx*
ID	*xxx*
Estado Civil	*xxx*
Dirección	*xxx*
Celular	*xxx*
Email	*xxx*

Comprador 2	*xxx*
ID	*xxx*
Estado Civil	*xxx*
Dirección	*xxx*
Celular	*xxx*
Email	*xxx*

Fideicomiso Restrepo 360

Cuenta Bancaria	*xxx*
Permiso de Enajenación	*xxx*

Dirección	Calle 19B Sur # 14-35
Lote de mayor Extensión	No.50S-40098397 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur. Cédula Catastral: 00210311020000000.
Licencia de Urbanismo y Construcción	*xxx*

Descripción del Apartamento

Apartamento	*xxx*
Torre	*xxx*
Área construida Aprox.	*xxx*
Área privada Aprox.	*xxx*
Descripción	*xxx*
Precio total	*xxx*
Valor Pagado	*xxx*
Saldo pendiente	*xxx*

Fechas Claves

Fecha de escrituración	*xxx*
Fecha de entrega	*xxx*

Notaria 03 del Circulo de Bogotá entre hora y hora

CLÁUSULAS

1. OBJETO

Por medio de este contrato, el **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a transferir la propiedad del inmueble, en adelante "El Apartamento" descrito en el cuadro de título *"Descripción del Apartamento"*. Por su parte, EL **PROMITENTE COMPRADOR** promete pagar el precio total acordado por el Apartamento.

2. EL APARTAMENTO

El Apartamento prometido se describe a continuación y en los anexos 1 "Especificaciones del Apartamento" y 2 "Plano Distribución y Ubicación del Apartamento".

2.1 El Apartamento estará sometido a la Ley 675 de 2001, la demás normatividad aplicable y al Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto (el "RPH" en trámite de expedición). Por lo tanto, su folio de matrícula inmobiliaria, área construida, área privada, y coeficiente de copropiedad sobre las zonas comunes del Proyecto, serán los indicados en el RPH.

2.2 El Apartamento se transferirá como cuerpo cierto.

2.3 **EL PROMITENTE COMPRADOR** asume la exclusiva responsabilidad sobre los acabados finales que decida aplicar, sin poder realizar modificaciones que afecten la seguridad o estructura del Apartamento. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable por las consecuencias que se deriven de dichas modificaciones.

3. TRADICIÓN

El Lote de Mayor Extensión en el que se ubica Restrepo 360, es propiedad de Fiduciaria Bogotá SA., vocera y administradora del FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ ("Fideicomiso 5555-2-3-122202 Fidubogotá"). Los linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No.172 del 07 de febrero de 2025 de la Notaría 44 de Bogotá.

4. PRECIO Y FORMA DE PAGO

El Precio del Apartamento, el Valor Pagado y el Saldo Pendiente se establecen en el cuadro "Descripción del Apartamento". **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara recibido a satisfacción el Valor Pagado.

El Saldo Pendiente, lo pagará **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** según el Anexo 3 "Plan de Pagos Saldo Pendiente". **El PROMITENTE VENDEDOR** aplicará los pagos que reciba de **EL PROMITENTE COMPRADOR** por recursos propios, financiación, ahorro programado, cesantías, subsidios, entre otros, en este orden: **I.** Intereses por cualquier concepto; **II.** Costos y gastos; y **III.** Saldo Pendiente.

EL PROMITENTE COMPRADOR asume la total responsabilidad por la gestión y el éxito de los trámites de las formas de pago que elijan, tales como:

1. Ahorro Programado / Cesantías
2. Subsidio de Caja de Compensación
3. Financiamiento

4.1 Condiciones aplicables si EL PROMITENTE COMPRADOR usa **AHORRO PROGRAMADO / CESANTÍAS** para el pago del Saldo Pendiente. **EL PROMITENTE COMPRADOR:**

4.1.1 Deberá tramitar y presentar al **PROMITENTE VENDEDOR** el certificado de saldos del ahorro programado o cesantías.
4.1.2 No podrá efectuar retiros de la cuenta de ahorro programado o cesantías, sin autorización del **PROMITENTE VENDEDOR**.
4.1.3 Autoriza irrevocablemente a la entidad en la que tienen la cuenta de ahorro programado o cesantías a girar el dinero, directamente a la Cuenta Bancaria señalada en el cuadro "Fideicomiso Restrepo 360" de la Fiduciaria Bogotá S.A., con NIT 800142383-7.
4.1.4 Los Saldos por Pagar se realizarán con base en lo reflejado en el certificado de ahorro programado/cesantías.
4.1.5 Si la entidad consigna los fondos directamente a las cuentas de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, éste se compromete a consignar dicho aporte a la Cuenta Bancaria del Fideicomiso mencionado, a más tardar dentro de los 3 días hábiles siguientes a la recepción de los fondos.

4.2 Condiciones aplicables si EL PROMITENTE COMPRADOR usa **SUBSIDIO DE VIVIENDA** para el pago del Saldo Pendiente. **EL PROMITENTE COMPRADOR:**

4.2.1 Entregará un pagaré al **PROMITENTE VENDEDOR** con la firma de la promesa.
4.2.2 Aceptan que **El PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de admisión de Subsidio.
4.2.3 Pagará el saldo en la última cuota del Plan de Pagos (Anexo 3), si no les es entregado el subsidio, o es inferior al indicado en esta Promesa. Si es superior, se ajustará la forma de pago del Saldo Pendiente.
4.2.4. Declara que cumplen los requisitos para ser beneficiarios, conforme a lo dispuesto en la legislación colombiana, en especial el Decreto 1077 de 2015. De la misma manera declara que entienden la facultad de verificación de información por parte de la entidad otorgante del subsidio prevista en el artículo 2.1.1.1.1.4.1.1. del citado decreto.
4.2.5 Entregará al **PROMITENTE VENDEDOR** la carta de aprobación del subsidio 6 meses antes de la Fecha de Escrituración.

4.3 Condiciones aplicables si **EL PROMITENTE COMPRADOR** usa **FINANCIACIÓN** para el pago del Saldo Pendiente. **EL PROMITENTE COMPRADOR:**

4.3.1 Cumplirá los requisitos exigidos por la entidad financiera, para el perfeccionamiento del crédito, tales como fotocopias, avalúos, estudio de títulos, timbres, certificados de tradición, primas de seguros y cualquier otro gasto administrativo que resulte necesario;
4.3.2 Autorizará irrevocablemente a la entidad financiera a desembolsar el dinero en la Cuenta Bancaria indicada en el Cuadro de "Fideicomiso Restrepo 360";
4.3.3 Entregará al **PROMITENTE VENDEDOR** la carta original que aprueba la financiación, 9 meses antes de la Fecha de Escrituración;
4.3.4 Pagará el saldo a más tardar en la última cuota del Plan de Pagos (Anexo 3) si la financiación no es aprobada o es inferior al valor indicado en esta Promesa. Esto, salvo que de la consulta de datos financieros se concluya que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no es sujeto de crédito. En ese caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el contrato.
4.3.5 Si la financiación es con crédito hipotecario, **EL PROMITENTE COMPRADOR** constituirá hipoteca de primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el Apartamento en la misma Escritura de Compraventa y asumirán los costos notariales, de beneficencia y registro.

Se deja constancia de que, si de la consulta de las bases de datos financieros y comerciales, o de la revisión de la información proporcionada por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** determina que no existe la viabilidad económica necesaria para continuar con el negocio, el contrato se podrá dar por terminado.

En este caso, se aplicará lo dispuesto en la cláusula de terminación y **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a la restitución de las sumas entregadas, después de descontar el valor correspondiente a las arras.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no atiende de manera oportuna los requisitos o plazos previstos en esta cláusula para el uso de ahorro programado, cesantías, subsidios o financiación, se considerará configurada una falta en la ejecución de lo aquí acordado.

En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** comunicará por escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, otorgando un plazo de quince (15) días para subsanar la situación y acreditar su viabilidad financiera para el pago del apartamento.

Si transcurrido dicho término no se acredita la atención de lo pactado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará facultado para dar aplicación a lo dispuesto en la cláusula 9, numeral 9.1.3 de esta Promesa, con las consecuencias allí establecidas, incluida la facultad de resolver el contrato de pleno derecho y hacer efectivas las arras.

5. ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Por regla general, el Saldo Pendiente debe pagarse por completo antes de la Fecha de Escrituración. Cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** requiera un subsidio o financiación para el pago del Saldo Pendiente, y la entidad exija escrituración antes de los desembolsos, se podrá hacer si se ha cumplido con todas las condiciones indicadas en las secciones 4.2 y 4.3 y las demás exigidas por dichas entidades.

Si por cualquier circunstancia atribuible a **EL PROMITENTE COMPRADOR** no se transfiere a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al subsidio o financiamiento, luego de haberse otorgado la Escritura Pública de Compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá pagar dicho valor con sus propios recursos. Esta suma generará intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, hasta tanto sea cubierta en su totalidad, sin perjuicio de las acciones legales a las que haya lugar.

Las partes firmarán la Escritura Pública de Compraventa en la Notaría, fecha y hora acordadas en el cuadro "Fecha de Escrituración", si **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha cumplido con todas sus obligaciones. Si la Notaría no está abierta en la fecha pactada, la firma se realizará el siguiente día hábil a la misma hora. Para lo anterior, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- **5.1** **El PROMITENTE VENDEDOR** entregará el Apartamento a paz y salvo por todo concepto (servicios públicos, cuotas ordinarias de administración, contribuciones, gravámenes, tasas e impuestos, incluido el predial) hasta la Fecha de Escrituración. A partir de dicha fecha, **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá estos gastos, incluido el predial a prorrata, según el coeficiente de copropiedad o tarifa.
- **5.2** El Apartamento se entregará sin limitaciones al derecho de dominio que puedan afectar su venta. No tendrá condiciones suspensivas, medidas cautelares, resolutorias, limitaciones, gravámenes, y patrimonio de familia salvo las derivadas del RPH.
- **5.3** Si por motivos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, se presenta un aplazamiento en la firma de la Escritura de Compraventa, las Partes podrán prorrogar la fecha de escrituración sin que esto constituya un incumplimiento de las obligaciones.

5.3.1 **EL PROMITENTE VENDEDOR** notificará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el motivo del aplazamiento y la nueva fecha de escrituración.

5.3.2 Las partes se comprometen a negociar de buena fe y a llegar a un acuerdo sobre la nueva fecha, evitando cualquier perjuicio innecesario. Para tal fin, **EL PROMITENTE VENDEDOR** enviará una comunicación a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, proponiendo una nueva fecha de escrituración y los motivos de su aplazamiento.

Si, transcurridos 3 días calendario a partir de la fecha de envío de la comunicación, **EL PROMITENTE COMPRADOR** no ha respondido, se entenderá que ha acogido la nueva fecha propuesta por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se entenderá por fuerza mayor o caso fortuito un evento imprevisible, irresistible y externo a las partes, como desastres naturales, actos de terrorismo, actos de autoridad ajenos a la gestión del proyecto, emergencias sanitarias, conflictos fallas geoestructurales imprevisibles o hechos de terceros que impidan la obtención de materiales o el desarrollo de la obra.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si las partes no llegan a un acuerdo sobre el aplazamiento, el contrato se podrá dar por terminado y se procederá a la restitución de los fondos, conforme a la cláusula de terminación.

5.3.3 Los gastos y derechos notariales ocasionados por esta Promesa y la Escritura de Compraventa, respecto al acto de transferencia serán asumidos por igual entre las Partes. Los derechos de registro y beneficencia de la Escritura de Compraventa serán pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

5.3.4 **El PROMITENTE VENDEDOR** podrá exigir a **EL PROMITENTE COMPRADOR** las garantías o seguridades que crea convenientes para respaldar el Saldo Pendiente.

6. ENTREGA.

El **PROMITENTE VENDEDOR** entregará el inmueble en un plazo de 30 días hábiles a partir de la firma de la escritura, siempre y cuando se haya realizado el pago total al Fideicomiso. Este plazo podrá prorrogarse por 30 días hábiles adicionales si se presenta un retardo justificado previamente notificado por la parte que lo requiera con la documentación que lo respalde, sin que esto se considere un incumplimiento contractual.

6.1 En la Fecha de Entrega:

6.1.1 Las Partes suscribirán un acta relacionando el estado del Apartamento, los servicios de postventa necesarios y el plazo en el que serán efectuados. La existencia de imperfecciones menores no será motivo para que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se niegue a recibir el inmueble; si no se afectan las condiciones esenciales de habitabilidad.

Entendidas como las condiciones que garantizan la seguridad estructural y la funcionalidad de los servicios básicos, no la perfección estética del inmueble.

6.1.2 **El PROMITENTE VENDEDOR** entregará las garantías de los proveedores y el manual del propietario.

6.2 El Apartamento se entregará con servicios públicos esenciales (Energía eléctrica y servicio de acueducto). Sin embargo, la conexión final de gas (acometida y medidor) serán responsabilidad y costo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. El **PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable por las demoras de las empresas de servicios públicos.

6.3 Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no va a recibir el Apartamento en la Fecha de Entrega, o no lo recibe sin justa causa, se entenderá entregado a satisfacción. En este caso, la llave quedará a

disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR** portería del Proyecto o donde el **PROMITENTE VENDEDOR** indique.

6.4 En la Escritura de Compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** renunciará a la resolución derivada de la forma de entrega pactada.

7. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR

7.1 Formalización y Entrega del Apartamento: Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** cumple(n) sus obligaciones, el **PROMITENTE VENDEDOR** debe firmar la Escritura de Compraventa y entregar el Apartamento en las fechas y lugares acordados, sujeto a los cambios previstos en este contrato. Además, notificará al **EL PROMITENTE COMPRADOR** cualquier cambio en las fechas de escrituración o entrega.

7.2 Desarrollo del Proyecto y Garantías: Construir el proyecto según los planos y especificaciones anexas, realizar el desenglobe de la propiedad una vez finalizada la comercialización y sanear cualquier vicio oculto o evicción del apartamento. Ofrecerá garantías de estabilidad de la obra por 10 años desde la primera entrega, y por fisuramiento o problemas de instalaciones por 1 año.

7.3. Aspectos Legales y Financieros: Se compromete a manejar los datos personales del comprador conforme a la ley colombiana y a pagar la cancelación de la hipoteca sobre los lotes de mayor extensión.

8. OBLIGACIONES DE EL PROMITENTE COMPRADOR

8.1 Firma de Escritura y Pagos: Firmar la escritura de compraventa en la fecha y Notaría acordadas, y pagar el precio total del apartamento según lo establecido en el contrato. Esto incluye cualquier saldo pendiente, incluso si se cuenta con financiación o subsidios, a más tardar en la última cuota del plan de pagos (Anexo 3). También debe cubrir los costos o impuestos a terceros que paguen el saldo o que sean asumidos por el vendedor.

8.2 Recepción y Mantenimiento del Apartamento: Recibir el apartamento en la fecha acordada. A partir de la entrega, el comprador asume la responsabilidad de las reparaciones por daños o deterioros no cubiertos por garantía.

8.3 Trámites y Conducta: EL PROMITENTE COMPRADOR asume la total y exclusiva responsabilidad de tramitar y obtener, en caso de que aplique, la financiación, crédito o subsidio necesario para la adquisición del Apartamento.

Para lo anterior, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a proporcionar información veraz y exacta al **PROMITENTE VENDEDOR** y a los terceros involucrados en el proyecto. Adicionalmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a no intervenir en la construcción del proyecto inmobiliario.

8.4 Cumplimiento General: Cumplir con todas las demás obligaciones estipuladas en el contrato y la ley.

9. TERMINACIÓN.

9.1 Esta Promesa terminará por alguna de las siguientes causas:

9.1.1. Mutuo Acuerdo: Por decisión conjunta de ambas partes.

9.1.2. Imposibilidad de Cumplimiento: Cuando no se pueda cumplir con el objeto del contrato debido a eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

9.1.3. Desistimiento: Por la decisión de cualquiera de las partes de desistir del negocio, o por omisión de las obligaciones asumiendo las arras.

9.1.4. Falsedad: Inexactitud o engaño en las declaraciones establecidas en este contrato por cualquiera de las partes, en este evento se harán efectivas las arras pactadas.

9.1.5. Fallecimiento o Liquidación: En caso de fallecimiento de los Promitentes Compradores o la liquidación de la sociedad.

9.1.6. Vinculación en Listas de Control: Cuando alguna de las partes, o sus representantes, sea incluida en listas de control relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo u otras actividades ilícitas.

9.2 La terminación por cualquier causa, permite al **PROMITENTE VENDEDOR** prometer el Apartamento a terceros, ejercer acciones legales y resolver la Promesa sin declaración judicial o extrajudicial.

9.2.1 Además, si termina por las causales "9.1.3", "9.1.4" y "9.1.6" anteriormente mencionadas, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá cobrar: **I.** Arras; **II.** Intereses moratorios sobre los pagos vencidos y no realizados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**; **III.** La indemnización de perjuicios.

9.2.2 En el evento en el que se hubiere perfeccionado el contrato de compraventa, la totalidad de los pagos pactados, vencidos y no ejecutados. En caso de terminación por la causal "**9.1.5**" descrita en esta cláusula, se devolverá el dinero recibido a los herederos reconocidos en el proceso de sucesión.

9.2.3 Si se termina por la causal "9.1.6" el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener la totalidad del precio hasta decisión de autoridad competente.

10. ARRAS.

Las partes acuerdan fijar como arras de retracto una suma equivalente al **veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble**.

En virtud de lo anterior, se establece lo siguiente:

1. **Si EL PROMITENTE COMPRADOR se retracta** del negocio, perderá el monto entregado en arras a favor del **Promitente Vendedor**.
2. **Si el PROMITENTE VENDEDOR se retracta**, deberá restituir al **Promitente Comprador** las arras dobladas.

La facultad de retracto estará vigente desde la fecha de la firma de este contrato hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa, de conformidad con lo establecido en los artículos 1859 del Código Civil y 886 del Código de Comercio.

11. MORA.

EL PROMITENTE COMPRADOR. pagarán intereses moratorios, liquidados a la tasa máxima legal, desde el día del incumplimiento en el pago de la cuota del Plan de Pagos, en los siguientes casos:

11.1 Cuando se efectúe incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** en el pago de cualquiera de las cuotas pendientes, incluidos intereses, desembolsos del crédito hipotecario, ahorro programado, cesantías, subsidios u otros conceptos, se generarán las consecuencias correspondientes desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta el momento en que se realice el abono efectivo.

11.2 En caso de que el **PROMITENTE VENDEDOR** asuma pagos que correspondan a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a favor de terceros, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá reembolsar dichos valores desde el día calendario siguiente a la fecha en que el **PROMITENTE VENDEDOR** realice el pago, y hasta que se efectúe el abono correspondiente.

11.3 EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete al pago de Mora en caso de negarse recibir el Apartamento sin justa causa derivada de esta Promesa.

12. DECLARACIONES.

12.1 EL PROMITENTE COMPRADOR conoce, autoriza y acepta que:

- **12.1.1 Reembolso de Pagos a Terceros:** Reembolsará al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier pago que éste haya realizado en nombre del **EL PROMITENTE COMPRADOR** a terceros.
- **12.1.2 Legalidad de Fondos y Cumplimiento Normativo:** Declara bajo juramento que los fondos para el Apartamento provienen de actividades lícitas y que no ha sido sancionado, investigado o involucrado en corrupción, lavado de activos, financiación del terrorismo u otros delitos. Así mismo, declara que toda información proporcionada para la compra del Apartamento es veraz y exacta.
- **12.1.3 Conocimiento del Fideicomiso:** Reconoce tener conocimiento del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria N° 5555-2-3-122202 celebrado entre el vendedor (Fideicomitente Constructor) y la Fiduciaria Bogotá S.A.
- **12.1.4 Condiciones del Proyecto y Zonas Comunes:** Acepta y autoriza de manera irrevocable que las zonas comunes son de propiedad común y proindiviso de todos los propietarios del proyecto, independientemente de su ubicación. Entiende que la construcción puede implicar la ubicación provisional de ciertas zonas comunes (ej. cuarto de basuras, parqueaderos). En el mismo sentido reconoce que el **PROMITENTE VENDEDOR** puede permitir el libre acceso a personal, maquinaria y equipos para la ejecución de obras y fines comerciales, y que se podrá habilitar una sala de ventas y un apartamento modelo dentro del proyecto.
- **12.1.5 Modificaciones y Nomenclatura:** Ha sido informado y acepta que el **PROMITENTE VENDEDOR** puede modificar la licencia de urbanización o construcción, el proyecto, el Apartamento, sus diseños, planos, localización y materiales hasta la Fecha de Escrituración, siempre que no desmejoren las condiciones y mantengan una apariencia similar.
- **12.1.6 EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza expresamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para conocer y gestionar la información financiera presentada a los establecimientos de crédito, cajas de compensación familiar u otras entidades, en el marco de la solicitud de crédito o subsidio.

Además, acepta que el **PROMITENTE VENDEDOR** puede modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) y entregará las zonas comunes conforme a la Ley 675 de 2001.

Finalmente, acepta que la nomenclatura del Apartamento puede ser modificada por razones de organización del proyecto sin alterar su ubicación física y se compromete a respetar los planos y especificaciones técnicas y de construcción del proyecto y del Apartamento.

12.1 El Proyecto se construye con el sistema estructural de muros de concreto según la licencia de construcción. Por lo tanto, **EL PROMITENTE COMPRADOR** no realizará modificaciones que comprometan la seguridad del Proyecto y los apartamentos.

12.2 El apartamento se entregará con los acabados detallados en el Anexo 1 "Especificaciones generales de construcción". Se aclara que, la garantía por fisuramiento que otorga el **PROMITENTE VENDEDOR** no cubre el acabado final que sea aplicado posteriormente por **EL PROMITENTE COMPRADOR.**

12.3 EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a conocer y acatar el RPH, especialmente en cuanto al pago de las cuotas que les corresponden. El **PROMITENTE VENDEDOR** lo entregará a la Administración del Proyecto, una vez se expida.

12.4 Mientras se cumplen las condiciones del RPH para que la copropiedad apruebe una cuota de administración definitiva, El **PROMITENTE VENDEDOR** elaborará un presupuesto para cubrir los gastos de vigilancia y funcionamiento del Proyecto. **EL PROMITENTE COMPRADOR**. pagarán anticipadamente el valor que resulte, dentro de los 5 primeros días hábiles de cada mes.

12.5 En caso de incumplir alguna declaración, **EL PROMITENTE COMPRADOR** indemnizará al **PROMITENTE VENDEDOR** o terceros, por daños, perjuicios y lucro cesante.

13. CESIÓN.

La cesión total o parcial de esta Promesa o de sus derechos y obligaciones, deberá ser aprobada de forma previa, expresa y por escrito por el **PROMITENTE VENDEDOR**, y este cobrará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el 2% por gastos de administración sobre el valor por el cual se realice la cesión. En caso de que el **PROMITENTE VENDEDOR** realice directamente la gestión de la cesión, el valor será del 3% sobre el monto de la operación.

No obstante, no se causará ni cobrará porcentaje alguno cuando la cesión se efectúe a favor del cónyuge, compañero permanente o familiar en primer grado de consanguinidad o afinidad del Promitente Comprador, ya sea en línea ascendente o descendente, siempre que dicha relación se acredite documentalmente ante el **PROMITENTE VENDEDOR** al momento de solicitar la cesión. De igual manera, esta cesión deberá ser aprobada de forma previa, expresa y por escrito por el **PROMITENTE VENDEDOR.**

14. HABEAS DATA.

14.1 EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza al PROMITENTE **VENDEDOR** a tratar sus datos personales, según las normas aplicables y las siguientes finalidades:

1. Reporte y consulta en centrales de riesgo crediticio y bases de datos;
2. Confirmar información y datos entregados;
3. Fines comerciales relacionadas con el Apartamento y Proyecto;
4. Fines relativos a la forma de pago.

14.2 EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá revocar esta autorización mientras exista alguna obligación vigente relacionada con la Promesa.

15. PERMISO DE ENAJENACIÓN.

El PROMITENTE VENDEDOR radicó los documentos respectivos ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat. Por tanto, recibió la autorización para desarrollar el Proyecto y se encuentra sometido al control de la misma de conformidad con el art 185 del D.19/12, el D.2180/06 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

16. NOTIFICACIONES.

Las Partes recibirán notificaciones por correo electrónico o en la dirección indicada en el Cuadro Inicial.

17. LEY APLICABLE.

Esta Promesa se regirá por la ley de la República de Colombia.

18. FIRMA ELECTRÓNICA.

La presente Promesa podrá suscribirse de forma electrónica. Para ello, cada uno de los firmantes declara bajo su responsabilidad que tiene control exclusivo y absoluto de los correos electrónicos indicados en el Cuadro Inicial.

19. ANEXOS

1. Documento de especificaciones del apartamento.
2. Plano de distribución y ubicación del apartamento.
3. Plan de pagos.
4. Certificado de Existencia y Representación Legal de **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.**
5. Poder Especial dirigido a la señora Nancy Niño.

Acepta,

PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.	**EL PROMITENTE COMPRADOR**
Nit. 901.836.929 - 3	

Contrato de Promesa de Compraventa Proyecto Restrepo 360 (Precio SMMLV)

Promitente Vendedor

Vendedor	*PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A*
NIT	*No. 901.836.929 - 3*
Rep. Legal	*ALFONSO ALBERTO ACOSTA CUADROS C.C 19.337.632*
dirección	*Cr 7 No 156 - 10 Of 2204 A Ed Torre Krystal*
email	*informacion@restrepo360.com*
Apoderada Especial	*NANCY NIÑO QUINTERO C.C 51.923.497*

Promitente Comprador

Comprador 1	*xxx*
ID	*xxx*
Estado Civil	*xxx*
Dirección	*xxx*
Celular	*xxx*
Email	*xxx*

Comprador 2	*xxx*
ID	*xxx*
Estado Civil	*xxx*
Dirección	*xxx*
Celular	*xxx*
Email	*xxx*

Fideicomiso Restrepo 360

Cuenta Bancaria	*xxx*
Permiso de Enajenación	*xxx*

Dirección	Calle 19B Sur # 14-35
Lote de mayor Extensión	No.50S-40098397 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur. Cédula Catastral: 00210311020000000.
Licencia de Urbanismo y Construcción	*xxx*

Descripción del Apartamento

Apartamento	*xxx*
Torre	*xxx*
Área construida Aprox.	*xxx*
Área privada Aprox.	*xxx*
Descripción	*xxx*
Precio total en SMLMV y su equivalente en pesos	*xxx*
Valor Pagado en SMLMV y su equivalente en pesos	*xxx*
Saldo pendiente en SMLMV y su equivalente en pesos	*xxx*

Fechas Claves

Fecha de escrituración	*xxx*

Fecha de entrega	*xxx*
Notaria 03 del Circulo de Bogotá entre hora y hora	

CLÁUSULAS

1. OBJETO

Por medio de este contrato, el **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a transferir la propiedad del inmueble, en adelante "El Apartamento" descrito en el cuadro de titulo *"Descripción del Apartamento"*. Por su parte, EL **PROMITENTE COMPRADOR** promete pagar el precio total acordado por el Apartamento.

2. EL APARTAMENTO

El Apartamento prometido se describe a continuación y en los anexos 1 "Especificaciones del Apartamento" y 2 "Plano Distribución y Ubicación del Apartamento".

2.1 El Apartamento estará sometido a la Ley 675 de 2001, la demás normatividad aplicable y al Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto (el "RPH" en trámite de expedición). Por lo tanto, su folio de matrícula inmobiliaria, área construida, área privada, y coeficiente de copropiedad sobre las zonas comunes del Proyecto, serán los indicados en el RPH.

2.2 El Apartamento se transferirá como cuerpo cierto.

2.3 **EL PROMITENTE COMPRADOR** asume la exclusiva responsabilidad sobre los acabados finales que decida aplicar, sin poder realizar modificaciones que afecten la seguridad o estructura del Apartamento. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable por las consecuencias que se deriven de dichas modificaciones.

3. TRADICIÓN

El Lote de Mayor Extensión en el que se ubica Restrepo 360, es propiedad de Fiduciaria Bogotá SA., vocera y administradora del FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ ("Fideicomiso 5555-2-3-122202 Fidubogotá"). Los linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública No.172 del 07 de febrero de 2025 de la Notaría 44 de Bogotá.

4. PRECIO Y FORMA DE PAGO

El valor del Apartamento corresponde al Precio Total indicado en el Cuadro Inicial, el cual se determinará en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) a la Fecha de Escrituración. En todo caso, el valor equivalente en pesos no podrá exceder los topes máximos establecidos por la normativa vigente para viviendas de interés social (VIS), conforme al Decreto 1077 de 2015 y las disposiciones que lo modifiquen o sustituyan.

En consecuencia, el Plan de Pagos de **EL PROMITENTE COMPRADOR** se calculará con base en el valor aproximado expresado en el Cuadro Inicial, el cual será ajustado a la fecha de escrituración respetando dicho límite legal.

El Saldo Pendiente, lo pagará **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** según el Anexo 3 "Plan de Pagos Saldo Pendiente". **El PROMITENTE VENDEDOR** aplicará los pagos que reciba de **EL PROMITENTE COMPRADOR** por recursos propios, financiación, ahorro programado, cesantías, subsidios, entre otros, en este orden: **I.** Intereses por cualquier concepto; **II.** Costos y gastos; y **III.** Saldo Pendiente.

EL PROMITENTE COMPRADOR asume la total responsabilidad por la gestión y el éxito de los trámites de las formas de pago que elijan, tales como:

1. Ahorro Programado / Cesantías
2. Subsidio de Caja de Compensación
3. Financiamiento

4.1 Condiciones aplicables si EL PROMITENTE COMPRADOR usa **AHORRO PROGRAMADO / CESANTÍAS** para el pago del Saldo Pendiente. **EL PROMITENTE COMPRADOR:**

4.1.1 Deberá tramitar y presentar al **PROMITENTE VENDEDOR** el certificado de saldos del ahorro programado o cesantías.
4.1.2 No podrá efectuar retiros de la cuenta de ahorro programado o cesantías, sin autorización del **PROMITENTE VENDEDOR**.
4.1.3 Autoriza irrevocablemente a la entidad en la que tienen la cuenta de ahorro programado o cesantías a girar el dinero, directamente a la Cuenta Bancaria señalada en el cuadro "Fideicomiso Restrepo 360" de la Fiduciaria Bogotá S.A., con NIT 800142383-7.
4.1.4 Los Saldos por Pagar se realizarán con base en lo reflejado en el certificado de ahorro programado/cesantías.
4.1.5 Si la entidad consigna los fondos directamente a las cuentas de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, éste se compromete a consignar dicho aporte a la Cuenta Bancaria del Fideicomiso mencionado, a más tardar dentro de los 3 días hábiles siguientes a la recepción de los fondos.

4.2 Condiciones aplicables si EL PROMITENTE COMPRADOR usa **SUBSIDIO DE VIVIENDA** para el pago del Saldo Pendiente. **EL PROMITENTE COMPRADOR:**

4.2.1 Entregará un pagaré al **PROMITENTE VENDEDOR** con la firma de la promesa.
4.2.2 Aceptan que **El PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de admisión de Subsidio.
4.2.3 Pagará el saldo en la última cuota del Plan de Pagos (Anexo 3), si no les es entregado el subsidio, o es inferior al indicado en esta Promesa. Si es superior, se ajustará la forma de pago del Saldo Pendiente.
4.2.4. Declara que cumplen los requisitos para ser beneficiarios, conforme a lo dispuesto en la legislación colombiana, en especial el Decreto 1077 de 2015. De la misma manera declara que entienden la facultad de verificación de información por parte de la entidad otorgante del subsidio prevista en el artículo 2.1.1.1.1.4.1.1. del citado decreto.
4.2.5 Entregará al **PROMITENTE VENDEDOR** la carta de aprobación del subsidio 6 meses antes de la Fecha de Escrituración.

4.3 Condiciones aplicables si **EL PROMITENTE COMPRADOR** usa **FINANCIACIÓN** para el pago del Saldo Pendiente. **EL PROMITENTE COMPRADOR:**

4.3.1 Cumplirá los requisitos exigidos por la entidad financiera, para el perfeccionamiento del crédito, tales como fotocopias, avalúos, estudio de títulos, timbres, certificados de tradición, primas de seguros y cualquier otro gasto administrativo que resulte necesario;
4.3.2 Autorizará irrevocablemente a la entidad financiera a desembolsar el dinero en la Cuenta Bancaria indicada en el Cuadro de "Fideicomiso Restrepo 360";
4.3.3 Entregará al **PROMITENTE VENDEDOR** la carta original que aprueba la financiación, 9 meses antes de la Fecha de Escrituración;
4.3.4 Pagará el saldo a más tardar en la última cuota del Plan de Pagos (Anexo 3) si la financiación no es aprobada o es inferior al valor indicado en esta Promesa. Esto, salvo que de la consulta

de datos financieros se concluya que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no es sujeto de crédito. En ese caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el contrato.

4.3.5 Si la financiación es con crédito hipotecario, **EL PROMITENTE COMPRADOR** constituirá hipoteca de primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el Apartamento en la misma Escritura de Compraventa y asumirán los costos notariales, de beneficencia y registro.

Se deja constancia de que, si de la consulta de las bases de datos financieros y comerciales, o de la revisión de la información proporcionada por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** determina que no existe la viabilidad económica necesaria para continuar con el negocio, el contrato se podrá dar por terminado.

En este caso, se aplicará lo dispuesto en la cláusula de terminación y **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a la restitución de las sumas entregadas, después de descontar el valor correspondiente a las arras.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no atiende de manera oportuna los requisitos o plazos previstos en esta cláusula para el uso de ahorro programado, cesantías, subsidios o financiación, se considerará configurada una falta en la ejecución de lo aquí acordado.

En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** comunicará por escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, otorgando un plazo de quince (15) días para subsanar la situación y acreditar su viabilidad financiera para el pago del apartamento.

Si transcurrido dicho término no se acredita la atención de lo pactado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará facultado para dar aplicación a lo dispuesto en la cláusula 9, numeral 9.1.3 de esta Promesa, con las consecuencias allí establecidas, incluida la facultad de resolver el contrato de pleno derecho y hacer efectivas las arras.

5. ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Por regla general, el Saldo Pendiente debe pagarse por completo antes de la Fecha de Escrituración. Cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** requiera un subsidio o financiación para el pago del Saldo Pendiente, y la entidad exija escrituración antes de los desembolsos, se podrá hacer si se ha cumplido con todas las condiciones indicadas en las secciones 4.2 y 4.3 y las demás exigidas por dichas entidades.

Si por cualquier circunstancia atribuible a **EL PROMITENTE COMPRADOR** no se transfiere a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al subsidio o financiamiento, luego de haberse otorgado la Escritura Pública de Compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá pagar dicho valor con sus propios recursos. Esta suma generará intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, hasta tanto sea cubierta en su totalidad, sin perjuicio de las acciones legales a las que haya lugar.

Las partes firmarán la Escritura Pública de Compraventa en la Notaría, fecha y hora acordadas en el cuadro "Fecha de Escrituración", si **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha cumplido con todas sus obligaciones. Si la Notaría no está abierta en la fecha pactada, la firma se realizará el siguiente día hábil a la misma hora. Para lo anterior, se debe tener en cuenta lo siguiente:

5.1 **El PROMITENTE VENDEDOR** entregará el Apartamento a paz y salvo por todo concepto (servicios públicos, cuotas ordinarias de administración, contribuciones, gravámenes, tasas e impuestos, incluido el predial) hasta la Fecha de Escrituración. A partir de dicha fecha, **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá estos gastos, incluido el predial a prorrata, según el coeficiente de copropiedad o tarifa.

5.2 El Apartamento se entregará sin limitaciones al derecho de dominio que puedan afectar su venta. No tendrá condiciones suspensivas, medidas cautelares, resolutorias, limitaciones, gravámenes, y patrimonio de familia salvo las derivadas del RPH.

5.3 Si por motivos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, se presenta un aplazamiento en la firma de la Escritura de Compraventa, las Partes podrán prorrogar la fecha de escrituración sin que esto constituya un incumplimiento de las obligaciones.

5.3.1 **EL PROMITENTE VENDEDOR** notificará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el motivo del aplazamiento y la nueva fecha de escrituración.

5.3.2 Las partes se comprometen a negociar de buena fe y a llegar a un acuerdo sobre la nueva fecha, evitando cualquier perjuicio innecesario. Para tal fin, **EL PROMITENTE VENDEDOR** enviará una comunicación a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, proponiendo una nueva fecha de escrituración y los motivos de su aplazamiento.

Si, transcurridos 3 días calendario a partir de la fecha de envío de la comunicación, **EL PROMITENTE COMPRADOR** no ha respondido, se entenderá que ha acogido la nueva fecha propuesta por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se entenderá por fuerza mayor o caso fortuito un evento imprevisible, irresistible y externo a las partes, como desastres naturales, actos de terrorismo, actos de autoridad ajenos a la gestión del proyecto, emergencias sanitarias, conflictos fallas geoestructurales imprevisibles o hechos de terceros que impidan la obtención de materiales o el desarrollo de la obra.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si las partes no llegan a un acuerdo sobre el aplazamiento, el contrato se podrá dar por terminado y se procederá a la restitución de los fondos, conforme a la cláusula de terminación.

5.3.3 Los gastos y derechos notariales ocasionados por esta Promesa y la Escritura de Compraventa, respecto al acto de transferencia serán asumidos por igual entre las Partes. Los derechos de registro y beneficencia de la Escritura de Compraventa serán pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

5.3.4 **El PROMITENTE VENDEDOR** podrá exigir a **EL PROMITENTE COMPRADOR** las garantías o seguridades que crea convenientes para respaldar el Saldo Pendiente.

6. ENTREGA.

El **PROMITENTE VENDEDOR** entregará el inmueble en un plazo de 30 días hábiles a partir de la firma de la escritura, siempre y cuando se haya realizado el pago total al Fideicomiso. Este plazo podrá prorrogarse por 30 días hábiles adicionales si se presenta un retardo justificado previamente notificado por la parte que lo requiera con la documentación que lo respalde, sin que esto se considere un incumplimiento contractual.

6.1 En la Fecha de Entrega:

6.1.1 Las Partes suscribirán un acta relacionando el estado del Apartamento, los servicios de postventa necesarios y el plazo en el que serán efectuados. La existencia de imperfecciones menores no será motivo para que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se niegue a recibir el inmueble; si no se afectan las condiciones esenciales de habitabilidad.

Entendidas como las condiciones que garantizan la seguridad estructural y la funcionalidad de los servicios básicos, no la perfección estética del inmueble.

6.1.2 El **PROMITENTE VENDEDOR** entregará las garantías de los proveedores y el manual del propietario.

6.2 El Apartamento se entregará con servicios públicos esenciales (Energía eléctrica y servicio de acueducto). Sin embargo, la conexión final de gas (acometida y medidor) serán responsabilidad y costo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. El **PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable por las demoras de las empresas de servicios públicos.

6.3 Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no va a recibir el Apartamento en la Fecha de Entrega, o no lo recibe sin justa causa, se entenderá entregado a satisfacción. En este caso, la llave quedará a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR** portería del Proyecto o donde el **PROMITENTE VENDEDOR** indique.

6.4 En la Escritura de Compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** renunciará a la resolución derivada de la forma de entrega pactada.

7. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR

7.1 **Formalización y Entrega del Apartamento:** Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** cumple(n) sus obligaciones, el **PROMITENTE VENDEDOR** debe firmar la Escritura de Compraventa y entregar el Apartamento en las fechas y lugares acordados, sujeto a los cambios previstos en este contrato. Además, notificará al **EL PROMITENTE COMPRADOR** cualquier cambio en las fechas de escrituración o entrega.

7.2 **Desarrollo del Proyecto y Garantías:** Construir el proyecto según los planos y especificaciones anexas, realizar el desenglobe de la propiedad una vez finalizada la comercialización y sanear cualquier vicio oculto o evicción del apartamento. Ofrecerá garantías de estabilidad de la obra por 10 años desde la primera entrega, y por fisuramiento o problemas de instalaciones por 1 año.

7.3. **Aspectos Legales y Financieros:** Se compromete a manejar los datos personales del comprador conforme a la ley colombiana y a pagar la cancelación de la hipoteca sobre los lotes de mayor extensión.

8. OBLIGACIONES DE EL PROMITENTE COMPRADOR

8.1 **Firma de Escritura y Pagos:** Firmar la escritura de compraventa en la fecha y Notaría acordadas, y pagar el precio total del apartamento según lo establecido en el contrato. Esto incluye cualquier saldo pendiente, incluso si se cuenta con financiación o subsidios, a más tardar en la última cuota del plan de pagos (Anexo 3). También debe cubrir los costos o impuestos a terceros que paguen el saldo o que sean asumidos por el vendedor.

8.2 **Recepción y Mantenimiento del Apartamento:** Recibir el apartamento en la fecha acordada. A partir de la entrega, el comprador asume la responsabilidad de las reparaciones por daños o deterioros no cubiertos por garantía.

8.3 **Trámites y Conducta: EL PROMITENTE COMPRADOR** asume la total y exclusiva responsabilidad de tramitar y obtener, en caso de que aplique, la financiación, crédito o subsidio necesario para la adquisición del Apartamento.

Para lo anterior, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a proporcionar información veraz y exacta al **PROMITENTE VENDEDOR** y a los terceros involucrados en el proyecto. Adicionalmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a no intervenir en la construcción del proyecto inmobiliario.

8.4 **Cumplimiento General:** Cumplir con todas las demás obligaciones estipuladas en el contrato y la ley.

9. TERMINACIÓN.

9.1 Esta Promesa terminará por alguna de las siguientes causas:

9.1.1. Mutuo Acuerdo: Por decisión conjunta de ambas partes.
9.1.2. Imposibilidad de Cumplimiento: Cuando no se pueda cumplir con el objeto del contrato debido a eventos de fuerza mayor o caso fortuito.
9.1.3. Desistimiento: Por la decisión de cualquiera de las partes de desistir del negocio, o por omisión de las obligaciones asumiendo las arras.
9.1.4. Falsedad: Inexactitud o engaño en las declaraciones establecidas en este contrato por cualquiera de las partes, en este evento se harán efectivas las arras pactadas.
9.1.5. Fallecimiento o Liquidación: En caso de fallecimiento de los Promitentes Compradores o la liquidación de la sociedad.
9.1.6. Vinculación en Listas de Control: Cuando alguna de las partes, o sus representantes, sea incluida en listas de control relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo u otras actividades ilícitas.

9.2 La terminación por cualquier causa, permite al **PROMITENTE VENDEDOR** prometer el Apartamento a terceros, ejercer acciones legales y resolver la Promesa sin declaración judicial o extrajudicial.

9.2.1 Además, si termina por las causales "9.1.3", "9.1.4" y "9.1.6" anteriormente mencionadas, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá cobrar: **I.** Arras; **II.** Intereses moratorios sobre los pagos vencidos y no realizados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**; **III.** La indemnización de perjuicios.
9.2.2 En el evento en el que se hubiere perfeccionado el contrato de compraventa, la totalidad de los pagos pactados, vencidos y no ejecutados. En caso de terminación por la causal "**9.1.5**" descrita en esta cláusula, se devolverá el dinero recibido a los herederos reconocidos en el proceso de sucesión.
9.2.3 Si se termina por la causal "9.1.6" el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener la totalidad del precio hasta decisión de autoridad competente.

10. ARRAS.

Las partes acuerdan fijar como arras de retracto una suma equivalente al **veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble**.

En virtud de lo anterior, se establece lo siguiente:

1. **Si EL PROMITENTE COMPRADOR se retracta** del negocio, perderá el monto entregado en arras a favor del **Promitente Vendedor**.
2. **Si el PROMITENTE VENDEDOR se retracta**, deberá restituir al **Promitente Comprador** las arras dobladas.

La facultad de retracto estará vigente desde la fecha de la firma de este contrato hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa, de conformidad con lo establecido en los artículos 1859 del Código Civil y 886 del Código de Comercio.

11. MORA.

EL PROMITENTE COMPRADOR. pagarán intereses moratorios, liquidados a la tasa máxima legal, desde el día del incumplimiento en el pago de la cuota del Plan de Pagos, en los siguientes casos:

11.1 Cuando se efectúe incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** en el pago de cualquiera de las cuotas pendientes, incluidos intereses, desembolsos del crédito hipotecario, ahorro programado, cesantías, subsidios u otros conceptos, se generarán las consecuencias correspondientes desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta el momento en que se realice el abono efectivo.

11.2 En caso de que el **PROMITENTE VENDEDOR** asuma pagos que correspondan a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a favor de terceros, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá reembolsar dichos valores desde el día calendario siguiente a la fecha en que el **PROMITENTE VENDEDOR** realice el pago, y hasta que se efectúe el abono correspondiente.

11.3 EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete al pago de Mora en caso de negarse recibir el Apartamento sin justa causa derivada de esta Promesa.

12. DECLARACIONES.

12.1 EL PROMITENTE COMPRADOR conoce, autoriza y acepta que:

12.1.1 Reembolso de Pagos a Terceros: Reembolsará al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier pago que éste haya realizado en nombre del **EL PROMITENTE COMPRADOR** a terceros.

12.1.2 Legalidad de Fondos y Cumplimiento Normativo: Declara bajo juramento que los fondos para el Apartamento provienen de actividades lícitas y que no ha sido sancionado, investigado o involucrado en corrupción, lavado de activos, financiación del terrorismo u otros delitos. Así mismo, declara que toda información proporcionada para la compra del Apartamento es veraz y exacta.

12.1.3 Conocimiento del Fideicomiso: Reconoce tener conocimiento del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria N° 5555-2-3-122202 celebrado entre el vendedor (Fideicomitente Constructor) y la Fiduciaria Bogotá S.A.

12.1.4 Condiciones del Proyecto y Zonas Comunes: Acepta y autoriza de manera irrevocable que las zonas comunes son de propiedad común y proindiviso de todos los propietarios del proyecto, independientemente de su ubicación. Entiende que la construcción puede implicar la ubicación provisional de ciertas zonas comunes (ej. cuarto de basuras, parqueaderos). En el mismo sentido reconoce que el **PROMITENTE VENDEDOR** puede permitir el libre acceso a personal, maquinaria y equipos para la ejecución de obras y fines comerciales, y que se podrá habilitar una sala de ventas y un apartamento modelo dentro del proyecto.

12.1.5 Modificaciones y Nomenclatura: Ha sido informado y acepta que el **PROMITENTE VENDEDOR** puede modificar la licencia de urbanización o construcción, el proyecto, el Apartamento, sus diseños, planos, localización y materiales hasta la Fecha de Escrituración, siempre que no desmejoren las condiciones y mantengan una apariencia similar.

12.1.6 EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza expresamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para conocer y gestionar la información financiera presentada a los establecimientos de crédito, cajas de compensación familiar u otras entidades, en el marco de la solicitud de crédito o subsidio.

Además, acepta que el **PROMITENTE VENDEDOR** puede modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) y entregará las zonas comunes conforme a la Ley 675 de 2001.

Finalmente, acepta que la nomenclatura del Apartamento puede ser modificada por razones de organización del proyecto sin alterar su ubicación física y se compromete a respetar los planos y especificaciones técnicas y de construcción del proyecto y del Apartamento.

12.1 El Proyecto se construye con el sistema estructural de muros de concreto según la licencia de construcción. Por lo tanto, **EL PROMITENTE COMPRADOR** no realizará modificaciones que comprometan la seguridad del Proyecto y los apartamentos.

12.2 El apartamento se entregará con los acabados detallados en el Anexo 1 "Especificaciones generales de construcción". Se aclara que, la garantía por fisuramiento que otorga el **PROMITENTE VENDEDOR** no cubre el acabado final que sea aplicado posteriormente por **EL PROMITENTE COMPRADOR.**

12.3 **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a conocer y acatar el RPH, especialmente en cuanto al pago de las cuotas que les corresponden. El **PROMITENTE VENDEDOR** lo entregará a la Administración del Proyecto, una vez se expida.

12.4 Mientras se cumplen las condiciones del RPH para que la copropiedad apruebe una cuota de administración definitiva, El **PROMITENTE VENDEDOR** elaborará un presupuesto para cubrir los gastos de vigilancia y funcionamiento del Proyecto. **EL PROMITENTE COMPRADOR**. pagarán anticipadamente el valor que resulte, dentro de los 5 primeros días hábiles de cada mes.

12.5 En caso de incumplir alguna declaración, **EL PROMITENTE COMPRADOR** indemnizará al **PROMITENTE VENDEDOR** o terceros, por daños, perjuicios y lucro cesante.

13. CESIÓN.

La cesión total o parcial de esta Promesa o de sus derechos y obligaciones, deberá ser aprobada de forma previa, expresa y por escrito por el **PROMITENTE VENDEDOR**, y este cobrará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el 2% por gastos de administración sobre el valor por el cual se realice la cesión. En caso de que el **PROMITENTE VENDEDOR** realice directamente la gestión de la cesión, el valor será del 3% sobre el monto de la operación.

No obstante, no se causará ni cobrará porcentaje alguno cuando la cesión se efectúe a favor del cónyuge, compañero permanente o familiar en primer grado de consanguinidad o afinidad del Promitente Comprador, ya sea en línea ascendente o descendente, siempre que dicha relación se acredite documentalmente ante el **PROMITENTE VENDEDOR** al momento de solicitar la cesión. De igual manera, esta cesión deberá ser aprobada de forma previa, expresa y por escrito por el **PROMITENTE VENDEDOR.**

14. HABEAS DATA.

14.1 **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza al PROMITENTE **VENDEDOR** a tratar sus datos personales, según las normas aplicables y las siguientes finalidades:

1. Reporte y consulta en centrales de riesgo crediticio y bases de datos;
2. Confirmar información y datos entregados;
3. Fines comerciales relacionadas con el Apartamento y Proyecto;
4. Fines relativos a la forma de pago.

14.2 **EL PROMITENTE COMPRADOR** no podrá revocar esta autorización mientras exista alguna obligación vigente relacionada con la Promesa.

15. PERMISO DE ENAJENACIÓN.

El PROMITENTE VENDEDOR radicó los documentos respectivos ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat. Por tanto, recibió la autorización para desarrollar el Proyecto y se encuentra sometido al control de la misma de conformidad con el art 185 del D.19/12, el D.2180/06 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

16. NOTIFICACIONES.

Las Partes recibirán notificaciones por correo electrónico o en la dirección indicada en el Cuadro Inicial.

17. LEY APLICABLE.

Esta Promesa se regirá por la ley de la República de Colombia.

18. FIRMA ELECTRÓNICA.

La presente Promesa podrá suscribirse de forma electrónica. Para ello, cada uno de los firmantes declara bajo su responsabilidad que tiene control exclusivo y absoluto de los correos electrónicos indicados en el Cuadro Inicial.

19. ANEXOS

1. Documento de especificaciones del apartamento.
2. Plano de distribución y ubicación del apartamento.
3. Plan de pagos.
4. Certificado de Existencia y Representación Legal de **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.**
5. Poder Especial dirigido a la señora Nancy Niño.

Acepta,

PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.	**EL PROMITENTE COMPRADOR**
NIT. 901.836.929 - 3	

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

DE DOS MIL VEINTIXXX (202X)

OTORGADA EN LA NOTARIA XXXXXXXX DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. [-]

MATRÍCULA INMOBILIARIA 50S-XXXXXX		CÓDIGO CATASTRAL GLOBAL No. AAA0011ZSBS		
UBICACIÓN DEL PREDIO	BOGOTÁ D.C.			
URBANO	NOMBRE O DIRECCIÓN:			
	APARTAMENTO NÚMERO XXXXXX DEL MODULO NÚMERO XXXXXX - EL CUAL FORMA PARTE DEL PROYECTO ZIMA- PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA NOVENTA Y DOS (92) CIENTO CINCUENTA- SESENTA Y SEIS (150- 66) DE BOGOTA D.C., NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.			
CLASE	NÚMERO	FECHA		
ESCRITURA				
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN		VALOR	
855	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN			
125	COMPRAVENTA (VIVIENDA INTERÉS SOCIAL)			
304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR			
315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN		
ENTIDAD QUE LIBERA: BANCO DE BOGOTÁ D.C.		NIT: 860.002.964-4		
TRADENTE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESTREPO 360, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTA S.A.		NIT. P.A. 830.055.897-7 NIT FIDUCIARIA NIT. 800.142.383.-7		
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR: PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.		NIT. 901.836.929 - 3		
COMPRADOR (ES): XXXXXXXXXXXXXXXXX		C.C. XXXXXXXXXXXX		

[-]

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, se otorga la presente escritura pública, que se consigna en los siguientes términos:[-]

[-]

PRIMER ACTO

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN DE BANCO XXXXXXXXX.

NIT. XXXXXXXXX

Compareció: **XXXXXXXXX**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. XXXXXXX de XXXXXXXX, domiciliado en Bogotá, quien actúa en el presente acto en su calidad de apoderado especial del **BANCO XXXXX**, persona jurídica, con NIT. XXXXXXX legalmente constituida por escritura pública No. XXXXXXX del XXXXX de XXXXX de XXXX, de la Notaría XXXX de Bogotá, sociedad varias veces reformada siendo la última de ellas por escritura pública No. XXXX del XX de XXXXX de XXX de la XXXX notaría, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, según poder especial a que le fue conferido mediante **Escritura Pública No. XXXX del XXXXX (XXX) de XXXX de 202X, de la Notaría XXXXXXXX de Bogotá**, por el Doctor XXXXXXX, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía. No. XXXXXX de XXXX, en su calidad de Vicepresidente de la División de Crédito en ejercicio y representante legal del Banco de XXXXXX de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y certificación de la Superintendencia financiera que se protocolizan junto con el poder, y manifiesta que:[-]

[-]

PRIMERO: Que mediante la Escritura Pública XXXXX (XXXX) de fecha XXXX (XXXX) de XXX (XXX) de dos mil veintixxx (202X) otorgada en la Notaría XXXX (XXX) del círculo de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT: 800.142.383-7** en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESTREPO 360 FIDUBOGOTÁ NIT. 830.055.897-7**, constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de **BANCO XXXX .** NIT XXXXXXX , sobre el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50S-40098397, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que a su vez fue sometido a régimen de propiedad horizontal por medio de la escritura pública número XXXX (XXXXX) de fecha XXXX (XXX) de XXX de dos mil veintiXXXX (202X) de la Notaría XXXX (XX) de Bogotá.[-][-]

[-]

SEGUNDO: Que **BANCO XXXXX.** en el presente Acto, libera el (los) inmueble(s) gravado(s)

con la hipoteca constituida mediante Escritura Pública número XXXXXXXX de fecha XXXXX (XX) de XXXXX de dos mil veintiXX (202X) otorgada en la Notaría XXXXXX del círculo de Bogotá, el (los) inmueble(s) descritos a continuación: **APARTAMENTO NÚMERO _____ DE LA TORRE NÚMERO _____ EL CUAL FORMA PARTE DEL PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO PEATONAL POR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Y ACCESO VEHICULAR POR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.,** identificado con matrícula inmobiliaria número **50S-_____.** [-]

[-]

TERCERO: Para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación a los inmuebles liberados se le asigna un valor de prorrata de **XXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE ($ XXXXXXXXXXX).** [-]

[-]

CUARTO: Que la presente liberación parcial no implica modificación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, continuando vigente y sin modificaciones la garantía hipotecaria a favor del **BANCO XXXXXXXX** sobre los demás inmuebles hipotecados hasta la completa extinción de la obligación pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen.[-][-]

SEGUNDO ACTO

COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

COMPARECIÓ CON MINUTA ESCRITA:[-]

ALFONSO ALBERTO ACOSTA CUADROS mayor de edad, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía número **19.337.632** expedida en la ciudad de Bogotá D.C., vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., quien actúa como Representante Legal de la Sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.AS., NIT 901.836.929-3,** sociedad que obra en calidad de Apoderado Especial del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA., NIT 830.055.897-7** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT: 800.142.383.-7**, sociedad anónima de servicios financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por escritura

pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., autorizada para funcionar mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Superintendencia Financiera de Colombia, conforme al Poder Especial conferido por **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número **XXXXXXXXXX** expedida en XXXXXXXXXX, quien actúa en su calidad de Representante Legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y de la Superfinanciera, documentos que se protocolizan con la presente escritura, obrando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA., NIT 830.055.897-7, conformado por **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 2 1-124048** de seis (6) de FEBRERO de dos mil veinticinco (2025), que en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO/TRADENTE/PROPIETARIO FIDUCIARIO,** Nuevamente **ALFONSO ALBERTO ACOSTA CUADROS** mayor de edad, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía número **19.337.632** expedida en la ciudad de Bogotá D.C., vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., quien actúa como Representante Legal de la Sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.AS., NIT 901.836.929-3,** legalmente constituida por medio de documento Privado 27 de mayo de 2024 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de mayo de 2024, con el No. 03123597 del Libro IX, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta para su protocolización con el presente instrumento público, quien en adelante y para todos efectos legales se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL** y de la otra _____ mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en _____, identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____ y _____

mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en _____, identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) en adelante se denominara(n) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** manifestaron que han (hemos) celebrado el presente Contrato de Compraventa, con el fin de adelantar la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE**, que más adelante se identificará, el cual se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y especialmente por las siguientes:**[-]**

[-]

==========CLÁUSULAS:==========

PRIMERA. OBJETO. EL Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ S.A.** en calidad de tradente y propietario fiduciario transfiere a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) a título de Compraventa real y material, y éste(os) adquiere(n) a igual título, el derecho de dominio y posesión, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: [-]

APARTAMENTO NÚMERO _____ DE LA TORRE NÚMERO _____ EL CUAL FORMA PARTE DEL PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO PEATONAL POR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Y ACCESO VEHICULAR POR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuyas áreas, linderos y demás especificaciones son los siguientes:[-]

[-]

PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO PEATONAL POR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Y ACCESO VEHICULAR POR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., predio comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS GENERALES:** Partiendo *POR EL NORTE: en extensión de treinta y dos metros (32m) con la calle 19º Sur, POR EL SUR: en línea quebrada así: en ocho metros (8m) con parte del lote número cuatro (4) de la manzana Veinte S.A. trece (20S A-13), y en veinticuatro metros (24m), con la calle*

veinte sur (20Sur); POR EL ORIENTE: en línea quebrada así en extensión de veintiséis metros (26m) con los lotes uno dos y tres (1,2,3), y en veintiséis (26) metros con los lotes cuatro, cinco y seis (4, 5, 6); y POR EL OCCIDENTE: en extensión de cincuenta y dos metros (52m) con los lotes diez, once, doce, trece, catorce, quince y dieciséis (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16), todos de la manzana Veinte S.A. trece (20 S.A. 13), de la urbanización Carlos E. Restrepo, en esta ciudad de Bogotá distinguida con la nomenclatura urbana Calle 19A Sur No. Quince 15-33 y 15-24 de la calle 20 Sur. A este lote le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur , CHIP AAA0011ZSBS y cédula catastral No. 00210311020000000.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: El PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL", está ubicado en la XXXX (XXXX) XXXXXXXXXXXX, en un área de terreno de *Mil Cuatrocientos Cincuenta y Seis Metros Cuadrados (1456 m2),* se conforma de una (1) edificación en diez (10) pisos y un (1) sótano (tanque de agua) destinada a ciento sesenta y nueve (169) unidades de vivienda (VIS), ocho (8) de estacionamiento para visitantes (1 habilitado para personas en condición de discapacidad y 1 de cero emisiones) y nueve (9) depósitos comunales distribuidos en primer piso y terraza. Cuenta con ciento setenta (170) bicicleteros.[-]

ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO: Las principales áreas o bienes comunes del "PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL", según planos son las siguientes relacionadas en forma indicativa más no taxativa. El nivel de los pisos en cada piso es diferente según la topografía del proyecto y, son las siguientes: XXXXXXXXXXX

TOTALES: Área Construida: XXXXXXXXXXX metros cuadrados (XXXXX m2), que incluyen XXXXXXXXXXXX metros cuadrados (XXXX m2) de Área Privada XXXXXXX metros cuadrados (XXXXXX m2) de Área común de muros, fachadas, ductos y demás elementos estructurales respectivamente. DEPENDENCIAS PRIVADAS: El apartamento consta de sala, comedor, XXXXX (XXX) alcoba, baño, cocina y ropas. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS: Los siguientes linderos con muros de fachada, muros medianeros, elementos estructurales, ductos, placas de entrepiso, demás zonas comunales al medio, tomados de los planos de propiedad horizontal debidamente aprobados, se describen como se consigna a continuación: LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. CENIT: Placa de entrepiso comunal al medio con el PISO XXX del edificio. NADIR: Placa de entrepiso comunal al medio con XXXXXXXXX del proyecto. [-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: Al inmueble descrito anteriormente le corresponde el coeficiente de copropiedad (XXXXXX%). [-]

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al APARTAMENTO NÚMERO (XXXXX) DE LA TORRE (XXXX) le corresponde la matricula inmobiliaria número 50S-(XXXXX) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y la(s) cédula(s) catastral(es) número(s) 00210311020000000 **(En mayor extensión)** [-]

[-]

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la mención de la cabida y linderos la compraventa del inmueble se otorga como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. [-]

[-]

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, hace constar que los inmuebles que conforman el **PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, no cuentan con posibilidad de ampliación ni modificación por lo tanto no asumirá ningún tipo

de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de los inmuebles y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de los mismos. En caso de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DEL PROYECTO, el Administrador, el Consejo de Administración o cualquiera de los copropietarios del Conjunto Residencial tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto Residencial, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras el administrador podrá informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y adicionalmente deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.[-]

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

[-]

PARÁGRAFO SEXTO: El apartamento materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, destino este que EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar. [-]

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El inmueble objeto de este contrato es una solución de vivienda ESTRATO TRES (3), según el Oficio emitido por la Secretaría Distrital de Planeación identificado mediante Radicado XXXXXXX del XX de XXXXXX de 202X, documento que se protocoliza. [-]

[-]

SEGUNDA TRADICIÓN: EL patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA, adquirió el inmueble sobre el cual se construye el proyecto identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Sur, mediante los siguientes acto escriturario: el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, fue transferido a título de TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL, al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTA, identificado con NIT. 830.055.897-7, mediante la escritura pública número ciento setenta y dos (172) de fecha del siete (7) de febrero del año dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá.[-] Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas a expensas del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, Sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S, según diseños de los planos arquitectónicos y de Propiedad Horizontal aprobados por la Licencia de Construcción y sus documentos modificatorios.[-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: El PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL, se desarrolló de acuerdo con la resolución Número 11001-5-24-2136 de fecha diecinueve (19) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) ejecutoriada el día siete (07) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) expedida por la Curaduría Urbana Número 5 de Bogotá D.C y en la que se aprobó el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Construcción para el desarrollo del "PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL", se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del Constructor Responsable; Posteriormente se cambió el titular de la licencia de construcción mediante Resolución 11001-5-25-1649 del 2 de julio de 2025 expedida por la Curaduría Urbana

Número 5 de Bogotá ejecutoriada el 4 de julio del mismo año a la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S identificada con NIT. 901.836.929-3 Constructor responsable del proyecto. La licencia Número 11001-5-24-2136 de fecha diecinueve (19) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) ejecutoriada el día siete (07) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) expedida por la Curaduría Urbana Número 5 de Bogotá D.C fue modificada mediante la Resolución. 11001-5-xxxxxxxxx del xxxx de xxx dexx , ejecutoriada el xx mes xxx de xxx expedida por la Curaduría xx de Bogotá, las cuales continúan vigentes a la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., para el desarrollo del proyecto inmobiliario PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL, a ejecutar sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50S-40098397 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., ubicado en la XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.[-] [-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que ni la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., ni el FIDEICOMISO obran ni como Gerente, ni como Constructor, ni como Interventor, del PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL , toda vez que la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, adelantó bajo su responsabilidad administrativa, técnica, financiera y jurídica el PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL .[-]

TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la LEY 675 DE 2001 en los términos de la escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXX (XX) del XXXX (XX) de XXXXX del año dos mil veintiXXX (202X) otorgada en la Notaría XXXXXXXXXXX del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C..[-]

[-]

PARÁGRAFO: CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN: Mediante Escritura Pública número XXXXXX (XXX) de fecha XXXXXXX (XX) de XXX de dos mil veintiXXXX (XXXX), otorgada en la

Notaría XXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., se protocolizó el Certificado Técnico de Ocupación para el PROYECTO.[-]

[-]

[-]

CUARTO. DOMINIO Y LIBERTAD. EL FIDEICOMITENTE garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el apartamento objeto de este Contrato de Compraventa y que **EL FIDEICOMISO** tiene el dominio y la posesión tranquila del inmueble y declara que se hará su entrega libre de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, no está constituido en patrimonio de familia inembargable y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y que en todo caso EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se obliga a salir al saneamiento en los casos de ley. [-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, esta unidad privada soporta la constituida en mayor extensión a favor del BANCO XXXXXXXXX, por la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO RESTREPO 360-FIDUBOGOTA S.A., según la Escritura Pública número XXXXXXX (XX) de fecha XX (XX) de XX (XX) de dos mil veintiXX (20XX) otorgada en la Notaría XXXXXXXXXXXX del círculo de Bogotá, registrada sobre folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40098397, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. [-]

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, BANCO XXXXXXXX, por este mismo instrumentó procederá a liberar del referido gravamen hipotecario a la unidad privada que se transfiere por esta escritura. [-]

[-]

PARÁGRAFO TERCERO: En virtud de lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** queda obligado al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del lote de terreno donde se levanta EL

CONJUNTO PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL. [-]

[-]

QUINTO: REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este Contrato será de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, en calidad de constructora de conformidad con la ley. [-]

SEXTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del inmueble objeto de esta venta es la suma de **_____ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ __'___.000,ooM/CTE.),** que EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) a EL **FIDEICOMISO** de la siguiente manera: [-]

[-]

a) La suma de **_____ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ __'___.000,ooM/CTE.),** que EL FIDEICOMISO declara recibida a entera satisfacción.[-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: DECLARACIÓN ESPECIAL. El Artículo 61, Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, que modifica al artículo 90 del decreto 624 de marzo 30 de 1989 (Estatuto Tributario) bajo la gravedad de juramento tanto EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO como EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el valor declarado en la cláusula anterior corresponde a la realidad de la negociación celebrada entre ellos y no existe un pacto adicional en el cual se establezca un valor diferente al aquí declarado y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura. La Fiduciaria ni en posición propia ni como vocera y administradora del Fideicomiso participó en las negociaciones llevadas a cabo entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO y EL(LOS) COMPRADOR(ES), pues las mismas fueron adelantadas independiente entre Ellos sin intervención de la Fiduciaria ni del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior, la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso manifiesta que los recursos indicados en el párrafo anterior fueron transferidos al FIDEICOMISO.[-]

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para todos los efectos legales por tratarse de una obligación clara, expresa y exigible en los términos del artículo 422 del C.G.P, el presente documento prestará mérito ejecutivo. [-]

[-]

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante el precio y la forma de pago, pactadas entre las partes, éstas RENUNCIAN A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA derivada de la misma, de forma tal, que la Escritura Pública de compraventa se otorga firme e irresoluble.[-]

[-]

PARÁGRAFO CUARTO.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Manifiesta LA VENDEDORA que el(los) inmueble(s) objeto de este Contrato, es(son) una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), Cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990), Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) modificada por la Ley 1537 de 2012, 388 de 1997, 812 de 2003, el decreto reglamentario 2.190 del 12 de junio de 2009, el Decreto 2080 del 9 de junio de 2010 y demás normas que las adicionen, desarrollen, modifiquen o reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad en la aplicación del Artículo 2 numeral 2.8 Decreto 2190 de dos mil nueve (2.009), la elegibilidad de proyectos para adquisición de vivienda nueva construcción en sitio propio y mejoramiento se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo y el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la ley 9 de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), modificado por el artículo 120 de la Ley 388 de mil novecientos noventa y siete (1.997), cuando a ello hubiere lugar.[-]

[-]

SÉPTIMO.- IMPUESTOS Y SERVICIOS. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se obliga a tramitar el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las

derivadas del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de la presente Escritura Pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble. [-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO. En todo caso ni EL FIDEICOMISO ni EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono, entre otras[-]

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO pagará el impuesto predial en la prorrata correspondiente hasta el día de firma de la presente Escritura. En lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de suscripción por las partes de este instrumento, será de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) inicialmente de acuerdo al porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture. [-]

OCTAVO: ENTREGA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO hará entrega real y material del inmueble que se transfiere a EL(LOS) COMPRADOR(ES) a los (XXXX) (XXXX) DÍAS HÁBILES con todas sus anexidades, usos y servidumbres y con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado debidamente instalados, garantizándoles que está a paz y salvo por impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el inmueble que decreten o liquiden la Nación, Departamento o el Municipio hasta el momento de la entrega del inmueble. A partir de la fecha de entrega del inmueble correrán por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES) los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, gas, impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el inmueble que decreten o liquiden la Nación, Departamento o el Municipio, así como los valores que liquiden las empresas prestadoras de los servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos

de matrículas de los respectivos servicios públicos domiciliarios. En el evento en el que EL(LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha indicada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin justa causa o por circunstancias no estructurales del edificio o el inmueble, se entenderán como entregados para todos los efectos a satisfacción. En este evento, se dejará las llaves del inmueble, junto con su radicado, en las oficinas de administración del Proyecto para disposición de EL(LOS) COMPRADOR(ES).[-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma de entrega del inmueble que por este instrumento público adquieren.

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: De la entrega material del inmueble se elaborará un acta que suscribirán las partes en la cual se fijen las condiciones del inmueble y que se recibe a entera satisfacción por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(A,ES)**. En esta se fija el término para efectuar los arreglos o servicios de posventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** se obliga a entregarlos o ejecutarlos en caso que existan estos servicios posventa previa verificación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.**[-]

[-]

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL (LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha indicada por el FIDEICOMITENTE, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada o por circunstancias que no sean estructurales del edificio el o los inmuebles se tendrán por entregados para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición DEL(LOS) COMPRADOR(ES) en la portería del Proyecto. [-]

[-]

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se compromete a entregar el inmueble objeto del presente contrato con las conexiones, dotaciones y pago de los derechos de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica. Así

mismo, hará entrega de los ductos de la red telefónica hasta el punto de alimentación definido por el prestador del servicio para el conjunto, pero la instalación de la línea telefónica y cableado para el inmueble y su aparato telefónico corren por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES); lo mismo que el medidor de gas, y los derechos del servicio público domiciliario de gas serán a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES). [-]

[-]

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S. el cual hace parte del FIDEICOMISO RESTREPO 360– FIDUBOGOTA, concurrirá a la defensa de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la cláusula de ENTREGA, sin perjuicio de que FIDUBOGOTA S.A. se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponde en virtud de lo estipulado en el citado contrato de fiducia mercantil. [-]

[-]

PARÁGRAFO SEXTO: A partir de la fecha de la entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO del(os) inmueble(s), serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES), el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente a lo relativo a expensas de administración provisional. [-]

[-]

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) cuentan con las garantías legales establecidas en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.[-]

[-][-]

NOVENO: GASTOS. Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la presente escritura en su acto de compraventa correrán por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y del EL(LOS) COMPRADOR(ES) por partes iguales. Los derechos de registro de la escritura de compraventa, será de cargo exclusivo de EL(LOS) COMPRADOR(ES). Los gastos de la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que pesan sobre el inmueble dado en venta será pagado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO. [-]

PARÁGRAFO: Estos gastos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser cancelados

por las partes obligadas cuando se causen. [-]

[-]

DÉCIMO: PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. El bien inmueble objeto de este contrato forma parte del PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL cuyo permiso de enajenación fue radicado y aprobado por la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria del Habitat de la Alcaldía de Bogotá D.C., según radicación número XXXXXXX expedido el XXXXXX (XX) de a XXXXX de dos mil veintiXX (202XX) cuya copia se protocoliza con esta escritura.[-]

[-]

DÉCIMO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del PROYECTO, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.[-]

[-]

DÉCIMO SEGUNDO: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA. Las Partes otorgan la presente Escritura en cumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa (y sus modificaciones) suscrito entre EL COMPRADOR y EL FIDEICOMITENTE el día (fechprom). [-]

[-]

DÉCIMA TERCERO: (NOMCOMPR1) y (NOMCOMPR2), EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las

condiciones civiles ya anotadas y manifiesta(n): [-]

[-]

a) Declara(n) que conoce(n) y acepta(n) las condiciones y obligaciones contenidas en el Contrato de Fiducia inmobiliaria No. 2 1-124048, suscrito entre EL FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., así como de sus respectivos otrosíes. **b)** Conoce(n) y acepta(n) la reglamentación a que se halla sometido el inmueble que adquiere(n) y se somete(n) a ella en todo y contribuirá(n) al pago de las expensas comunes en la proporción señalada en el reglamento de Propiedad Horizontal, a partir de la entrega del inmueble. **c)** Conoce(n) y acepta(n) que el(los) inmuebles se entregan en obra gris. **d)** Que conoce(n) que el desarrollo del PROYECTO RESTREPO 360-PROPIEDAD HORIZONTAL por tanto, conoce(n) la existencia de un(os) inmueble(s) modelo en el Proyecto distinto(s) del que es (son) objeto de esta Compraventa y permitirá(n) el libre acceso al(los) mismo(s), durante la gestión de enajenación de todo el **PROYECTO** de conformidad a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. **e)** Que **EL FIDEICOMITENTE** CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, queda facultado para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal que sea necesario introducir como efecto de la adición, o para incorporar al **PROYECTO** las unidades de dominio privado y los bienes comunes que fueran necesarios, señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de todo el **PROYECTO**, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de esta incorporación. Para tales efectos **EL FIDEICOMITENTE** tramitará la modificación a la licencia de construcción del **PROYECTO**, y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes. **f)** Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) los inmuebles y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad. **g)** Que conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO RESTREPO 360-PROPIEDAD HORIZONTAL** y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación de (los) inmueble(s) la calidad de la obra, los valores de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios

redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. **h)** Que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia celebrado entre el **FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA** mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360- FIDUBOGOTA**, así como sus otrosíes. **i)** Que renuncian a cualquier condición resolutoria que se derive del presente contrato.[-]

[-]

Con respecto al PROYECTO RESTREPO 360-PROPIEDAD HORIZONTAL declara(n) conocer y acepta(n) que: El desarrollo del proyecto puede implicar la localización provisional de algunas zonas y bienes comunes tales como el cuarto de basuras, algunos parqueaderos para el uso de visitantes y/o residentes, los cuales podrán ser modificados y localizados en sus espacios definitivos.[-][-]

[-]

Los bienes comunes localizados en el edificio del PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de las unidades privadas. En consecuencia, los propietarios de las unidades privadas no adquirirán derecho alguno sobre los terrenos y sobre los bienes comunes correspondientes hasta tanto se suscriba la correspondiente Acta de entrega final del proyecto.[-]

Todos los bienes y servicios comunes localizados en el edificio, serán del dominio y uso común de todos los propietarios de las unidades privadas independientemente del sector en el que estén ubicados.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO o quien haga sus veces se encuentra plenamente facultado para desarrollar y construir EL PROYECTO, de constituir la Propiedad Horizontal, o realizar modificaciones en el edificio amparado bajo la licencia de construcción debidamente tramitada ante la autoridad competente por lo que consiente(n) en todos los actos necesarios para el desarrollo del proyecto, y sus respectivas obras arquitectónicas, incluyendo y sin limitarse, las obras para culminar la construcción de las unidades de vivienda, la permanencia de campamentos de obra, el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de las construcciones, la ejecución de las conexiones

de servicios públicos domiciliarios y de tipo técnico, el acceso de materiales, maquinaria, vehículos y equipos para la obra, la permanencia de una sala de ventas, la permanencia de unidades de vivienda modelo para la visita de potenciales clientes y el libre acceso de los potenciales clientes y del personal o funcionarios del desarrollador del proyecto y terceros que se requiera para el efecto.[-]

[-]

Los derechos aquí consagrados a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO , constituyen derechos adquiridos cuya vulneración acarrea la obligación de indemnizar los daños, perjuicios y lucro cesante que se llegue a ocasionar.

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: Dado que el Proyecto Inmobiliario denominado PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL se construyó por el sistema estructural de muros de concreto, sobre éstos no se permite ninguna alteración, tal como: demoler, regatear, romper, cortar, o someter a cargas no consideradas. La estructura hace parte de los bienes comunes esenciales de toda la copropiedad. Por ningún motivo se podrá suprimir la ventilación existente en el apartamento, la cual corresponde a las exigencias establecidas por el prestador de servicio de gas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se precisa que las fisuras que eventualmente puedan aparecer en los muros o placas, generalmente se deben a asentamientos del edificio. Todos los muros son susceptibles de dilataciones; por tal motivo, considerando que los apartamentos se entregan en obra gris, se recomienda no aplicar ningún acabado especial, ni aplicar pintura, sino hasta después que se haya efectuado la respectiva garantía de fisuramiento que ofrece EL FIDEICOMITENTE, la cual deberá solicitarse por una única vez al año de realizada la entrega del inmueble; de presentarse esta situación en que se tengan acabados o colores en muros por parte de EL(LOS) COMPRADOR(ES) se ejecutará el arreglo correspondiente del fisuramiento por parte de EL FIDEICOMITENTE sin dar terminación al acabado final, el cual deberá ser efectuado por el cliente, teniendo en cuenta que el apartamento se entrega en obra gris.[-]

[-]

Comparece **ALFONSO ALBERTO ACOSTA CUADROS**, mayor de edad, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía número **19.337.632** vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de la Sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS. NIT. 901.836.929 - 3**, manifestó:[-]

[-]

1. Que acepta que la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** comparece sólo en calidad de tradente y propietario fiduciario para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa. [-]

2. Que acepta la venta que hace EL FIDEICOMISO. [-]

3. Que PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.AS. se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del lote de mayor extensión como de las unidades derivadas del proyecto. [-]

4. Que PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.AS. se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble materia de la presente Compraventa y a cumplir con las obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda.[-]

5. Que por lo dicho, declara que LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA , son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO RESTREPO 360-PROPIEDAD HORIZONTAL** y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.[-]

6. Que declaran a paz y salvo a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** así como al **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA,** respecto de la Compraventa celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.[-]

[-]

TERCER ACTO

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Ley 258 de 1996 Reformada por la Ley 854 de 2003

NO SE INDAGA A LA PARTE VENDEDORA POR SER PERSONA JURÍDICA. [-]

Queda así cumplido por El(La) Notario(a) la exigencia del inciso 1º del Artículo 6º de la LEY 258 del 17 de enero de 1996.[-]

Igualmente El(La) Notario(a) indagó al apoderado de la **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, si tiene(n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondió(eron) bajo la gravedad del juramento que el de estado civil de su poderdante es: _____, que ___ posee(n) otro bien inmueble Afectado a Vivienda Familiar y que El(los) inmueble(s) que adquiere(n) por el presente instrumento público _____QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, Por _____.[-]

[-]

ADVERTENCIA NOTARIAL: La Notaria advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996) dará lugar a la nulidad del acto jurídico. [-]

[-]

ACTO CUARTO

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

COMPARECIÓ(ERON) NUEVAMENTE _____ mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en _____, identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____ y _____ mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en _____, identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio y manifiesta(n) que de acuerdo con lo establecido en el ARTÍCULO SESENTA (60) de la LEY NOVENA (9ª) de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989), modificado por el ARTÍCULO TREINTA Y OCHO (38) y la LEY TERCERA (3ª) de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (1991) y la LEY NOVENTA Y UNO (91) de MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS (1936), constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la SECCIÓN SEGUNDA de este instrumento público, A FAVOR SUYO, DE SU CÓNYUGE O

COMPAÑERO PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE(N) A TENER, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma. [-]

[-]

NOTA: LA NOTARIA ADVIRTIÓ SOBRE LOS PRECEPTOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 53 DEL DECRETO 960 DE 1970 Y ART. 28 DEL DECRETO 2148 DE 1983. [-]

[-]

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

XXXXXXXX DE DOS MIL VEINTIXXXX (XXX)

OTORGADA EN LA NOTARIA XXXX(XXX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. [-]

MATRÍCULA INMOBILIARIA 50S-XXXXXX		CÓDIGO CATASTRAL GLOBAL No. AAA0011ZSBS		
UBICACIÓN DEL PREDIO	BOGOTÁ D.C.			
URBANO	NOMBRE O DIRECCIÓN:			
	APARTAMENTO NÚMERO XXXXXX DEL MODULO NÚMERO XXXXXX - EL CUAL FORMA PARTE DEL PROYECTO ZIMA- PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA NOVENTA Y DOS (92) CIENTO CINCUENTA- SESENTA Y SEIS (150- 66) DE BOGOTA D.C., NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.			
CLASE	NÚMERO	FECHA		
ESCRITURA				
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN		VALOR	
855	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN			
125	COMPRAVENTA (VIVIENDA INTERÉS SOCIAL)			
304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR			
315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA			
219	CONSTITUCIÓN HIPOTECA SIN LÍMITE DE CUANTÍA			
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN		
ENTIDAD QUE LIBERA: BANCO DE BOGOTÁ D.C.		NIT: 860.002.964-4		
TRADENTE: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESTREPO 360, cuya vocera y		NIT. P.A. 830.055.897-7 NIT FIDUCIARIA NIT. 800.142.383.-7		

administradora es FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR: PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.	NIT. 901.836.929 - 3
COMPRADOR (ES): XXXXXXXXXXXXXXXXX	C.C. XXXXXXXXXXXX
CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA DEUDOR: XXXXXXXXXXXXXXXXX ACREEDOR: XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX

[-]

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, se otorga la presente escritura pública, que se consigna en los siguientes términos:[-]

[-][-]

PRIMER ACTO

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN XXXXXXXXX. NIT. XXXXXX

Compareció: **XXXXXXXX** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. XXXXXX de XXXXXX , domiciliado en XXXXX , quien actúa en el presente acto en su calidad de apoderado especial del **BANCO XXXXXXXXX.**, persona jurídica, con NIT. XXXXXX legalmente constituida por Escritura Pública No XXXXX, de la Notaría XXXX de Bogotá, sociedad varias veces reformada siendo la última de ellas por escritura pública No. XXXX del XXXX de XXXX de XXXX de la misma notaría, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, según poder especial a que le fue conferido mediante escritura pública número **Escritura Pública No. XXXXX del XXX (XXX) de XXX de XXXX , de la Notaría XXXXX (XXXX) de Bogotá**, por el señor XXXXXX, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía. No. XXXX de XXXXX , en su calidad de XXXXX de la División de Crédito en ejercicio y representante legal del Banco de xxxxxxx de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y certificación de la Superintendencia financiera que se protocolizan junto con el poder, y manifiesta que:[-]

[-]

PRIMERO: Que mediante la Escritura Pública XXXXX (XXXX) de fecha XXXX (XXXX) de XXX

(XXX) de dos mil veintixxx (202X) otorgada en la Notaría XXXX (XXX) del círculo de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT: 800.142.383-7** en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESTREPO 360 FIDUBOGOTÁ NIT. 830.055.897-7**, constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de **BANCO XXXX .** NIT XXXXXXX , sobre el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50S-40098397, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que a su vez fue sometido a régimen de propiedad horizontal por medio de la escritura pública número XXXX (XXXXX) de fecha XXXX (XXX) de XXX de dos mil veintiXXXX (202X) de la Notaría XXXX (XX) de Bogotá.[-][-]

[-]

SEGUNDO: Que el Banco **XXXXXXXXX.** en el presente Acto, libera el (los) inmueble(s) gravado(s) con la hipoteca constituida mediante Escritura Pública número XXXXX (XXX) de fecha XXX (XX) de XXX de dos mil veintiXXX (20XX) otorgada en la Notaría XXX (XXX) del círculo de Bogotá, el (los) inmueble(s) descritos a continuación: **APARTAMENTO NÚMERO _____ DE LA TORRE NÚMERO _____ EL CUAL FORMA PARTE DEL PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO PEATONAL POR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Y ACCESO VEHICULAR POR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.,** identificado con matrícula inmobiliaria número **50S-_____**. [-]

[-]

TERCERO: Para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación a los inmuebles liberados se le asigna un valor de prorrata de **XXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE ($ XXXXXXXXXXX).** [-]

[-]

CUARTO: Que la presente liberación parcial no implica modificación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, continuando vigente y sin modificaciones la garantía hipotecaria a favor del **BANCO XXXXXXX** sobre los demás inmuebles hipotecados hasta la completa extinción de la obligación pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen.[-][-]

SEGUNDO ACTO

COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

COMPARECIÓ CON MINUTA ESCRITA:[-]

ALFONSO ALBERTO ACOSTA CUADROS mayor de edad, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía número **19.337.632** expedida en la ciudad de Bogotá D.C., vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., quien actúa como Representante Legal de la Sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS NIT 901.836.929-3,** sociedad que obra en calidad de Apoderado Especial del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA., NIT 830.055.897-7** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT: 800.142.383-7**, sociedad anónima de servicios financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., autorizada para funcionar mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Superintendencia Financiera de Colombia, conforme al Poder Especial conferido por **XXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número **XXXXXXXXXX** expedida enXXXX , quien actúa en su calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y de la Superfinanciera, documentos que se protocolizan con la presente escritura, obrando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA., NIT 830.055.897-7**, conformado por **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 2 1-124048** de seis (6) de FEBRERO de dos mil veinticinco (2025), que en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO/TRADENTE/PROPIETARIO FIDUCIARIO,** Nuevamente **ALFONSO ALBERTO ACOSTA CUADROS** mayor de edad, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía número **19.337.632** expedida en la ciudad de Bogotá D.C., vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., quien actúa como Representante Legal de la Sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS ., NIT 901.836.929-3,** legalmente constituida por medio de documento Privado 27 de mayo de 2024 de Asamblea de

Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de mayo de 2024, con el No. 03123597 del Libro IX, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta para su protocolización con el presente instrumento público, quien en adelante y para todos efectos legales se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL** y de la otra _____ mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en _____, identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____ y _____ mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en _____, identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) en adelante se denominara(n) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** manifestaron que han (hemos) celebrado el presente Contrato de Compraventa, con el fin de adelantar la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE**, que más adelante se identificará, el cual se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y especialmente por las siguientes:**[-]**

========== **CLÁUSULAS** ==========

PRIMERA. OBJETO. EL Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ S.A.** en calidad de tradente y propietario fiduciario transfiere a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) a título de Compraventa real y material, y éste(os) adquiere(n) a igual título, el derecho de dominio y posesión, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: [-]

APARTAMENTO NÚMERO _____ DE LA TORRE NÚMERO _____ EL CUAL FORMA PARTE DEL PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO PEATONAL POR XXXXXXXXXXX Y ACCESO VEHICULAR POR XXXXXXXXXXXXXXXXX DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuyas áreas, linderos y demás especificaciones son los siguientes:[-]

[-]

PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO PEATONAL POR

XXXXXXXX Y ACCESO VEHICULAR POR XXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., predio comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS GENERALES:** Partiendo *POR EL NORTE: en extensión de treinta y dos metros (32m) con la calle 19º Sur, POR EL SUR: en línea quebrada así: en ocho metros (8m) con parte del lote número cuatro (4) de la manzana Veinte S.A. trece (20S A-13), y en veinticuatro metros (24m), con la calle veinte sur (20Sur); POR EL ORIENTE: en línea quebrada asi en extensión de veintiséis metros (26m) con los lotes uno dos y tres (1,2,3), y en veintiséis (26) metros con los lotes cuatro, cinco y seis (4, 5, 6); y POR EL OCCIDENTE: en extensión de cincuenta y dos metros (52m) con los lotes diez, once, doce, trece, catorce, quince y dieciséis (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16), todos de la manzana Veinte S.A. trece (20 S.A. 13), de la urbanización Carlos E. Restrepo, en esta ciudad de Bogotá distinguida con la nomenclatura urbana Calle 19A Sur No. Quince 15-33 y 15-24 de la calle 20 Sur.* A este lote le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur , CHIP AAA0011ZSBS y cédula catastral No. 00210311020000000.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: El PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL", está ubicado en la XXXX (XXXX) XXXXXXXXXXXX, en un área de terreno de *Mil Cuatrocientos Cincuenta y Seis Metros Cuadrados (1456 m2),* se conforma de una (1) edificación en diez (10) pisos y un (1) sótano (tanque de agua) destinada a ciento sesenta y nueve (169) unidades de vivienda (VIS), ocho (8) de estacionamiento para visitantes (1 habilitado para personas en condición de discapacidad y 1 de cero emisiones) y nueve (9) depósitos comunales distribuidos en primer piso y terraza. Cuenta con ciento setenta (170) bicicleteros.[-]

ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO: Las principales áreas o bienes comunes del "PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL", según planos son las siguientes relacionadas en forma indicativa más no taxativa. El nivel de los pisos en cada piso es diferente según la topografía del proyecto y, son las siguientes: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

[-][-]

LINDEROS ESPECIALES: El(los) inmueble(s) objeto de la presente Compraventa se describen así: **APARTAMENTO NÚMERO XXX GENERALIDADES: El apartamento se localiza en el PISO XXX DE LA TORRE XXX –del "PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL".** El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La altura libre es de XXXXXXXX metros (XXX m). ÁREAS TOTALES: Área Construida: XXXXXXXXXXX metros cuadrados (XXXXX m2), que incluyen XXXXXXXXXXXX metros cuadrados (XXXX m2) de Área Privada XXXXXXX metros cuadrados (XXXXXX m2) de Área común de muros, fachadas, ductos y demás elementos estructurales respectivamente. DEPENDENCIAS PRIVADAS: El apartamento consta de, XXXXX (XXX) baño, alcoba y cocina. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS: Los siguientes linderos con muros de fachada, muros medianeros, elementos estructurales, ductos, placas de entrepiso, demás zonas comunales al medio, tomados de los planos de propiedad horizontal debidamente aprobados, se describen como se consigna a continuación: LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. CENIT: Placa de entrepiso comunal al medio con el PISO XXX del edificio. NADIR: Placa de entrepiso comunal al medio con XXXXXXXXX del proyecto. [-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: Al inmueble descrito anteriormente le corresponde el coeficiente de copropiedad (XXXXXX%). [-]

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al APARTAMENTO NÚMERO (XXXXX) DE LA TORRE (XXXX) le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50S-(XXXXX) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y la(s) cédula(s) catastral(es) número(s) 00210311020000000 **(En mayor extensión)** [-]

[-]

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la mención de la cabida y linderos la compraventa del inmueble se otorga como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. [-]

[-]

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, hace constar que los inmuebles que conforman el PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL, no cuentan con posibilidad de ampliación ni modificación por lo tanto no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de los inmuebles y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de los mismos. En caso de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DEL PROYECTO, el Administrador, el Consejo de Administración o cualquiera de los copropietarios del Conjunto Residencial tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto Residencial, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras el administrador podrá informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y adicionalmente deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los daños y/o perjuicios que cause(n) con tales obras.[-]

[-]

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

[-]

PARÁGRAFO SEXTO: El apartamento materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, destino este que EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar.[-]

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El inmueble objeto de este contrato es una solución de vivienda ESTRATO TRES (3), según el Oficio emitido por la Secretaría Distrital de Planeación identificado mediante Radicado XXXXX de XXXXX de 202X, documento que se protocoliza.

[-]

SEGUNDA. TRADICIÓN. EL patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA, adquirió el inmueble sobre el cual se construye el proyecto identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Sur, mediante los siguientes acto escriturario: el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, fue transferido a título de TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL, al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTA, identificado con NIT. 830.055.897-7, mediante la escritura pública número ciento setenta y dos (172) de fecha del siete (7) de febrero del año dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) de Bogotá.[-]

Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas a expensas del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, Sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S, según diseños de los planos arquitectónicos y de Propiedad Horizontal aprobados por la Licencia de Construcción y sus documentos modificatorios.[-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: El PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL, se desarrolló de acuerdo con la resolución Número 11001-5-24-2136 de fecha diecinueve (19) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) ejecutoriada el día siete (07) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) expedida por la Curaduría Urbana Número 5 de Bogotá D.C y en la que se aprobó el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Construcción para el desarrollo del "PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL", se establecen sus

normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del Constructor Responsable; Posteriormente se cambió el titular de la licencia de construcción mediante Resolución 11001-5-25-1649 del 2 de julio de 2025 expedida por la Curaduría Urbana Número 5 de Bogotá ejecutoriada el 4 de julio del mismo año a la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S identificada con NIT. 901.836.929-3 Constructor responsable del proyecto. La licencia Número 11001-5-24-2136 de fecha diecinueve (19) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) ejecutoriada el día siete (07) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) expedida por la Curaduría Urbana Número 5 de Bogotá D.C fue modificada mediante la Resolución. 11001-5-xxxxxxxxx del xxxx de xxx dexx , ejecutoriada el xx mes xxx de xxx expedida por la Curaduría xx de Bogotá, las cuales continúan vigentes a la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., para el desarrollo del proyecto inmobiliario PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL, a ejecutar sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50S-40098397 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., ubicado en la XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.[-]

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que ni la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., ni el FIDEICOMISO obran ni como Gerente, ni como Constructor, ni como Interventor, del PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL , toda vez que la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, adelantó bajo su responsabilidad administrativa, técnica, financiera y jurídica el PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL .[-]

TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la LEY 675 DE 2001 en los términos de la escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXX (XX) del XXXX (XX) de XXXXX del año dos mil veintiXXX (202X) otorgada en la Notaría XXXXXXXXXXX del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C..[-]

[-]

PARÁGRAFO: CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN: Mediante Escritura Pública número XXXXXX (XXX) de fecha XXXXXXX (XX) de XXX de dos mil veintiXXXX (XXXX), otorgada en la Notaria XXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., se protocolizó el Certificado Técnico de Ocupación para el PROYECTO.[-]

[-]

CUARTA. DOMINIO Y LIBERTAD. EL FIDEICOMITENTE garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el apartamento objeto del Contrato de Compraventa y que EL FIDEICOMISO tiene el dominio y posesión tranquila del inmueble y declara que se hará su entrega libre de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, no está constituido en patrimonio de familia inembargable y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y que en todo caso EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se obliga a salir al saneamiento en los casos de ley. [-]

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, esta unidad privada soporta la constituida en mayor extensión a favor del BANCO XXXXX., por la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESTREPO 360 -FIDUBOGOTA. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., según la Escritura Pública número XXXXXXX (XXXX) de fecha XXXXX (XX) de XXXX (XX) de dos mil veintiXX (XXXXX) otorgada en la Notaria XXXXXXX (XXXXXXX) del círculo de Bogotá, registrada sobre folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40098397, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. [-]

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, BANCO XXXX., por este mismo instrumento público procederá a liberar del referido gravamen hipotecario a la unidad privada que se transfiere por esta escritura. [-]

[-]

PARÁGRAFO TERCERO: En virtud de lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** queda obligado al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del lote de terreno donde se levanta EL

PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL.[-]

[-]

QUINTA: REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del Contrato será de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, en calidad de constructora de conformidad con la ley.[-]

[-]

SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El valor del apartamento objeto de esta venta es la suma de _____ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ xxx M/CTE.),** que EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) al **FIDEICOMISO** de la siguiente manera:[-]

[-]

a) La suma de _____ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ xxx M/CTE.),** que EL FIDEICOMISO declara recibida a entera satisfacción.[-]

b) La suma de _____ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ xxx M/CTE.),** Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) con recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda que le(s) ha sido asignado el día (fechsub1) por la (NOMSUB1), con Postulación Numero (NOMPOS) al FIDEICOMISO sumas que deberán ser canceladas en un plazo máximo de Noventa (90) días contados a partir de la firma de la presente Escritura Pública de compraventa, lo anterior de acuerdo con el artículo 58 del Decreto 2190 de fecha doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado por el artículo 2.1.1.1.1.5.1.1 del Decreto 1077 de fecha Veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015) sin perjuicio de que el FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ S.A., pueda solicitar el giro anticipado del Subsidio Familiar de Vivienda a su favor, conforme a lo previsto en los artículos 59 y 60 del Decreto 2190 de fecha doce (12) de junio de dos mil nueve (2009), compilados por los artículos 2.1.1.1.1.5.1.2 y 2.1.1.1.1.5.1.3 del Decreto 1077 del Veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015), para lo cual, EL(LOS) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ya su pago anticipado a EL FIDEICOMISO.[-]

[-]

c) El saldo, es decir la suma de _____ **MILLONES DE PESOS MONEDA**

CORRIENTE ($ xxx M/CTE.), con el producto de un crédito que el **BANCO XXXXXXXX.** en adelante el Banco, **NIT. XXXXXXXXX** le(s) ha aprobado a EL(LOS) COMPRADOR(ES) con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble objeto de este Contrato, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento crédito que será liquidado, una vez sea entregada a EL BANCO, la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con los certificados de libertad en los cuales conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor y se cumplan todos los requisitos a entera satisfacción de EL BANCO. EL (LOS) COMPRADOR(ES) y el FIDEICOMISO expresa e irrevocablemente autorizan a **BANCO XXXXXXXXX** para que el crédito que le ha sido otorgado a EL LOS COMPRADOR(ES) sea aplicado, en la fecha de su liquidación, a las obligaciones que el FIDEICOMISO tiene contraídas para con **BANCO XXXX.** Así mismo autorizan que si en dicha fecha, no existieran obligaciones a favor de **BANCO XXXXXXXXXX**, en la prorrata correspondiente a las unidades privadas objeto de la compraventa, el producto del crédito sea girado y entregado directamente al FIDEICOMISO[-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO. DECLARACIÓN ESPECIAL. El Artículo 61, Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, que modifica al artículo 90 del decreto 624 de marzo 30 de 1989 (Estatuto Tributario) bajo la gravedad de juramento tanto EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO como EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el valor declarado en la cláusula anterior corresponde a la realidad de la negociación celebrada entre ellos y no existe un pacto adicional en el cual se establezca un valor diferente al aquí declarado y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura. La Fiduciaria ni en posición propia ni como vocera y administradora del Fideicomiso participó en las negociaciones llevadas a cabo entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO y EL(LOS) COMPRADOR(ES), pues las mismas fueron adelantadas independiente entre Ellos sin intervención de la Fiduciaria ni del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior, la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso manifiesta que los recursos indicados en el

párrafo anterior fueron transferidos al FIDEICOMISO.[-]

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ y EL(LOS) COMPRADOR(ES), autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **BANCO XXXXXX NIT. XXXXXXX** para que el producto del préstamo que se le otorgue a EL(LOS) COMPRADOR(ES), sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que EL FIDEICOMISO, tenga(n) a favor del Banco y en caso de no tener obligaciones pendientes, para que dicha suma sea entregada directamente al FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTÁ o al Fideicomitente PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez EL(LOS) COMPRADOR(ES) cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza **BANCO XXXXX.**[-]

[-]

PARÁGRAFO TERCERO: Para todos los efectos legales por tratarse de una obligación clara, expresa y exigible en los términos del artículo 422 del C.G.P, el presente documento prestará mérito ejecutivo. [-]

[-]

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante, el precio y la forma de pago, pactadas entre las partes, éstas RENUNCIAN A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA derivada de la misma, de forma tal, que la Escritura Pública de compraventa e hipoteca se otorga de manera firme e irresoluble.[-]

[-]

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto del **BANCO XXXXXXXXX.** EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) un interés a la tasa moratoria máxima vigente conforme a la ley, a elección de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, aunque esto no pueda interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones que

le asistan. Los intereses no se causarán en caso que el desembolso no se produzca por causas imputables al VENDEDOR[-]

[-]

PARÁGRAFO SEXTO: SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Manifiesta LA VENDEDORA que el(los) inmueble(s) objeto de este Contrato, es(son) una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), Cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990), Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) modificada por la Ley 1537 de 2012, 388 de 1997, 812 de 2003, el decreto reglamentario 2.190 del 12 de junio de 2009, el Decreto 2080 del 9 de junio de 2010 y demás normas que las adicionen, desarrollen, modifiquen o reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad en la aplicación del Artículo 2 numeral 2.8 Decreto 2190 de dos mil nueve (2.009), la elegibilidad de proyectos para adquisición de vivienda nueva construcción en sitio propio y mejoramiento se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo y el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la ley 9 de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), modificado por el artículo 120 de la Ley 388 de mil novecientos noventa y siete (1.997), cuando a ello hubiere lugar.[-]

[-]

PARÁGRAFO SÉPTIMO: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1533 de 2019, la vigencia del subsidio de vivienda familiar será de treinta y seis (36) meses, prorrogable por una única vez por un plazo no superior a veinticuatro (24) meses; no obstante, dicha vigencia estará sujeta a la normatividad legal vigente que establezca el Gobierno Nacional. En caso de vencimiento del (los) subsidio (s) familiar (es), será responsabilidad exclusiva del EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) la realización de los trámites y gestiones necesarias para mantener su vigencia. [-]

[-]

SÉPTIMA. - CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. - De conformidad con el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, será restituible el Subsidio Familiar de Vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación[-]

[-]

OCTAVA.- IMPUESTOS Y SERVICIOS. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se obliga a tramitar el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de la presente Escritura Pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble. [-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO. En todo caso ni EL FIDEICOMISO ni EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono.[-]

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO pagará el impuesto predial en la prorrata correspondiente hasta el día de firma de la presente Escritura. En lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidarse a partir de la fecha de suscripción por las partes de este instrumento, será de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) inicialmente de acuerdo al porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture.[-]

[-]

NOVENA: ENTREGA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO hará entrega real y material del inmueble que se transfiere a EL(LOS) COMPRADOR(ES) a los (XXXX) (XXXX) DÍAS HÁBILES siguientes después que El **BANCO XXXXXX. NIT.XXXXXXXXX**, haya desembolsado en forma efectiva a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO el valor del crédito aprobado a EL(LOS) COMPRADOR(ES), lo

anterior salvo que acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de trabajos y por ello retarde el cumplimiento de las obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**. En este evento, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días comunes siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que constituya causal de incumplimiento. La entrega se hará con todas sus anexidades, usos y servidumbres y con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado debidamente instalados, garantizándoles que está a paz y salvo por impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el inmueble que decreten o liquiden la Nación, Departamento o el Municipio hasta el momento de la entrega del inmueble. A partir de la fecha de entrega del inmueble correrán por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES) los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, gas, impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el inmueble que decreten o liquiden la Nación, el Departamento o el Municipio, así como los valores que liquiden las empresas prestadoras de los servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrículas de los respectivos servicios públicos domiciliarios. En el evento en que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha indicada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin justa causa o por circunstancias no estructurales del edificio o el inmueble, se entenderán como entregados para todos los efectos a satisfacción. En este evento, se dejará las llaves del inmueble junto con su radicado, en las oficinas de administración del Proyecto para disposición de EL(LOS) COMPRADOR(ES).[-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma de entrega del inmueble que por este instrumento público adquieren.=[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: De la entrega material del inmueble se elaborará un acta que suscribirán las partes en la cual se fijen las condiciones del inmueble y que se recibe a entera satisfacción por parte de EL(LOS) COMPRADOR(ES). En esta se fija el término para efectuar los arreglos o servicios de posventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** se obliga a entregarlos o

ejecutarlos en caso que existan estos servicios posventa previa verificación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**. [-]

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha indicada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada o por circunstancias que no sean estructurales del edificio el o los inmuebles se tendrán por entregados para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición DE(LOS) COMPRADOR(ES) en la portería del Proyecto.[-]

[-]

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se compromete a entregar el inmueble objeto del presente Contrato con las conexiones, dotaciones y pago de los derechos de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica. Así mismo, hará entrega de los ductos de la red telefónica hasta el punto de alimentación definido por el prestador del servicio para el conjunto, pero la instalación de la línea telefónica y cableado para el inmueble y su aparato telefónico corren por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES); lo mismo que el medidor de gas, y los derechos del servicio público domiciliario de gas serán a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES). [-]

[-]

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S. el cual hace parte del FIDEICOMISO RESTREPO 360– FIDUBOGOTA, concurrirá a la defensa de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la cláusula de ENTREGA, sin perjuicio de que FIDUBOGOTA S.A. se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponde en virtud de lo estipulado en el citado contrato de fiducia mercantil. [-]

[-]

PARÁGRAFO SEXTO: A partir de la fecha de la entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO del(os) inmueble(s), serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES), el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente a lo relativo a expensas de administración provisional. [-]

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) cuentan con las garantías legales establecidas en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.[-]

[-]

DÉCIMA: GASTOS. Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la presente Escritura de Compraventa correrán por cuenta **de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** y del **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por partes iguales. Los derechos de registro y beneficencia de la Escritura de Compraventa, será de cargo exclusivo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES).** Los gastos de la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que pesan sobre el inmueble dado en venta serán pagados por EL FIDEICOMITENTE.[-]

[-]

Los gastos notariales, el impuesto de Registro y los Derechos de Registro de la Constitución de hipoteca, serán asumidos exclusivamente por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**[-]

[-]

PARÁGRAFO: Estos gastos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen. [-]

[-]

DÉCIMA PRIMERA: PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. El bien inmueble objeto de este contrato forma parte del PROYECTO RESTREPO 360-PROPIEDAD HORIZONTAL cuyo permiso de enajenación fue radicado y aprobado por la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía de Bogotá D.C., según radicación número XXXXXX expedido el XXXX (XX) de dos mil veintiXX (202X) cuya copia se protocoliza con esta escritura.[-]

DECIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es constructor,

comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del PROYECTO, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO RESTREPO 360 -PROPIEDAD HORIZONTAL y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.[-]

[-]

DECIMA TERCERA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA. Las Partes otorgan la presente Escritura en cumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa (y sus modificaciones) suscrito entre el COMPRADOR Y FIDEICOMITENTE el día (xxxxxxxxxxxxxxx).[-]

[-]

DÉCIMA CUARTA: (NOMCOMPR1) y (NOMCOMPR2), EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las condiciones civiles ya anotadas y manifiesta(n): **a)** Declara(n) que conoce(n) y acepta(n) las condiciones y obligaciones contenidas en el Contrato de Fiducia inmobiliaria No. 2 1-124048, suscrito entre EL FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., así como de sus respectivos otrosíes. **b)** Conoce(n) y acepta(n) la reglamentación a que se halla sometido el inmueble que adquiere(n) y se somete(n) a ella en todo y contribuirá(n) al pago de las expensas comunes en la proporción señalada en el reglamento de Propiedad Horizontal, a partir de la entrega del inmueble. c) Conoce(n) y acepta(n) que el(los) inmuebles se entregan con las especificaciones descritas en los anexos de la promesa. **d)** Que conoce(n) que el desarrollo del PROYECTO RESTREPO 360-PROPIEDAD HORIZONTAL por tanto, conoce(n) la existencia de un(os) inmueble(s) modelo en el Proyecto distinto(s) del que es (son) objeto de esta Compraventa y permitirá(n) el libre acceso al(los) mismo(s), durante la gestión de enajenación de todo el **PROYECTO** de conformidad a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. **e)** Que **EL FIDEICOMITENTE** CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, queda facultado para realizar los actos y suscribir los documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal que sea necesario introducir como efecto de la adición,

o para incorporar al **PROYECTO** las unidades de dominio privado y los bienes comunes que fueran necesarios, señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de todo el **PROYECTO**, e incluir las demás normas que considere pertinentes con ocasión de esta incorporación. Para tales efectos **EL FIDEICOMITENTE** tramitará la modificación a la licencia de construcción del **PROYECTO**, y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes. **f)** Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) los inmuebles y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad. **g)** Que conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO RESTREPO 360-PROPIEDAD HORIZONTAL** y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación de (los) inmueble(s) la calidad de la obra, los valores de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. **h)** Que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia celebrado entre el **FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA** mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360- FIDUBOGOTA**, así como sus otrosíes. **i)** Que renuncian a cualquier condición resolutoria que se derive del presente contrato.[-]

[-]

Con respecto al PROYECTO RESTREPO 360-PROPIEDAD HORIZONTAL declara(n) conocer y acepta(n) que: El desarrollo del proyecto puede implicar la localización provisional de algunas zonas y bienes comunes tales como el cuarto de basuras, algunos parqueaderos para el uso de visitantes y/o residentes, los cuales podrán ser modificados y localizados en sus espacios definitivos.[-][-]

[-]

Los bienes comunes localizados en el edificio del PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de las unidades privadas. En consecuencia, los propietarios de las unidades privadas no adquirirán derecho alguno sobre los terrenos y sobre los bienes comunes correspondientes hasta tanto se suscriba la correspondiente Acta de entrega final del proyecto.[-]

Todos los bienes y servicios comunes localizados en el edificio, serán del dominio y uso

común de todos los propietarios de las unidades privadas independientemente del sector en el que estén ubicados.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO o quien haga sus veces se encuentra plenamente facultado para desarrollar y construir EL PROYECTO, de constituir la Propiedad Horizontal, o realizar modificaciones en el edificio amparado bajo la licencia de construcción debidamente tramitada ante la autoridad competente por lo que consiente(n) en todos los actos necesarios para el desarrollo del proyecto, y sus respectivas obras arquitectónicas, incluyendo y sin limitarse, las obras para culminar la construcción de las unidades de vivienda, la permanencia de campamentos de obra, el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de las construcciones, la ejecución de las conexiones de servicios públicos domiciliarios y de tipo técnico, el acceso de materiales, maquinaria, vehículos y equipos para la obra, la permanencia de una sala de ventas, la permanencia de unidades de vivienda modelo para la visita de potenciales clientes y el libre acceso de los potenciales clientes y del personal o funcionarios del desarrollador del proyecto y terceros que se requiera para el efecto.[-]

[-]

Los derechos aquí consagrados a favor de EL 'FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO , constituyen derechos adquiridos cuya vulneración acarrea la obligación de indemnizar los daños, perjuicios y lucro cesante que se llegue a ocasionar.

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: Dado que el Proyecto Inmobiliario denominado PROYECTO RESTREPO 360- PROPIEDAD HORIZONTAL, se construyó por el sistema estructural de muros de concreto, sobre éstos no se permite ninguna alteración, tal como: demoler, regatear, romper, cortar, o someter a cargas no consideradas. La estructura hace parte de los bienes comunes esenciales de toda la copropiedad. Por ningún motivo se podrá suprimir la ventilación existente en el apartamento, la cual corresponde a las exigencias establecidas por el prestador de servicio de gas.

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se precisa que las fisuras que eventualmente puedan aparecer en

los muros o placas, generalmente se deben a asentamientos del edificio. Todos los muros son susceptibles de dilataciones; por tal motivo, considerando que los apartamentos se entregan en obra gris, se recomienda no aplicar ningún acabado especial, ni aplicar pintura, sino hasta después que se haya efectuado la respectiva garantía de fisuramiento que ofrece EL FIDEICOMITENTE, la cual deberá solicitarse por una única vez al año de realizada la entrega del inmueble; de presentarse esta situación en que se tengan acabados o colores en muros por parte de EL(LOS) COMPRADOR(ES) se ejecutará el arreglo correspondiente del fisuramiento por parte de EL FIDEICOMITENTE sin dar terminación al acabado final, el cual deberá ser efectuado por el cliente, teniendo en cuenta que el apartamento se entrega en obra gris.[-]

Comparece **ALFONSO ALBERTO ACOSTA CUADROS**, mayor de edad, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía número **19.337.632** vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de la Sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE LUIS S.A.S. NIT. 901.836.929 -3**, manifestó:[-]

[-]

1. Que acepta que la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., comparece sólo en calidad de tradente y propietario fiduciario para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa. **2.** Que acepta la venta que hace EL FIDEICOMISO. [-]

3. Que **PROMOTORA BALUARTE DE LUIS S.A.S.** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del lote de mayor extensión como de las unidades derivadas del proyecto. [-]

4. Que **PROMOTORA BALUARTE DE LUIS S.A.S.** se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble materia de la presente Compraventa y a cumplir con las obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda.[-]

5. Que por lo dicho, declara que **LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA ,** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO RESTREPO 360-PROPIEDAD HORIZONTAL** y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos

relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.[-]

6. Que declaran a paz y salvo a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** así como al **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA,** respecto de la Compraventa celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.[-]

[-]

TERCER ACTO

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Ley 258 de 1996 Reformada por la Ley 854 de 2003

NO SE INDAGA A LA PARTE VENDEDORA POR SER PERSONA JURÍDICA. [-]

Queda así cumplido por El(La) Notario(a) la exigencia del inciso 1º del Artículo 6º de la LEY 258 del 17 de enero de 1996.[-]

Igualmente El(La) Notario(a) indagó a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, si tiene(n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondió(eron) bajo la gravedad del juramento que su estado civil es: _____, que ___ posee(n) otro bien inmueble Afectado a Vivienda Familiar y que El(los) inmueble(s) que adquiere(n) por el presente instrumento público _____QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, Por _____ .[-]

[-]

ADVERTENCIA NOTARIAL: La Notaria advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996) dará lugar a la nulidad del acto jurídico. [-]

[-]

CUARTO ACTO

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA

COMPARECIÓ(ERON) NUEVAMENTE _____ mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en _____, identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____ y _____ mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en _____, identificado(as) con la(s)

cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio y manifiesta(n) que de acuerdo con lo establecido en el ARTÍCULO SESENTA (60) de la LEY NOVENA (9ª) de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989), modificado por el ARTÍCULO TREINTA Y OCHO (38) y la LEY TERCERA (3ª) de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (1991) y la LEY NOVENTA Y UNO (91) de MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS (1936), constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la SECCIÓN SEGUNDA de este instrumento público, A FAVOR SUYO, DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE(N) A TENER, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma. [-]

[-]

La presente CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, no se opondrá a cualquier acción judicial que ejecute **BANCO XXXXXXXXX NIT. XXXXXXXXXX,** tendiente a recuperar el dinero otorgado para la adquisición del(los) inmueble(s).[-]

[-]

QUINTO ACTO

HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE BANCO XXXXXX

Compareció(eron) nuevamente _____ mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en _____, identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____ y _____ mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a,s) y domiciliado(a,s) en _____, identificado(as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien en adelante se denominará como **LA HIPOTECANTE** y declaró:[-]

[-]

PRIMERO.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES GRAVADOS.- Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) **HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor **del**

BANCO XXXXXX, persona jurídica constituida como establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá, D.C., con NIT. XXXXXXX sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):_

APARTAMENTO NÚMERO _____ DE LA TORRE NÚMERO _____

EL CUAL FORMA PARTE DEL PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO PEATONAL POR XXXXXXXXXXXXXX Y ACCESO VEHICULAR POR XXXXXXXXXXX DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuyas áreas, linderos y demás especificaciones son los siguientes:[-]

[-]

PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO PEATONAL XXXXXXXXX Y ACCESO VEHICULAR XXXXXXXXXXX DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., predio comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS GENERALES:** Partiendo por *EL NORTE: en extensión de treinta y dos metros (32m) con la calle 19ª Sur, POR EL SUR: en línea quebrada así: en ocho metros (8m) con parte del lote número cuatro (4) de la manzana Veinte S.A. trece (20S A-13), y en veinticuatro metros (24m), con la calle veinte sur (20Sur); POR EL ORIENTE: en línea quebrada así en extensión de veintiséis metros (26m) con los lotes uno dos y tres (1,2,3), y en veintiséis (26) metros con los lotes cuatro, cinco y seis (4, 5, 6); y POR EL OCCIDENTE: en extensión de cincuenta y dos metros (52m) con los lotes diez, once, doce, trece, catorce, quince y dieciséis (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16), todos de la manzana Veinte S.A. trece (20 S.A. 13), de la urbanización Carlos E. Restrepo, en esta ciudad de Bogotá distinguida con la nomenclatura urbana Calle 19A Sur No. Quince 15-33 y 15-24 de la calle 20 Sur.* A este lote le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur , CHIP AAA0011ZSBS y cédula catastral No. 00210311020000000.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: El PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL", está ubicado en la XXXX (XXXX) XXXXXXXXXXXX, en un área de terreno de Mil Cuatrocientos Cincuenta y Seis Metros Cuadrados (1.456 m2), se conforma de una (1) edificación en diez (10) pisos y un (1) sótano (tanque de agua) destinada a 169 unidades de vivienda (VIS), ocho 8 de estacionamiento para visitantes (1 habilitado para personas en condición de discapacidad y 1 de cero emisiones) y nueve (9) depósitos comunales distribuidos en primer piso y terraza. Cuenta Ciento setenta (170) bicicleteros.[-]

ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO: Las principales áreas o bienes comunes del "PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL", según planos son las siguientes relacionadas en forma indicativa más no taxativa. El nivel de los pisos en cada piso es diferente según la topografía del proyecto y, son las siguientes: xxxx

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al APARTAMENTO NÚMERO (XXXXX) DE LA TORRE (XXXX) le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50S-(XXXXX) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y la(s) cédula(s) catastral(es) número(s) **AAA0011ZSBS y 002103110200000000 (En mayor extensión)** [-][-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO.- La hipoteca comprende los inmuebles con todas sus mejoras, construcciones, instalaciones, servicios, dotaciones, y en general, todos los bienes muebles que por accesión, adherencia o incorporación a él se reputan inmuebles, y demás anexidades presentes o futuras, lo mismo que sus seguros o cualquier indemnización a que se tenga derecho, incluidos los frutos, así como los cánones generados por el arrendamiento de los bienes hipotecados, de conformidad con los artículos 2445 y 2446 del Código Civil.[-]

[-]

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la mención de cabida y linderos la hipoteca del(los) inmueble(s) se realiza sobre cuerpo(s) cierto(s).[-]

[-]

PARÁGRAFO TERCERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL El PROYECTO RESTREPO 360 - PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la LEY 675 DE 2001 en los términos de la escritura pública número XXXXXXXXXX (XXXX) del XXXXXX (XXXXX) de XXXXXX del año dos mil veintiXXX (202X) otorgada en la Notaría XXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de mayor extensión número **50S-40098397** y sus derivados, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C..[-]

[-][-]

SEGUNDO.- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.-El (los) inmueble(s) anteriormente determinado(s) fue(ron) adquirido(s) por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** por **COMPRAVENTA DE INTERÉS SOCIAL** realizada a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT: 800.142.383.-7** actúa en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7,** como consta en la comparecencia correspondiente a

la compraventa de este mismo instrumento público.[-]

[-]

TERCERO.- OBJETO DE LA GARANTÍA.-Que la **HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** que se constituye, tiene por objeto garantizar al **BANCO XXXXXXX**, además del crédito de vivienda, cualquier obligación que por cualquier motivo tuviere(n) o llegare(n) a contraer _____

[INCLUIR EL NOMBRE DE TODOS LOS HIPOTECANTES Y LOS DEUDORES INCLUIDOS EN LA CARTA DE APROBACIÓN]

, quien(es) en adelante se llamará(n) indistintamente **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES),** conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor del **BANCO XXXXXXX** o de cualesquiera de sus filiales y subsidiarias, y de cualquier naturaleza o moneda, o las que llegare a tener por cualquier concepto, ya sea por pagarés, letras de cambio o cualquier otro título valor, aperturas de crédito, sobregiros en cuenta corriente, cartas de crédito o créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, operaciones de cambio o de divisas, negociación de tasas, garantías bancarias, avales o garantías, descuentos de bonos de prenda, diferencias o tasas de cambio, comisiones, negociación de tasas o divisas, seguros, honorarios, costas, uso de tarjetas, operaciones de leasing en cualquiera de sus modalidades, o por cualquier otra causa, y en general, todas las obligaciones expresadas en moneda legal o en Unidades de Valor Real (UVR), que **EL(LOS) DEUDOR(ES)** tenga(n) o llegue(n) a contraer y que consten o no en documentos de crédito, o en cualesquiera otra clase de título, con o sin garantía específica, consten o no en documentos separados o de fechas diferentes, o en que cualquiera de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** figure como emisor, suscriptor, endosante, aceptante, ordenante y/o garante de manera conjunta o individual. Es voluntad de las partes que la garantía igualmente respalde las obligaciones que lleguen a adquirirse, suscribirse, subrogarse, renovarse o reestructurase a cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES),** conjunta o separadamente, así como las costas judiciales y de cobranza si fuera el caso, y en especial el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo otorgado por **EL BANCO** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)**, cuya cuantía, plazo, tasa, forma de amortización etc., de cada desembolso, se hace constar en pagarés o títulos de deuda. La garantía estará vigente

mientras exista alguna obligación, así sea natural pendiente de pago. **PARÁGRAFO.-** En caso de garantizarse con esta hipoteca obligaciones de terceros, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** acepta(n) expresamente que **EL BANCO** puede ejercer también acción personal contra ellos en los términos de los artículos 2439 y 2454 del Código Civil ya que se compromete(n) solidariamente con el tercero garantizado. No obstante, lo aquí pactado, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** expresamente pacta(n) que la totalidad del valor comercial del inmueble gravado atrás determinado, garantice las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, por encima de la cuantía señalada en la carta de cupo protocolizada.[-]

[-]

CUARTO.- CUANTÍA.- Se pacta que la presente hipoteca garantice al BANCO y a sus subordinadas, obligaciones en los términos indicados en la cláusula anterior, pero es intención y pacto expreso de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** que para determinar la preferencia, prelación y privilegio del **BANCO**, se tome como cuantía para el día en que se realice, expropie, ejecute o remate la garantía, la suma en pesos que tenga el inmueble gravado; es entendido que la garantía hipotecaria respalda los intereses, gastos de cobranza y demás accesorios. **PARÁGRAFO PRIMERO.-** Desde ahora se pacta con **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** que la hipoteca se mantenga vigente aunque se concedan prórrogas, reestructuraciones, renovaciones o reducciones del plazo de las obligaciones garantizadas, así se convenga con uno solo o con algunos de los garantizados. Las partes convienen desde ahora que la hipoteca respaldará igualmente las obligaciones de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** garantizados en caso de novación, de manera que con esta garantía se respalden igualmente los créditos que sustituyan dichas obligaciones, para lo cual bastará tan sólo que cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** garantizados sea deudor de la obligación sustituida o de la nueva. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Al tenor de los artículos 1518, 2438 y 2455 del C.C. se pacta expresamente que si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** hubieren contraído o llegaren a contraer con **EL BANCO** o cualquiera de sus filiales o subsidiarias nacionales o extranjeras, obligaciones directas o indirectas, de cualquier naturaleza o moneda conjuntas o separadas en cuantía superior al monto antes expresado, dichos excesos, cualquiera que sea su valor o naturaleza, lo mismo que todos sus accesorios, quedan garantizados con la hipoteca, ya que

la presente garantía se conviene que, además de abierta y sin límite de cuantía, cubra cualquier obligación que llegare a contraer, a fin de que su cuantía se determine por el monto de los créditos que directa o indirectamente, conjunta o separadamente estén pendientes de pago, el día en que se tenga que hacer efectiva la hipoteca por cualquier medio legal. **PARÁGRAFO TERCERO.-** Las partes expresamente manifiestan que han convenido que para todos los efectos legales, la preferencia, prelación y privilegio de la hipoteca en favor del **BANCO** se extienda: en el caso de una dación en pago del inmueble gravado sea hasta por el valor total por el cual se convenga la dación en pago; en el evento de una enajenación del inmueble hasta el precio total de la enajenación; en caso de juicio o de que el inmueble gravado sea rematado, hasta por el valor total del bien o hasta el valor total por el cual sea rematado el bien gravado, según el caso; en caso de expropiación, hasta por el valor total de la misma; en cualquier otra circunstancia, el valor comercial del inmueble gravado.[-]

[-]

QUINTO.- REVOCACIÓN DE CUPOS Y ACELERACIÓN DE PLAZOS.-LA PARTE HIPOTECANTE conviene(n) en que si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o sus garantes, se ve vinculado(s) en procesos o investigaciones por delitos contra la fe pública, el patrimonio o por lavado de activos o por terrorismo, o **EL BANCO** conoce hechos de tal naturaleza sucedidos antes o después de la solicitud, aprobación, desembolso y/o perfeccionamiento del crédito o la garantía, los cuales, de haber sido conocidos, habrían impedido, revocado o modificado su decisión, **EL BANCO** podrá revocar, suspender o reducir y sin que haya lugar a reclamación, cualquiera de las operaciones, y podrá dar por vencidos todos los plazos estipulados, y proceder judicial o extrajudicialmente a exigir el pago inmediato de todas las obligaciones pendientes con sus accesorios, haciendo efectiva la presente garantía, sin necesidad de aviso, fuera de las causas legales y de los eventos de aceleración en los pagos previstos en otros documentos o en los respectivos documentos o títulos de deuda, o si ocurre además cualquiera de estos hechos: a) Por no presentar dentro del término máximo de 60 días calendario desde el otorgamiento de esta escritura, la primera copia de la misma, acompañada con el formulario de calificación – constancia de inscripción así como los respectivos certificados de tradición de los folios de matrícula inmobiliaria en donde

aparezca la inscripción del presente gravamen, y los inmuebles libres de cualquier otro gravamen o afectación distinta de la hipoteca constituida a favor del **BANCO**. b) En caso de mora en el pago de cualquier cuota de capital o de intereses de cualquiera de las obligaciones garantizadas, o ante el incumplimiento de estipulaciones contenidas en cualquier documento suscrito por el deudor a favor **del BANCO**. c) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)**, no remite(n) oportunamente las informaciones que requiere **EL BANCO** para efectos de la evaluación de los créditos que se debe realizar en cumplimiento de normas impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. d) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** enajenare o gravare en todo o en parte el(los) bien(es) hipotecado(s) sin consentimiento previo y expreso de **EL BANCO**. e) Si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o sus garantes o avalistas incumplen cualquier otra obligación que tengan para con terceros. f) Si los bienes de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o los de sus garantes, son embargados o perseguidos por terceros en ejercicio de cualquier acción, y en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiera afectar el(los) inmueble(s) hipotecado(s). g) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** no realizan, cambian o no cumplen total o parcialmente con la inversión o destinación para el cual se le otorgó el crédito. h) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**abandona(n) el inmueble o no realiza(n) las reparaciones necesarias. i) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**obstaculiza(n) o impide(n) en cualquier forma las visitas al inmueble que ordene **EL BANCO**. j) Si la presente o cualesquiera de las garantías otorgadas a favor **del BANCO**EL(LOS) por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** desaparece, se destruye, deteriora, desmejora o abandona por cualquier causa. k) Si cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o cualesquiera de sus fiadores o garantes cometen inexactitudes en balances, informes o documentos solicitados o presentados al BANCO. l) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** se niega(n) a actualizar su información o a suministrar balances, declaraciones de renta o informes totales o parciales solicitados por **EL BANCO**, sobre su endeudamiento, situación económica, negocios, operaciones o sobre hechos que puedan incidir sobre su cumplimiento o alterar su situación patrimonial, etc. m) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** pierde la titularidad o posesión inscrita de cualquiera de los bienes hipotecados o la posesión material de los mismos, por cualquier causa. n) Si **LA PARTE HIPOTECANTE**, o cualesquiera

de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o de sus fiadores o garantes fallece. o) Si a **LA PARTE HIPOTECANTE**, cualesquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o de sus fiadores o garantes se le adelanta proceso de liquidación o separación de bienes. p) Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso o le dé el carácter de reserva o lo saque de su uso o explotación económica. [-]

[-]

SEXTO.-LA PARTE HIPOTECANTE declarará que si por aplicación de las leyes sobre la Reforma Agraria, Reforma o Remodelación Urbana o por cualquier otra causa, el Estado o cualquiera de sus entidades descentralizadas o territoriales, Áreas Metropolitanas o Asociaciones Municipales o cualquier otra, llegare a adquirir o expropiar el (los) bien(s) hipotecado(s), **EL BANCO** podrá dar por vencidos los plazos existentes y exigir el pago inmediato de la totalidad de las deudas pendientes. Así mismo, por el presente instrumento **LA PARTE HIPOTECANTE** autoriza en forma irrevocable al organismo adquirente, para que al precio que se acuerde por la adquisición del (los) inmueble(s) hipotecado(s), se le entregue directamente al BANCO acreedor y se aplique a las deudas pendientes de pago de manera anticipada. Si por cualquier causa el adquirente directamente o por intermedio de cualesquiera otro organismo tuviere que pagar el precio de los bienes o las deudas hipotecarias en bonos u otros documentos, **LA PARTE HIPOTECANTE** además de que autoriza plena e irrevocablemente al **BANCO** para recibir dichos pagos, le reconocerá al **BANCO** sobre los saldos insolutos y durante todo el tiempo, hasta el pago total de las obligaciones, la diferencia entre lo recibido y lo adeudado más la diferencia entre los intereses pactados, y los que la correspondiente entidad estatal adquirente del (los) inmuebles(s) pague o deba reconocer según la ley. **LA PARTE HIPOTECANTE** da su autorización desde ahora irrevocable y expresa a la correspondiente entidad adquirente, para que le pague o entregue directamente al **BANCO** el precio, el dinero, los documentos títulos o cualquier otro valor que deba entregar, reconocer o pagar por el bien adquirido, con imputación al precio del bien negociado. Lo anterior no releva a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** de pagar directa y personalmente sus obligaciones en forma pactada o los saldos y por ello **EL BANCO** podrá además hacer efectivo judicial o extrajudicialmente los créditos o los saldos, sobre otros bienes de **LA PARTE HIPOTECANTE**.[-]

[-]

SÉPTIMO. DECLARACIONES.-EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) además: a) Que desde ahora acepta(n) y se da(n) por notificado(s) de cualquier transferencia o cesión que **EL BANCO** acreedor hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **EL BANCO** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de los mismos, **EL BANCO** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma. b) Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara que el(los) bien(es) que hipotecan(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente, no lo(s) han enajenado a ninguna otra persona, y lo(s) garantiza(n) libres de servidumbres, censo, usufructo, anticresis, patrimonio de familia, comunidad o sucesión ilíquida, demanda, juicio, afectación a vivienda familiar, arrendamiento constituido por Escritura Pública, contribución de valorización y libre de ocupantes a cualquier título, y en general, libre de toda limitación o gravamen que pueda afectarlo(s) y que impidan el pleno goce y propiedad del mismo, además, que contra el(los) mismo(s) no se adelanta ningún proceso de expropiación, división, petición de herencia, reivindicatorio, extinción del dominio, de adquisición por ningún organismo territorial ni descentralizado, y que se encuentra(n) libre(s) de toda afectación negativa por todo tipo de normas ambientales y no es(son) objeto de reservas ambientales, rurales, urbanas o paisajísticas, a nivel local, municipal y/o regional por disposición de normas del Código del Medio Ambiente y/o P.O.T., que impidan su libre uso, explotación económica y/o comercialización; además, que se encuentra(n) a paz y salvo por todo concepto y en especial por impuestos, sanciones, tasas, contribuciones a favor del Tesoro Nacional, Departamental y Municipal. c) Que el presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las indemnizaciones que resultaren a favor de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietarios del (los) inmueble(s) hipotecado(s) en los cuales subroga al acreedor hipotecario. d) Que renuncia(n) en favor del **BANCO** acreedor a todo requerimiento y a todo

derecho renunciable que en su favor se consagre por la Ley, Decreto o Resolución u otras disposiciones presentes o futuras que tiendan a disminuir el valor de las obligaciones cuyo pago se respalda y garantiza por este instrumento o a eludir el cumplimiento de ellas. e) Que el gravamen hipotecario constituido por este instrumento no modifica, altera, ni causa novaciones de cualesquiera otras garantías, reales y/o personales, constituidas antes o después del otorgamiento de esta escritura a favor del **BANCO**, con el mismo u otro objeto. f) Que por el simple hecho del otorgamiento de esta escritura, **EL BANCO** no contrae obligación alguna de carácter legal, ni de ninguna otra clase, de hacer a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** préstamos ni de concederle prórrogas, ni reestructuraciones, ni renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse y que hubieren sido contraídas, antes del otorgamiento de esta escritura o que se contrajeren con posterioridad a él y tampoco implica transacción o de desistimiento. g) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** declaran conocer y aceptar que **EL BANCO** podrá abstenerse de efectuar el desembolso de cualquier crédito además de las causales legales, en los siguientes casos: 1.- Si cambian radicalmente las condiciones económicas de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**. 2.- Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** fallece(n) antes del desembolso. 3.- Si el inmueble descrito en el ordinal primero es embargado. 4.- Si la escritura pública no es registrada por cualquier causa. 5.- Si cualquiera de las partes aparece involucrada en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública, o en la tradición del inmueble se encuentra que este haya pertenecido o pertenece a personas en estas circunstancias. 6.- Si cualquier información suministrada es incompleta, inconsistente o falsa. h) Que el gravamen hipotecario que se constituye, cubre y respalda igualmente el pago de todos los accesorios de obligaciones garantizadas y se extiende a todas las estipulaciones que contengan los documentos en los cuales consten tales deudas, en lo concerniente a plazos, exigibilidad, pago acelerado, intereses, diferencias de cambio, comisiones y demás términos de pago. i) Que se conviene(n) en presentar a su costa, con una periodicidad anual, un certificado de Tradición del(los) inmueble(s) hipotecado(s). De no presentarlo(s) autorizan al BANCO a solicitarlo(s) directamente con cargo a **LA PARTE HIPOTECANTE**. j) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** declara(n) que conoce(n) de la facultad que tiene(n) de constituir patrimonio de familia inembargable

sobre el(los) inmueble(s) objeto de la garantía en los términos de la Ley 70 de 1931 modificada parcialmente por la Ley 495 de 1999, así mismo, y de conformidad con la citada Ley dicho gravamen sólo podrá levantarse con autorización expresa de **EL BANCO**. De igual forma conocen de la facultad que tiene(n) de constituir afectación a vivienda familiar sobre el(los) inmueble(s) objeto de la garantía en los términos de la Ley 258 de 1996. En todo caso declaran que ninguno de los gravámenes mencionados en el presente literal será oponibles al BANCO. k) Que el producto del crédito se destinará de conformidad con la ley 546 de 1999, a la adquisición de vivienda nueva o usada o la construcción de vivienda individual, o al mejoramiento de la misma. l) Que autoriza(n) desde ahora al BANCO XXXXX para que de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y el artículo 43 de la ley 1395 de 2010, obtenga de la Notaría la copia o copias que solicite de la presente escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con la nota de que presta mérito ejecutivo y para obtener la reproducción de las notas de registro correspondientes. Desde ahora **LA PARTE HIPOTECANTE** autoriza al Notario respectivo para que expida las copias de esta escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con nota de mérito ejecutivo que le solicite **EL BANCO**. En todo caso **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, por este instrumento confiere poder especial, amplio y suficiente al **BANCO XXXXXXXX** para que, en su nombre, a través de sus representantes o mandatarios, solicite la expedición de copias sustitutivas de este instrumento y de las escrituras que lo lleguen a modificar en el futuro, con notas de que prestan mérito ejecutivo, y para que obtenga la reproducción de las correspondientes notas de registro. m) Los comparecientes en desarrollo de lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1579 de 2012, solicitan expresamente y desde ahora al señor Registrador, el registro parcial de la presente Escritura, en los folios de los demás inmuebles que no tienen observaciones, de presentarse que la misma no pueda ser inscrita con relación a alguno o algunos de los folios por mediar causales legales de devolución, todo esto con el objeto de correr menos riesgos y costos. n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** conviene(n) en presentar dentro de los cuatro (4) primeros meses de cada año, copia del pago del impuesto predial y valorización del(los) inmueble(s) hipotecado(s). [-]

[-]

OCTAVO.- AUTORIZACIONES.-EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE otorga al **BANCO** las siguientes autorizaciones en forma expresa e irrevocable: a) Para almacenar, procesar, utilizar, obtener o compilar información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, que éste suministre, o a los que tuviere acceso **EL BANCO** por cualquier causa o medio; b) Para consultar, obtener, comprar, compartir, suministrar, intercambiar y en general enviar y recibir, por cualquier medio, la información o dato personal, comercial, privado o semiprivado, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del **BANCO** con su matriz, las subordinadas de la matriz (vinculadas), cualquier operador de información o cualquier sociedad en la que **EL BANCO** tenga o no participación en el capital y viceversa; c) Para distribuir, comercializar, intercambiar o divulgar con propósitos comerciales, la información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes **del BANCO** a su matriz, sus subordinadas, las subordinadas de su matriz (vinculadas) y en general con cualquier tercero, sin lugar a pagos ni retribuciones; d) Para consultar, intercambiar, compartir, reportar o suministrar a cualquier operador de información o cualquier entidad del sector financiero o real, y/o la matriz, las vinculadas y subordinadas del **BANCO**, información acerca del nacimiento, modificación, extinción de obligaciones directas, contingentes o indirectas del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, información acerca del incumplimiento de tales obligaciones, cualquier novedad en relación con las obligaciones contraídas por **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** para con **EL BANCO**, o cualquiera de sus subordinadas nacionales o extranjeras, entidades del sector financiero o del sector real, y en general de su endeudamiento y comportamiento crediticio con **EL BANCO**, sus filiales o subordinadas y/o terceros, con el fin entre otros, de que sea incluido el nombre del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** y su documento de identificación, en los registros de deudores morosos o con referencias negativas, su endeudamiento, las operaciones y/o obligaciones vigentes del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** y las que adquiera o en el futuro llegare a celebrar con **EL BANCO** y cualquiera de sus subordinadas. La autorización faculta al **BANCO** no sólo para reportar, procesar y divulgar la información a los operadores de información, sino también para que **EL BANCO** pueda solicitar y consultar información sobre las relaciones comerciales

del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** con terceros, con el sector real o financiero, el cumplimiento de sus obligaciones, contratos, hábitos de pago, productos, etc., y para que la información reportada pueda ser circularizada por el operador de información. Esta autorización comprende la información presente, pasada y futura referente al manejo, estado y cumplimiento de las obligaciones, contratos y servicios con los sectores real, financiero y cualquier otro tercero; e) Para que los reportes anteriormente mencionados permanezcan por el término fijado en la ley, los fallos de la Corte Constitucional y/o los reglamentos de cada uno de los operadores de información; f) Para que en caso de que quede algún saldo insoluto de alguna obligación o contingencia, saldos de intereses, comisiones, costas, honorarios, gastos, avalúos, seguros o cualquier suma adeudada al **BANCO**, éste se lleve a una cuenta por cobrar a cargo del cliente, y dicha obligación sea reportada a cualquier operador de información, así como su incumplimiento, tiempo de mora, etc.; g) Las partes convienen que cualquier notificación, información y/o comunicación que **EL BANCO** deba hacer en cumplimiento de las normas sobre habeas data, podrá ser efectuada a través de cualquier medio escrito o electrónico y en general por cualquier medio técnico que resulte aceptable; h) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se compromete(n) a revisar los datos e información contenida en las centrales de información y en caso de encontrar algún tipo de error o inexactitud, se obliga a realizar la petición de corrección ante el operador de información y/o **EL BANCO** oportunamente, con el fin de efectuar el ajuste a que haya lugar; i) En caso de transferencia de las obligaciones a mi cargo por parte del **BANCO XXXXX** a cualquier título, desde ahora acepto que los efectos de la presente autorización se extiendan o trasladen al nuevo acreedor, en los mismos términos y condiciones y con los mismos fines, siendo obligación exclusiva en adelante de quien adquiere la cartera la actualización de los reportes ante las centrales de información. Así mismo, autorizo a las Centrales de Información a que en su calidad de operadores, pongan mi información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido; j) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** está(n) de acuerdo en autorizar expresa e irrevocablemente al **BANCO** para debitar de cualquier cuenta corriente, de ahorro o cualquier otra cuenta, tarjeta, depósito o suma que individual, conjunta o alternativamente posea en **EL BANCO** o

en cualquier otra entidad financiera, así como para cargar contra cualquier cupo de crédito que tenga en **EL BANCO** o en cualquier otra entidad financiera, cualquier suma que llegare a adeudar **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** al **BANCO** directa o indirectamente, conjunta o individualmente, por cualquier concepto y de cualquier naturaleza, incluyendo pero sin limitarse a capital, intereses corrientes y/o de mora, comisiones, diferencias de cambio, diferencias de precio, riesgo cambiario, derivados, honorarios, seguros, avalúos, impuestos, certificados de tradición del(los) inmueble(s) hipotecados cuando no se entreguen renovados por **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** anualmente, o al momento de presentarse cambios en la propiedad o cualquier acto o situación de los previstos en la cláusula undécima, y cualquier otro gasto generado en relación con o con ocasión de cualquier operación, contrato, relación o cualquier servicio prestado por **EL BANCO**, dando aviso al **DEUDOR** por cualquier medio idóneo según la normatividad aplicable; k) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se obliga a informar y a actualizar al **BANCO**, por escrito y en oportunamente, cualquier cambio en los datos, cifras y demás información suministrada al **BANCO**, así como a entregar al **BANCO** la totalidad de los soportes documentales exigidos y a actualizar la información suministrada con una periodicidad como mínimo anual, de conformidad con las normas legales y las circulares de la Superintendencia Financiera. Dentro de la mencionada obligación se encuentra la de entregar actualizado anualmente el Certificado de Tradición y Libertad del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a favor del **BANCO** y/o inmediatamente cuando se presente cualquier cambio sobre la propiedad gravada; l) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se obliga(n) a suministrar, al primer requerimiento del **BANCO**, las explicaciones y los documentos que soporten sus operaciones, alguna(s) transacción(es) puntal(es) y/o el origen de sus fondos; m) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** conviene(n) en autorizar al **BANCO**, a diligenciar los espacios en blanco dejados en este o cualquier contrato, reglamento, título o documento en un todo y de acuerdo al negocio causal; n) Las partes convienen que los pagos que efectúe **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** serán imputados en primer lugar a primas y gastos, luego a intereses de mora y corrientes y por último al capital de la obligación respectiva; o) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** conviene(n) en autorizar de forma expresa al **BANCO** a girar de manera irrevocable el producto del crédito directamente al tradente del inmueble adquirido con el producto de

la financiación. De igual forma autorizan irrevocablemente al **BANCO**, sin perjuicio de la obligación de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** de entregar al **BANCO** la primera copia de la escritura pública de hipoteca debidamente registrada, para efectuar el desembolso del crédito con la firma de la escritura de compraventa e hipoteca o con la boleta de ingreso a registro de la escritura pública de hipoteca si a bien lo tiene el **BANCO.**; p) Se acuerda que el incumplimiento de las obligaciones aquí previstas constituirán causal de suspensión, reducción o terminación de los servicios o productos y de aceleración del plazo de los créditos y operaciones que tuviere **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** con **EL BANCO** y será causal para la terminación anticipada por parte **del BANCO** de cualquier contrato, relación o negocio vigente con **EL BANCO**, sin necesidad de previo aviso y sin lugar al pago de indemnizaciones ni penas a cargo del **BANCO**. [-]

NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) y garantiza(n) al **BANCO** que: a) Obligaciones vinculantes: las obligaciones que asume **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** en desarrollo del presente contrato y en los títulos de deuda son obligaciones legales y valederas de acuerdo a los términos del mismo. b) Consentimiento Oficial: Todos los consentimientos, registros, licencias, aprobaciones y autorizaciones y permisos requeridos con respecto a la celebración, ejecución, desempeño, validez, vigencia y cumplimiento de este contrato, de los títulos de deuda y de las demás obligaciones para con **EL BANCO** se han obtenido. c) Personas autorizadas: Las personas que celebran y ejecutan este contrato en nombre de **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**, están plenamente autorizados para celebrar y ejecutar el mismo, para firmar los títulos de deuda, las notificaciones, comunicaciones y certificaciones en conexión con este, y entregar archivos, bases de datos, etc., en desarrollo del presente contrato. d) Información completa. verdadera y exacta: Toda la información suministrada por **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** al BANCO en conexión con este contrato o la que llegue a suministrar, es verdadera, completa y exacta en todos sus aspectos materiales a partir de la fecha de la entrega de la misma, y esto refleja de manera real y fiel de acuerdo con los libros de contabilidad su condición económica y de negocios, y **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** no tiene(n)

conocimiento de ningún hecho material o datos que no se hayan divulgado al **BANCO**, que si fueren divulgados pudieren tener un efecto adverso en la decisión del **BANCO** de celebrar operaciones con **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**; así mismo, que no se encuentra(n) envuelto(s) en ningún litigio, acciones de cumplimiento o populares, en tutelas, llamamientos en garantía, arbitramento o proceso, reclamación por responsabilidad o requerimiento de ninguna autoridad que pudiera tener un efecto material adverso sobre **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o su capacidad para conducir sus negocios o para cumplir sus obligaciones o cumplir cualquier obligación que tenga o llegue a tener para con **EL BANCO**; e) Impuestos.-**LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** esta(n) cumpliendo y cumplirá(n) durante todo el término de duración la presente garantía y mientras tenga obligaciones para con **EL BANCO**, con sus obligaciones contables, fiscales, parafiscales y cambiarias, y pagará(n) debida y oportunamente todos los impuestos y cargas parafiscales a su cargo, así mismo presentará(n) oportunamente cualquier declaración tributaria, cambiaria, o para el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales, que de acuerdo con la ley deba(n) presentar. No existen contra **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** requerimientos o procesos judiciales, fiscales, administrativos o de cualquier otra índole por el cumplimiento de obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias, ni procesos ante la administración para la liquidación de tributos, obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias a cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**, y en caso de existir, declara(n) que los efectos o resultados de los mismos, no tendrán un efecto material adverso en el cumplimiento de sus obligaciones para con **EL BANCO**, ni implicarán la cesación de pagos, o incumplimiento de las obligaciones por parte de **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**. f) Políticas de conocimiento del cliente. **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** mantendrá(n), mientras tenga relaciones con **EL BANCO**, una política de conocimiento de sus clientes y personas con las cuales mantenga relaciones, a fin de evitar que sean utilizados para canalizar o dar apariencia de legalidad a bienes producto de lavado de activos. g) Estados Financieros.-**LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** se compromete(n) en que a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura deberá: 1) Entregar al **BANCO** copias de sus Balances y reportes anuales auditados por contadores registrados. 2) Entregar y actualizar

oportunamente al **BANCO** la información, documentos y registros del negocio, condición financiera, operaciones según lo requiera de vez en cuando **EL BANCO**. 3) Notificar inmediatamente al **BANCO** sobre cualquier litigio, arbitramento, demanda, requerimiento administrativo o decisión en contra que pueda llegar a afectar su habilidad para manejar sus negocios, pagar sus obligaciones o cumplirle al **BANCO**. 4) Notificar inmediatamente al **BANCO** sobre cualquier eventualidad (incluyendo pero sin limitarse a, cualquier responsabilidad u obligación con un tercero), sobre la cual se entere y que pudiere resultar en un cambio adverso o afectar el cumplimiento de sus obligaciones para con **EL BANCO**. h) Cumplir con las normas y reglamentos vigentes en materia ambiental. i) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**declara(n) en nombre personal y de las compañías que administra o controla que, en cuanto sea aplicable, ha cumplido y se obliga a seguir cumpliendo o hará que sus subsidiarias, controladas, o administradas cumplan con todas las obligaciones tributarias, directas o indirectas, de orden Nacional, Departamental o Municipal, obligaciones tributarias internacionales y cualquier otra impuesta por normas o por autoridad competente; que ha hecho y se obliga a hacer todas las declaraciones, informes, retenciones pagos, etc., que le corresponda, a efectuar los cobros y/o retenciones y a consignarlos oportunamente, a entregar información por los medios previstos en las normas legales y que su contabilidad e información comercial y financiera aportada al Banco es coherente con la realidad de sus activos, pasivos, declaraciones e informes fiscales. **PARÁGRAFO.-**Repetición: Cada una de las declaraciones y obligaciones enumeradas en el presente ordinal se tienen por incorporadas a cualquier otro acto o negocio celebrado en desarrollo del presente contrato y en particular cuando **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** realice(n) cualquier operación con **EL BANCO**, o adquiera(n) obligaciones para con el mismo, suscriba(n) títulos de deuda, contratos, otorgue(n) otras garantías o suscriba(n) cualquier otro documento a favor del **BANCO XXXXXXX LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** se obliga(n) a mantener indemne al **BANCO** por condenas o por los perjuicios que le pueda causar la inexactitud o incumplimiento con las declaraciones y obligaciones adquiridas con **EL BANCO XXXXXXX.**[-]

[-]

DÉCIMO.- SEGUROS.-LA PARTE HIPOTECANTE se compromete(n) a mantener asegurado(s)

contra riesgo de incendio y terremoto la(s) construcción(es) HIPOTECADA(S) (Art. 1 Decreto 145 de 2000) por todo el tiempo de la duración de esta garantía, por una suma no inferior al 100% del valor comercial de la parte destructible del bien en caso de ser mayor este último; y a entregar debidamente expedida o cedida a favor del **BANCO XXXXXXXX** la póliza respectiva para que en caso de siniestro el monto de la indemnización subrogue a la construcción HIPOTECADA, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1101 del Código de Comercio. **LA PARTE HIPOTECANTE** se compromete a actualizar anualmente los avalúos de acuerdo con lo indicado más adelante y, el seguro del bien hipotecado de forma anual de manera que el seguro pactado no sea inferior en ningún momento al valor comercial de la parte destructible del mismo. Si no se cumpliere con esta obligación, se conviene que desde ahora queda autorizado **EL BANCO** para contratar dicho seguro por la suma que lo estime conveniente, por cuenta de los **HIPOTECANTES** y para cargar a su cuenta el valor de la prima del seguro con sus intereses, quedando entendido que esta autorización no implica obligación ni responsabilidad para **EL BANCO** en caso de que no haga uso de ella, ya que se trata de una facultad de la cual **EL BANCO** bien puede no hacer uso, de conformidad con el artículo 101 numeral 3º del Decreto 663 de 1993. En todo caso, si **EL BANCO** requiere contratar o renovar estos seguros, informará previamente al cliente las condiciones de los mismos según las disposiciones legales aplicables. [-]

[-]

UNDÉCIMO.- AVALÚOS.- Para establecer el valor del(los) bien(es) hipotecado(s) en el tiempo, las partes están de acuerdo en llevar a cabo el siguiente procedimiento de valoración: Tratándose de inmuebles nuevos o con una antigüedad menor a un año, el valor del avalúo será el de adquisición; para aquellos inmuebles con una antigüedad mayor a un año, el valor comercial será obtenido mediante avalúo técnico. El valor comercial del inmueble así obtenidos, tendrán una vigencia máxima de un (1) año, a menos que **EL BANCO** decida realizar un nuevo avalúo técnico al inmueble según lo pactado más adelante. Al finalizar dicho periodo de tiempo, **EL BANCO** actualizará anualmente el valor del mismo, aplicando los siguientes mecanismos de actualización, según corresponda: **i.** Para inmuebles ubicados en Bogotá D.C., se aplicarán los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) adoptado por la Alcaldía Mayor de Bogotá

para la vigencia fiscal y el estrato residencial correspondiente; **ii.** Para inmuebles ubicados en Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio: Se aplicarán los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Predial (IVP) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para la ciudad respectiva; **iii.** Inmuebles ubicados en lugares distintos a los señalados en los ordinales i) y ii), se aplicarán los valores de reajuste anual del IVP para el total nacional. [-]

[-]

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior, **EL BANCO** previa solicitud escrita, podrá solicitar al **HIPOTECANTE** un nuevo avalúo técnico, cuando medien circunstancias especiales que razonablemente justifiquen producirlo, tales como: Afectaciones sobre los inmuebles hipotecados por efectos del POT, normas urbanísticas, administrativas, agrarias, rurales, urbanas o ambientales, afectaciones viales, expropiaciones, divisiones, segregaciones, planes parciales, procesos de adquisición total o parcial por parte entes nacionales, territoriales, descentralizados y/o cualquier otro acto de autoridad o por cualquier acto de transferencia, gravamen total o parcial, servidumbres sobre cualquiera del(los) bien(es) gravados, cuando así se requiera por efecto de los seguros correspondientes que deben constituirse sobre los inmuebles hipotecados. En este caso, si **LA PARTE HIPOTECANTE** no presenta el avalúo requerido o no efectúa el pago de los honorarios del perito, dicho avaluador podrá ser contratado por **EL BANCO** y sus honorarios pagados por éste y, de no ser reembolsados dichos honorarios por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** a **EL BANCO**, éste tendrá autorización para cargar a cualquier cuenta o depósito individual, conjunto o alternativo que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** posea(n) en el Banco o de incluirlo dentro del pago de las cuotas del crédito; así mismo se conviene que dichos gastos causarán intereses de mora desde el día en que **EL BANCO** los asuma y hasta cuando el **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** los reintegre. **PARAGRAFO SEGUNDO.-** Lo anteriormente determinado se pacta sin perjuicio del derecho del **BANCO** de inspeccionar los bienes hipotecados, caso en el cual, se conviene en que los costos que ocasione dicha visita también serán asumidos por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** de acuerdo a los términos antes señalados. PARÁGRAFO

TERCERO.- Mientras esté vigente la garantía, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** se compromete a entregar a el BANCO dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, copia del recibo del pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior.[-]

[-]

DUODÉCIMO.- COSTOS Y GASTOS.- Serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** el estudio de títulos, el estudio crediticio, el valor de los avalúos, seguros y todos los gastos, impuestos, honorarios, derechos notariales, derechos de beneficencia y registro y demás emolumentos que ocasione el otorgamiento de esta escritura y de todas aquellas que la ratifiquen, aclaren, modifiquen, amplíen, así como los de cancelación cuando sea oportuno y de la actualización periódica de los certificados de tradición. Lo mismo que cualquier costo, gasto, impuesto o prima de seguros que **EL BANCO** decida pagar para proteger, defender, administrar o conservar los bienes gravados, sin que éste asuma la obligación de hacerlo. Igualmente, asume **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**, las costas y gastos de cobro si diere lugar a ello en los términos de la ley.[-]

[-]

DÉCIMO TERCERO.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA.- **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** declaran que sin perjuicio de las indagaciones legales y de la facultad que tienen para constituir patrimonio de familia inembargable o afectación a vivienda familiar, ninguno de estos le será oponible al **BANCO**. [-]

[-]

DÉCIMO CUARTO.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** conviene(n) en que cualquier desembolso amparado con la presente garantía hipotecaria estará sujeto a: (i) La firma de los títulos de deuda, documentos y/o pagarés correspondientes; (ii) A que la hipoteca se encuentre debidamente perfeccionada mediante su registro y a que la misma reciba la revisión final del **BANCO**, y se hayan aportado los documentos igualmente exigidos por **EL BANCO**, según el caso; (iii) A que se verifique que el monto aprobado por **EL BANCO** no exceda los límites máximos exigidos por las normas legales; (iv) La contratación del seguro contra incendio y terremoto; (v) A que no se haya presentado una desmejora o cambio material adverso en la condición económica del **HIPOTECANTE y/o ÉL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o de sus garantes; (vi) Al no fallecimiento del cliente y/o de sus garantes

antes del desembolso del crédito; (vii) Que el inmueble ofrecido en garantía se encuentre libre de cualquier gravamen o limitación al dominio con excepción de la hipoteca aquí constituida; (viii) Que ni el **HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o sus garantes se encuentren o aparezcan involucrados en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública. Esta condición será también aplicable a todas las personas naturales y/o jurídicas que formen parte de la tradición del inmueble ofrecido en garantía; (ix) Que toda la información entregada al **BANCO** se encuentre completa, sea consistente y verdadera; y (x) Que no se presente cualquier otra causa legal que impida el desembolso. [-]

[-]

DÉCIMO QUINTO.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** ha(n) sido advertido(s) que puede(n) prepagar total o parcialmente el crédito otorgado bajo la modalidad de la Ley 546 de 1999, bajo el entendido que cualquier prepago que sea inferior a la cuota subsiguiente, se abonará como pago parcial de la misma. Cuando el prepago sea mayor o igual al valor de una cuota, éste se aplicará a capital y deberá(n) indicar de forma clara si el mismo se destina a disminuir el valor de la cuota o el plazo de la obligación.[-]

[-]

DÉCIMO SEXTO.- EL(LOS) HIPOTECANTE(S)y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** declaran que el(los) bien(es) gravado(s) es(son) utilizado(s) actualmente por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** según el uso natural del(los) mismo(s), conservando éstos la tenencia de los mismos. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** podrá(n) continuar con el uso y/o explotación de los bienes dados en garantía de conformidad con el uso natural de los mismos, con las obligaciones y responsabilidades del depositario remunerado, debiendo atender con la diligencia y cuidado ordinarios la custodia, reparación, conservación y mantenimiento de dichos bienes, debiendo responder hasta de la culpa leve. Las partes acuerdan que los bienes o elementos adicionales derivados de mantenimientos, reparaciones, mejoras o modificaciones forman parte integrante de la garantía. **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) que el(los) bien(es) no hace(n) parte del giro ordinario de sus negocios y por ello se conviene que no podrá transformar, arrendar, vender, permutar,

gravar, ceder y/o transferir a cualquier título el(los) bien(es) gravado(s) y/o los créditos o cuentas por cobrar derivados de la venta, permuta o arrendamiento de los mismos bienes, así como deshacerse del(los) bien(es) por cualquier medio o entregarlo(s) a un tercero para su tenencia o explotación, sin la autorización escrita, expresa y previa de **EL BANCO**. Teniendo en cuenta que los bienes gravados no son indispensables para la continuidad de los negocios del HIPOTECANTE(S) y además, que es su voluntad que la garantía goce de los privilegios concernientes en lo que corresponda, según el contenido, privilegios y facultades previstas en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 1676 de 2013 y demás normas concordantes, así como el capital y los intereses garantizados. Es voluntad expresa de las partes que en caso de proceso concursal y/o universal, sean aplicables por el acreedor cualquiera de los mecanismos de ejecución señalados en la Ley 1676 de 2013 conforme a lo pactado expresamente en el presente contrato de hipoteca o según lo indiquen las normas que los regulen de manera particular.[-]

[-]

DÉCIMO SÉPTIMO.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** manifiesta(n) que ha(n) leído y revisado todos y cada uno de los ordinales del presente contrato y de los documentos de deuda correspondientes, en los cuales consta la cuantía, plazo, tasa, forma de pago, etc., del respectivo crédito, y que conoce(n) y comprende(n) su contenido, cuáles son sus deberes, obligaciones, riesgos, derechos, las condiciones, los costos y gastos inherentes a la operación de crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo y la presente garantía, y sus consecuencias legales en virtud de la Ley 546 de 1999 y las demás normas que la complementen o adicionen, y, así mismo, declara(n) conocer que las demás condiciones se encuentran contenidas en el respectivo pagaré o documento de deuda, y mediante la suscripción del mismo junto con sus garantías, acepta(n) su contenido en su integridad.[-]

[-]

XXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. XXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXX, domiciliado en Bogotá, quien obra en nombre y representación del BANCO XXXXXXXX, persona jurídica constituida como establecimiento bancario de acuerdo con la Ley 45 de 1923 y concordantes, con domicilio principal en

Bogotá, en su carácter de apoderada especial del mismo tal como consta en Escritura Pública No. XXXXXXX del XXXXXX (XX) de XXXXXXX de 202X, de la Notaría XXXXXX (XX) de XXXXXX, que se protocoliza con esta escritura para que forme parte de ella y se inserte en las copias de que de la misma se expidan y dijo: a) Que en el carácter ya indicado, acepta para dicha entidad la hipoteca que por esta escritura se constituye y las declaraciones que en ella constan a favor del **BANCO XXXXXX.**, advirtiendo que **EL BANCO** se reserva el derecho de disminuir el monto de los créditos a que se refiere este instrumento o de abstenerse de otorgarlos si cuando se presente cierre de cartera, o se dicten disposiciones que impiden tramitar o suspendan el otorgamiento de crédito o si ha cambiado la condición económica del deudor(es) o de sus gerentes, o cuando la situación de tesorería del **BANCO** lo haga necesario. b) Así mismo que, en nombre y representación de la entidad acreedora, y para dar cumplimiento al artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y demás normas legales concordantes, y para los efectos legales pertinentes, nos permitimos informales que el primer desembolso con cargo al cupo o crédito para vivienda, será hasta por la cantidad de _____ **PESOS ($_____)**

MONEDA CORRIENTE.[-]

[-]

NOTA 2: PARA EFECTOS DE LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996 EL(LA) NOTARIO(A) INDAGO A EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) SOBRE SU ESTADO CIVIL QUIEN RESPONDIÓ(ERON) QUE ES(SON) DE ESTADO CIVIL XXXXXXXXXXXXXXXX, Y QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) QUE HIPOTECA(N) A FAVOR DEL **BANCO XXXXXXX. NIT. XXXXXXXXX, _____**SE ENCUENTRA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR.

[-]

[-]

Fiduciaria Bogotá

Bogotá D.C. septiembre 24 de 2025

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Bogotá D.C.

Fiduciaria Bogotá S.A. sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, representada por **ANDRES NOGUERA RICAURTE** mayor de edad, vecino de Bogotá D.C identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá, en calidad de representante de FIDUCIARIA BOGOTA S.A, Sociedad Anónima de Servicios Financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la notaría once (11) de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita en el Poder General otorgado mediante la escritura pública número mil trescientos treinta y siete 1337 del veintidós (22) de Agosto de 2019 de la Notaria sesenta y cinco (65) de Bogotá y el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera actuando como vocero y administrador del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso **RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA, NIT 830.055.897-7**, por medio de la presente manifiesto que coadyuvo a la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S. identificada con NIT. 901.836.929-3, para realizar la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el desarrollo inmobiliario denominado RESTREPO 360 a construirse sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50S- 40098397 y código homologado de información predial (CHIP) AAA0011ZSBS, ubicado en la Calle 19B SUR No. 14-35 localidad Antonio Nariño en la ciudad de Bogotá D.C.

Igualmente, el coadyuvado podrá firmar documentos y/o formularios de solicitud, aportar y retirar documentos, cumplir con los requerimientos, recibir, desistir, sustituir, renunciar, disponer y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite hasta que la decisión quede en firme y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la solicitud hasta su resolución definitiva.

En virtud de la anterior coadyuvancia **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.** será el titular de los respectivos permisos y/o autorizaciones, asumiendo la totalidad de derechos, responsabilidades y/u obligaciones derivadas de los actos administrativos que expida la **SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT** en el o los trámites de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto inmobiliario denominado RESTREPO 360.

Cordialmente,

NOTARIA SESENTA Y CINCO DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C. FIRMA AUTENTICA

ANDRES NOGUERA RICAURTE
C.C. 80.503.834 de Bogotá
Actuando en nombre y representación legal de Fiduciaria Bogotá S.A. quien actúa única y exclusivamente como Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA.

Elaboró: Fmedina – Revisó: achulacan – Aprobó:Mnieves

NOTARIA 65

NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

ANTE EL SUSCRITO NOTARIO SESENTA Y CINCO DE ESTE CÍRCULO COMPARECIÓ

NOGUERA RICAURTE ANDRES

Quien se identificó con **C.C. 80503834**

y declaró que reconoce el contenido del presente documento por ser cierto y que la firma puesta en él es suya. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento

Bogotá D.C., 2025-10-03 15:56:08

Código: xutpc

JOHN MICHAEL MANOSALVA MORALES
NOTARIO 65 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

03 OCT 2025

ESPACIO EN BLANCO

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 COPS

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2	5. ÁREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
RESTREPO 360	**9198,23**	**1456,00**	**169**	**0**	**1**
9. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
CALLE 19B SUR # 14-35	**2025-sep-22**	**2026-ene**	**2028-jul**	**2028-sep**	

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. Cifras cuadradas en millones - 14 Flujo	Mes (cambiar según del proyecto	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
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**
16. TERRENOS	5.000.000	5.000.000	0,000	5.000.000																		
17. RECURSOS PROPIOS	2.594.990	2.594.990	0,000		2.594.990																	
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	27.880.000	27.880.000	0,000		3.800.000	2.000.000	2.000.000	2.100.000	2.000.000	2.000.000	2.100.000	2.000.000	2.000.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000	1.580.000					
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																			
20. VENTAS FINANCIACIÓN	6.300.000	6.300.000	0,000		1.260.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000					
21. VENTAS PROYECTO	39.162.600	39.162.600	0,000														19.581.300	19.581.300				
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																			
23. TOTAL FUENTES	**80.937.590**	**80.937.590**	**0,000**		**7.854.990**	**2.420.000**	**2.420.000**	**2.520.000**	**2.420.000**	**2.420.000**	**2.520.000**	**2.420.000**	**2.420.000**	**2.520.000**	**2.520.000**	**2.520.000**	**21.581.300**	**19.581.300**	**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**
24. TERRENOS	5.000.000	5.000.000	0,000		5.000.000																	
25. COSTOS DIRECTOS	20.927.911	20.927.911	0,000		1.410.659	1.410.659	1.410.659	1.410.659	1.410.659	1.410.659	1.410.659	1.410.659	1.410.659	1.410.659	1.410.659	1.410.659	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.003		
26. COSTOS INDIRECTOS	9.513.623	9.513.623	0,000		559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	559.625	
27. GASTOS FINANCIEROS	3.691.545	3.691.545	0,000		263.682	263.682	263.682	263.682	263.682	263.682	263.682	263.682	263.682	263.682	263.682	263.682	263.682	263.682				
28. GASTOS DE VENTAS	2.641.911	2.641.911	0,000		220.159	220.159	220.159	220.159	220.159	220.159	220.159	220.159	220.159	220.159	220.159	220.159						
29. RECURSOS PROPIOS	2.594.990	2.594.990	0,000															2.594.990				
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	27.880.000	27.880.000	0,000														19.581.300	8.298.700				
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																			
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																			
33. TOTAL USOS	**72.249.980**	**72.249.980**	**0,000**		**7.454.125**	**2.454.125**	**2.454.125**	**2.454.125**	**2.454.125**	**2.454.125**	**2.454.125**	**2.454.125**	**2.454.125**	**2.454.125**	**2.454.125**	**2.454.125**	**21.404.607**	**12.716.997**	**1.559.625**	**1.559.628**	**559.625**	**0**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**8.687.610**	**8.687.610**			**200.865**	**-34.125**	**-34.125**	**65.875**	**-34.125**	**-34.125**	**65.875**	**-34.125**	**-34.125**	**65.875**	**65.875**	**65.875**	**176.693**	**6.864.303**	**-1.559.625**	**-1.559.628**	**-559.625**	**0**
35. SALDO ACUMULADO					**200.865**	**166.740**	**132.615**	**198.490**	**164.365**	**130.240**	**196.116**	**161.991**	**127.866**	**193.741**	**259.616**	**325.491**	**502.184**	**7.366.488**	**5.806.863**	**4.247.235**	**3.687.610**	**3.687.610**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 22 de septiembre de 2025
SOLICITANTE:	PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	RESTREPO 360				
DIRECCIÓN:	CALLE 19B SUR # 14-35				
APARTAMENTOS:	169	CASAS:	0	LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					1.456 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					3.434.066 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					9.198 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					4.541.634 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 5.000.000	543.583 $/m²	12,0%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 20.927.911	2.275.211 $/m²	50,1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 9.513.623	1.034.288 $/m²	22,8%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 3.691.545	401.332 $/m²	8,8%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 2.641.911	287.219 $/m²	6,3%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 41.774.990	4.541.634 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 45.462.600	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 3.687.610	8,1%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 5.000.000	12,0%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 2.594.990	6,2%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 27.880.000	66,7%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 6.300.000	15,1%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 41.774.990	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

1390

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 169, literal c).

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-22	PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS	RESTREPO 360

4. Datos estadisticos	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	273.000	48,38	6.732	150,00	$ 0	2028	$ 1.820.000
Valor mínimo	249.900	40,45	6.539	137,31			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 169	VIS NO VIS 0			NO VIS/VIS 0

9. Observación	10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN	Indique ¿Los documentos se ajustan como NO ESTA	NO

Totales	169	$ 45.462.600	7.101,38 m²	$ 8.585.255			18,88%	

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	263.900	41,28	49.835	263.900	6.393	18,88%	VIS
2	102	263.900	41,13	49.835	527.800	6.416	18,88%	VIS
3	103	254.800	41,20	48.117	782.600	6.184	18,88%	VIS
4	104	249.900	42,49	47.191	1.032.500	5.881	18,88%	VIS
5	105	249.900	41,20	47.191	1.282.400	6.066	18,88%	VIS
6	106	263.900	41,13	49.835	1.546.300	6.416	18,88%	VIS
7	107	261.000	41,28	49.288	1.807.300	6.323	18,88%	VIS
8	108	261.000	41,28	49.288	2.068.300	6.323	18,88%	VIS
9	109	263.900	41,37	49.835	2.332.200	6.379	18,88%	VIS
10	201	273.000	42,96	51.554	2.605.200	6.355	18,88%	VIS
11	202	273.000	48,16	51.554	2.878.200	5.669	18,88%	VIS
12	203	273.000	48,38	51.554	3.151.200	5.643	18,88%	VIS
13	204	273.000	47,59	51.554	3.424.200	5.736	18,88%	VIS
14	205	273.000	48,26	51.554	3.697.200	5.657	18,88%	VIS
15	206	273.000	41,20	51.554	3.970.200	6.626	18,88%	VIS
16	207	273.000	44,21	51.554	4.243.200	6.175	18,88%	VIS
17	208	273.000	41,37	51.554	4.516.200	6.599	18,88%	VIS
18	209	273.000	41,28	51.554	4.789.200	6.613	18,88%	VIS
19	210	273.000	41,28	51.554	5.062.200	6.613	18,88%	VIS
20	211	273.000	41,13	51.554	5.335.200	6.637	18,88%	VIS
21	212	250.000	40,45	47.210	5.585.200	6.180	18,88%	VIS
22	213	273.000	41,20	51.554	5.858.200	6.626	18,88%	VIS
23	214	273.000	42,49	51.554	6.131.200	6.425	18,88%	VIS
24	215	273.000	41,20	51.554	6.404.200	6.626	18,88%	VIS
25	216	250.000	40,45	47.210	6.654.200	6.180	18,88%	VIS
26	217	273.000	41,13	51.554	6.927.200	6.637	18,88%	VIS
27	218	273.000	41,28	51.554	7.200.200	6.613	18,88%	VIS
28	219	273.000	41,28	51.554	7.473.200	6.613	18,88%	VIS
29	220	273.000	41,37	51.554	7.746.200	6.599	18,88%	VIS

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-22	PROMOTORA SALUARTE DE SAN LUIS SAS	RESTREPO 360

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	273.000	48,38	6.732	150,00	$ 0	2028	$ 1.820.000
Valor mínimo	249.900	40,45	5.539	137,31			

Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP	VIS	VIS RESTRINGIDA	NO VIP/VIS
	0	169	0	0

9. Observación	10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN	Verifique: ¿La vivienda no aparece como NO VIS?	NO

Totales	169	$ 45.462.600	7.101,38 m²	$ 8.585.205			18,88%	

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
30	301	273.000	42,96	51.554	8.019.200	6.355	18,88%	VIS
31	302	268.000	48,16	50.609	8.287.200	5.565	18,88%	VIS
32	303	268.000	48,38	50.609	8.555.200	5.539	18,88%	VIS
33	304	268.000	47,59	50.609	8.823.200	5.631	18,88%	VIS
34	305	273.000	48,26	51.554	9.096.200	5.657	18,88%	VIS
35	306	273.000	41,20	51.554	9.369.200	6.626	18,88%	VIS
36	307	268.000	44,21	50.609	9.637.200	6.062	18,88%	VIS
37	308	273.000	41,37	51.554	9.910.200	6.599	18,88%	VIS
38	309	273.000	41,28	51.554	10.183.200	6.613	18,88%	VIS
39	310	273.000	41,28	51.554	10.456.200	6.613	18,88%	VIS
40	311	273.000	41,13	51.554	10.729.200	6.637	18,88%	VIS
41	312	250.000	40,45	47.210	10.979.200	6.180	18,88%	VIS
42	313	273.000	41,20	51.554	11.252.200	6.626	18,88%	VIS
43	314	273.000	42,49	51.554	11.525.200	6.425	18,88%	VIS
44	315	273.000	41,20	51.554	11.798.200	6.626	18,88%	VIS
45	316	250.000	40,45	47.210	12.048.200	6.180	18,88%	VIS
46	317	273.000	41,13	51.554	12.321.200	6.637	18,88%	VIS
47	318	273.000	41,28	51.554	12.594.200	6.613	18,88%	VIS
48	319	273.000	41,28	51.554	12.867.200	6.613	18,88%	VIS
49	320	273.000	41,37	51.554	13.140.200	6.599	18,88%	VIS
50	401	268.000	42,96	50.609	13.408.200	6.238	18,88%	VIS
51	402	268.000	48,16	50.609	13.676.200	5.565	18,88%	VIS
52	403	268.000	48,38	50.609	13.944.200	5.539	18,88%	VIS
53	404	268.000	47,59	50.609	14.212.200	5.631	18,88%	VIS
54	405	268.000	48,26	50.609	14.480.200	5.553	18,88%	VIS
55	406	273.000	41,20	51.554	14.753.200	6.626	18,88%	VIS
56	407	268.000	44,21	50.609	15.021.200	6.062	18,88%	VIS
57	408	273.000	41,37	51.554	15.294.200	6.599	18,88%	VIS
58	409	273.000	41,28	51.554	15.567.200	6.613	18,88%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CODIGO PMS-F0121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-22	PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS	RESTREPO 368

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	273.000	48,38	6.732	150,00	$ 0	2028	$ 1.820.000
Valor mínimo	249.900	40,45	5.539	137,31			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 169	VIS NO URB 0			NO VIP/VIS 0

9. Observación:	10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN	Verificación: ¿La información ingresada en aquellas celdas con color GRIS está correcta?	NO

Totales	169	$ 46.462.600	7.101,38 m²	$ 8.585.205			18,88%	

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
59	410	273.000	41,28	51.554	15.840.200	6.613	18,88%	VIS
60	411	273.000	41,13	51.554	16.113.200	6.637	18,88%	VIS
61	412	250.000	40,45	47.210	16.363.200	6.180	18,88%	VIS
62	413	273.000	41,20	51.554	16.636.200	6.626	18,88%	VIS
63	414	273.000	42,49	51.554	16.909.200	6.425	18,88%	VIS
64	415	273.000	41,20	51.554	17.182.200	6.626	18,88%	VIS
65	416	250.000	40,45	47.210	17.432.200	6.180	18,88%	VIS
66	417	273.000	41,13	51.554	17.705.200	6.637	18,88%	VIS
67	418	273.000	41,28	51.554	17.978.200	6.613	18,88%	VIS
68	419	273.000	41,28	51.554	18.251.200	6.613	18,88%	VIS
69	420	273.000	41,37	51.554	18.524.200	6.599	18,88%	VIS
70	501	268.000	42,96	50.609	18.792.200	6.238	18,88%	VIS
71	502	268.000	41,37	50.609	19.060.200	6.478	18,88%	VIS
72	503	268.000	41,48	50.609	19.328.200	6.461	18,88%	VIS
73	504	268.000	43,06	50.609	19.596.200	6.224	18,88%	VIS
74	505	268.000	41,37	50.609	19.864.200	6.478	18,88%	VIS
75	506	268.000	41,20	50.609	20.132.200	6.505	18,88%	VIS
76	507	268.000	44,21	50.609	20.400.200	6.062	18,88%	VIS
77	508	273.000	41,37	51.554	20.673.200	6.599	18,88%	VIS
78	509	273.000	41,28	51.554	20.946.200	6.613	18,88%	VIS
79	510	273.000	41,28	51.554	21.219.200	6.613	18,88%	VIS
80	511	268.000	41,13	50.609	21.487.200	6.516	18,88%	VIS
81	512	250.000	40,45	47.210	21.737.200	6.180	18,88%	VIS
82	513	273.000	41,20	51.554	22.010.200	6.626	18,88%	VIS
83	514	268.000	42,49	50.609	22.278.200	6.307	18,88%	VIS
84	515	273.000	41,20	51.554	22.551.200	6.626	18,88%	VIS
85	516	250.000	40,45	47.210	22.801.200	6.180	18,88%	VIS
86	517	273.000	41,13	51.554	23.074.200	6.637	18,88%	VIS
87	518	273.000	41,28	51.554	23.347.200	6.613	18,88%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 18

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

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	2. Solicitante:	3. Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-22	PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS	RESTREPO 360

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	273.000	48,38	6.732	150,00	$ 0	2028	$ 1.820.000
Valor mínimo	248.900	40,45	5.539	137,31			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 169		VIS NO VIS 0		NO VIP/VIS 0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		NO

Totales	169	$ 45.462.600	7.101,38 m²	$ 8.585.205			18,88%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
88	519	273.000	41,28	51.554	23.620.200	6.613	18,88%	VIS
89	520	273.000	41,37	51.554	23.893.200	6.599	18,88%	VIS
90	601	268.000	42,57	50.609	24.161.200	6.296	18,88%	VIS
91	602	273.000	41,37	51.554	24.434.200	6.599	18,88%	VIS
92	603	273.000	43,06	51.554	24.707.200	6.340	18,88%	VIS
93	604	265.000	40,57	50.043	24.972.200	6.532	18,88%	VIS
94	605	268.000	44,21	50.609	25.240.200	6.062	18,88%	VIS
95	606	273.000	41,37	51.554	25.513.200	6.599	18,88%	VIS
96	607	273.000	41,28	51.554	25.786.200	6.613	18,88%	VIS
97	608	268.000	41,28	50.609	26.054.200	6.492	18,88%	VIS
98	609	273.000	41,13	51.554	26.327.200	6.637	18,88%	VIS
99	610	268.000	40,55	50.609	26.595.200	6.609	18,88%	VIS
100	611	268.000	42,49	50.609	26.863.200	6.307	18,88%	VIS
101	612	273.000	40,55	51.554	27.136.200	6.732	18,88%	VIS
102	613	273.000	41,13	51.554	27.409.200	6.637	18,88%	VIS
103	614	273.000	41,28	51.554	27.682.200	6.613	18,88%	VIS
104	615	273.000	41,28	51.554	27.955.200	6.613	18,88%	VIS
105	616	273.000	41,37	51.554	28.228.200	6.599	18,88%	VIS
106	701	268.000	42,57	50.609	28.496.200	6.296	18,88%	VIS
107	702	268.000	41,37	50.609	28.764.200	6.478	18,88%	VIS
108	703	268.000	43,06	50.609	29.032.200	6.224	18,88%	VIS
109	704	265.000	40,57	50.043	29.297.200	6.532	18,88%	VIS
110	705	268.000	44,21	50.609	29.565.200	6.062	18,88%	VIS
111	706	273.000	41,37	51.554	29.838.200	6.599	18,88%	VIS
112	707	273.000	41,28	51.554	30.111.200	6.613	18,88%	VIS
113	708	268.000	41,28	50.609	30.379.200	6.492	18,88%	VIS
114	709	273.000	41,13	51.554	30.652.200	6.637	18,88%	VIS
115	710	263.500	40,55	49.760	30.915.700	6.498	18,88%	VIS
116	711	268.000	42,49	50.609	31.183.700	6.307	18,88%	VIS

142

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2024 | CODIGO PM05-FO121 | VERSIÓN 15

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2150 de 2005, Artículo 1, literal k) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-22	PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS	RESTREPO 360

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	273.000	48,38	6.732	160,00	$ 0	2028	$ 1.820.000
Valor mínimo	249.900	40,45	5.539	137,31			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 169		VIS RENOVAR 0		NO VIP/VIS 0

9. Observación:

10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN

Intelligent ¿Un Cerramiento se aprobó antes de NO VIS?: NO

Totales	169	$ 45.462.600	7.101,38 m²	$ 8.585.205			18,88%	
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
117	712	263.500	40,55	49.760	31.447.200	6.498	18,88%	VIS
118	713	273.000	41,13	51.554	31.720.200	6.637	18,88%	VIS
119	714	273.000	41,28	51.554	31.993.200	6.613	18,88%	VIS
120	715	273.000	41,28	51.554	32.266.200	6.613	18,88%	VIS
121	716	273.000	41,37	51.554	32.539.200	6.599	18,88%	VIS
122	801	268.000	42,57	50.609	32.807.200	6.296	18,88%	VIS
123	802	268.000	41,37	50.609	33.075.200	6.478	18,88%	VIS
124	803	268.000	43,06	50.609	33.343.200	6.224	18,88%	VIS
125	804	265.000	40,57	50.043	33.608.200	6.532	18,88%	VIS
126	805	268.000	44,21	50.609	33.876.200	6.062	18,88%	VIS
127	806	273.000	41,37	51.554	34.149.200	6.599	18,88%	VIS
128	807	273.000	41,28	51.554	34.422.200	6.613	18,88%	VIS
129	808	268.000	41,28	50.609	34.690.200	6.492	18,88%	VIS
130	809	273.000	41,13	51.554	34.963.200	6.637	18,88%	VIS
131	810	263.500	40,55	49.760	35.226.700	6.498	18,88%	VIS
132	811	268.000	42,49	50.609	35.494.700	6.307	18,88%	VIS
133	812	263.500	40,55	49.760	35.758.200	6.498	18,88%	VIS
134	813	273.000	41,13	51.554	36.031.200	6.637	18,88%	VIS
135	814	273.000	41,28	51.554	36.304.200	6.613	18,88%	VIS
136	815	273.000	41,28	51.554	36.577.200	6.613	18,88%	VIS
137	816	273.000	41,37	51.554	36.850.200	6.599	18,88%	VIS
138	901	273.000	42,57	51.554	37.123.200	6.413	18,88%	VIS
139	902	268.000	41,37	50.609	37.391.200	6.478	18,88%	VIS
140	903	268.000	43,06	50.609	37.659.200	6.224	18,88%	VIS
141	904	265.000	40,57	50.043	37.924.200	6.532	18,88%	VIS
142	905	268.000	44,21	50.609	38.192.200	6.062	18,88%	VIS
143	906	268.000	41,37	50.609	38.460.200	6.478	18,88%	VIS
144	907	268.000	41,28	50.609	38.728.200	6.492	18,88%	VIS
145	908	273.000	41,28	51.554	39.001.200	6.613	18,88%	VIS

143

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**	FECHA 26/1/2024 CODIGO PM05-FD121 VERSIÓN 12

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y Decreto 16 de 2013, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-sep-22	2. Solicitante: PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda: RESTREPO 360			
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	273.000	46,38	6.732	150,00	$ 0	2028	$ 1.820.000
Valor mínimo	249.900	40,46	5.539	137,31			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 169	VIS NO VIP 0			NO VIP/VIS 0
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Verifique: ¿La información no aparece como NO VIS?	NO

Totales	169	$ 45.462.600	7.101,38 m²	$ 8.686.205			18,88%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
146	909	273.000	41,13	51.554	39.274.200	6.637	18,88%	VIS
147	910	263.500	40,55	49.760	39.537.700	6.498	18,88%	VIS
148	911	268.000	42,49	50.609	39.805.700	6.307	18,88%	VIS
149	912	263.500	40,55	49.760	40.069.200	6.498	18,88%	VIS
150	913	273.000	41,13	51.554	40.342.200	6.637	18,88%	VIS
151	914	273.000	41,28	51.554	40.615.200	6.613	18,88%	VIS
152	915	273.000	41,28	51.554	40.888.200	6.613	18,88%	VIS
153	916	273.000	41,37	51.554	41.161.200	6.599	18,88%	VIS
154	1001	268.000	42,57	50.609	41.429.200	6.296	18,88%	VIS
155	1002	268.000	41,37	50.609	41.697.200	6.478	18,88%	VIS
156	1003	268.000	43,06	50.609	41.965.200	6.224	18,88%	VIS
157	1004	265.000	40,57	50.043	42.230.200	6.532	18,88%	VIS
158	1005	268.000	44,21	50.609	42.498.200	6.062	18,88%	VIS
159	1006	273.000	41,37	51.554	42.771.200	6.599	18,88%	VIS
160	1007	268.000	41,28	50.609	43.039.200	6.492	18,88%	VIS
161	1008	268.000	41,28	50.609	43.307.200	6.492	18,88%	VIS
162	1009	273.000	41,13	51.554	43.580.200	6.637	18,88%	VIS
163	1010	263.500	40,55	49.760	43.843.700	6.498	18,88%	VIS
164	1011	268.000	42,49	50.609	44.111.700	6.307	18,88%	VIS
165	1012	263.900	40,55	49.835	44.375.600	6.508	18,88%	VIS
166	1013	268.000	41,13	50.609	44.643.600	6.516	18,88%	VIS
167	1014	273.000	41,28	51.554	44.916.600	6.613	18,88%	VIS
168	1015	273.000	41,28	51.554	45.189.600	6.613	18,88%	VIS
169	1016	273.000	41,37	51.554	45.462.600	6.599	18,88%	VIS
170								
171								
172								
173								
174								

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: **(i) GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA TORRES,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Número 79.592.488 domiciliado en Bogotá D.C., actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.,** sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), inscrita bajo el No. 03123597 del Libro IX, el treinta (30) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), sociedad identificada con NIT No. 901.836.929-3, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente Contrato, (**Anexo No. 1**); quien en adelante, para efectos de este Contrato, se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte **(ii) ANDRÉS NOGUERA RICAURTE,** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **80.503.834** expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, en adelante Contrato de Encargo Fiduciario el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar un **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social (VIS), denominado **RESTREPO 360** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, en adelante **EL INMUEBLE,** ubicados en Bogotá D.C., cuyo folio se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 3.**

El **PROYECTO** denominado **RESTREPO 360** estará compuesto por ciento sesenta y nueve (169) apartamentos destinados a Viviendas de Interés Social (VIS).

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración total de la construcción del **PROYECTO** será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.

SEGUNDA: Que, para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

TERCERA: Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al setenta por ciento (70%) del total de las unidades que conforman el **PROYECTO,** es decir, cuando se reciban ciento dieciocho (118) **CONTRATOS DE ADHESIÓN.**

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula 2.1 del presente contrato, el **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** recibirá los dineros recaudados con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE** desarrolle el **PROYECTO**.

CUARTA: Que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por **EL FIDEICOMITENTE**.

QUINTA: El desarrollo del **PROYECTO,** se adelantará sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, cuyos propietarios son los señores **LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ** y **TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ,** quienes autorizaron al **FIDEICOMITENTE** la celebración del presente contrato, tal y como consta en las comunicaciones remitidas por correo electrónico de fecha del dieciocho (18) y diecinueve (19) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), de las direcciones electrónicas paolafc@hotmail.com y soniapri1@hotmail.com que hacen parte integral del presente contrato como Anexo 4.

SEXTA: Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitará crédito a una entidad bancaria para el desarrollo del **PROYECTO**.

SÉPTIMA: El patrimonio autónomo que el **FIDEICOMITENTE** constituya cuya finalidad exclusiva sea la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del **PROYECTO**, a dicho Fideicomiso se transferirá la propiedad del **INMUEBLE** antes citado.

OCTAVA: Que para la entrega de los recursos al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1 del presente contrato.

NOVENA: Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO** será un Proyecto de Vivienda Interés Social (VIS), el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

Docusign Envelope ID: B512E690-1527-40B9-8BC6-20E852E26093

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

GENERALIDADES DEL CONTRATO
ÍNDICE

0.1 ÍNDICE
0.2 DEFINICIONES

CAPÍTULO I
1.1. MANIFESTACION DE LAS PARTES

CAPÍTULO II
2.1. OBJETO Y BIENES

CAPÍTULO III
3.1. FIDEICOMITENTE
3.2. FIDUCIARIA

CAPÍTULO IV
4.1. DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE
4.2. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE
4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO V
5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

CAPÍTULO VI
6.1. INSTRUCCIÓN POR DESISTIMIENTO

CAPÍTULO VII
7.1. COSTOS Y GASTOS
7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

CAPÍTULO VIII
8.1. DURACIÓN
8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

CAPÍTULO IX
9.1 CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO X
10.1 GESTIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO XI
11.1. LIQUIDACIÓN

Docusign Envelope ID: B512E690-1527-40B9-8BC6-20E952E26093

CAPÍTULO XII
12.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPÍTULO XIII
13.1. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XIV
14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XV
15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

CAPÍTULO XVI
16.1. VALOR DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVII
17.1 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVIII
18.1. CESIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XIX
19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO XX
20.1. PERFECCIONAMIENTO

CAPÍTULO XXI
21.1 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO

CAPÍTULO XXII
22.1 DECLARACIÓN ESPECIAL

0.2 DEFINICIONES: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.

2. **FIDEICOMITENTE**: Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.,** cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.

Docusign Envelope ID: B512E690-1527-40B9-8BC8-20E952E26093

3. **ENCARGANTES**: Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.

4. **PROYECTO**: Se denominará de esta manera al **PROYECTO** denominado **RESTREPO 360**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre **EL INMUEBLE**, el cual estará compuesto por ciento sesenta y nueve (169) apartamentos destinados a Viviendas de Interés Social (VIS).

5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** y cada uno de los **ENCARGANTES,** mediante el cual, este último se vincula al presente contrato fiduciario y que contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CONTRATO DE ADHESIÓN** se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 5**.

CAPÍTULO I
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

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

1.2. **EL FIDEICOMITENTE** declara que han cumplido y cumplirán con todas las obligaciones relacionadas con el suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO** de Construcción.

CAPÍTULO II
OBJETO y BIENES

2.1 OBJETO DEL CONTRATO: El presente Contrato tendrá por objeto: **(i)** La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. **(ii)** La administración de los recursos recibidos junto con los rendimientos financieros generados, **(iii)** La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA,** en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente Contrato comprende la entrega al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO,** de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES,** junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción aprobada del **PROYECTO,** en los términos establecidos en la normatividad vigente.

Docusign Envelope ID: B512E690-1527-40B9-8BC6-20E952E26093

3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al setenta por ciento (70%) del total de las unidades que conforman el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban ciento dieciocho (118) **CONTRATOS DE ADHESIÓN.**

   Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, certificado de libertad y tradición y actualización del estudio de títulos presentado para la firma del presente Contrato, realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que **EL INMUEBLE** es propiedad del **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** y que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes, y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.

5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE,** en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA.**

6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor vigente, por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera en donde acredite que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**.

7. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, certificación suscrita por el Representante Legal del **FIDEICOMITENTE** en la que certifique que entre los adquirentes vinculados a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** que hacen parte del punto de equilibrio, no se encuentran cónyuges, compañeros permanentes, familiares dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva del **FIDEICOMITENTE**.

8. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores durante la vigencia del presente contrato, cuando **EL FIDEICOMITENTE** así lo determine por condiciones técnicas, financieras, de mercado, o jurídicas, **LA FIDUCIARIA** mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, restituirá de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN** que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden

territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** dentro del término antes señalado, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen o sustituyan. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor, las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, reconociendo en todo caso que **LA FIDUCIARIA** no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO CUARTO. No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de las sociedades de **EL FIDEICOMITENTE**. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio **LOS ENCARGANTES** que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la **FIDUCIARIA**.

2.2. BIENES: Los bienes que constituyen el **ENCARGO FIDUCIARIO,** son los recursos que entreguen los **ENCARGANTES,** en los términos del objeto referido en la cláusula anterior, los cuales serán invertidos en Fondos de Inversión Colectiva que administra la **FIDUCIARIA.**

CAPÍTULO III
LAS PARTES

3.1. **EL FIDEICOMITENTE:** **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.**
3.2. **LA FIDUCIARIA**: **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CAPÍTULO IV
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1 **DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE:** Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE**:

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA**, a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceda a la liquidación del encargo.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

4.2. **OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE**: Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** las siguientes:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Remitir a **LA FIDUCIARIA** el **CONTRATO DE ADHESIÓN** debidamente suscrito por cada **ENCARGANTE** y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir en el momento en que los entregue el **ENCARGANTE** los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a **LA FIDUCIARIA**.
3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada **ENCARGANTE**.
4. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
   En caso que el **FIDEICOMITENTE** reciba directamente, a través de sus agentes o representantes por cualquier razón, recursos de los **ENCARGANTES**, se configurará una causal de incumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente documento, por lo tanto, la **FIDUCIARIA** podrá unilateralmente a dar por terminado el presente contrato, y en consecuencia, realizará la devolución de los recursos a los **ENCARGANTES** junto con sus rendimientos, informándoles sobre la terminación del presente Contrato. La **FIDUCIARIA** en ningún caso será responsable por la devolución de los recursos que hayan sido entregados por los **ENCARGANTES** directamente al **FIDEICOMITENTE**.
5. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** antes citado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
6. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**. En el evento en que se realicen modificaciones a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, sin previa autorización, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.

7. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
8. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula 2.1 del presente Contrato se tengan por cumplidas.
9. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en Capítulo IV, Título IV de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica y las disposiciones contenidas en el SARLAFT 4.0, expedidas por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
10. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
11. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
12. Pagar la comisión fiduciaria a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.
13. Dar buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del encargo, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** eximen de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
14. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
15. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE**, por el termino establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.
16. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
17. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.
18. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 6** del presente Contrato.

19. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** y de la ley.

4.3. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**: Son obligaciones de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominada **OBJETO**, a efectos de proceder a desembolsar los recursos al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** en los términos indicados en el presente contrato.
3. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre.
4. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. **LA FIDUCIARIA** ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** y, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
5. Entregar al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula 2.1 del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.
6. Entregar al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales junto con los rendimientos financieros generados, **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declaran que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
7. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula 2.1 del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral

Docusign Envelope ID: B512E690-1527-40B9-8BC6-20E952E26093

3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, para el efecto, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, y se restituirán de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma establecida entre el **ENCARGANTE** y **EL FIDEICOMITENTE**, sin intervención ni injerencia de la **FIDUCIARIA** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos serán entregados por **LA FIDUCIARIA**, mediante abono en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el término señalado anteriormente, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.

8. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con **EL FIDEICOMITENTE**.
9. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
10. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
11. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**
12. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
13. Pedir instrucciones cuando así se requiera, en virtud del artículo 1234 numeral 5 del código de Comercio, las normas que lo modifiquen subroguen o adicionen.
14. Enviar mensualmente a **EL FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
15. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, esta se entenderá aprobada. **EL FIDEICOMITENTE** acepta con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
16. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
17. Cobrar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** a que tiene derecho.

18. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **ENCARGANTES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
19. Remitir al **ENCARGANTE** el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Titulo II CAPITULO I de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
20. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
21. Informar a los **ENCARGANTES**, en caso en que no se cumplan las condiciones establecidas en el objeto del presente contrato, por parte de los **FIDEICOMITENTES,** vencido el término de vigencia establecido más adelante.
22. Informar a los **ENCARGANTES**, cuando se cumplan las condiciones de giro del presente contrato e indicar que los recursos serán entregados conforme lo regulado en la cláusula 2.1 anterior.
23. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA,** será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

4.4. **RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA**: La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La **FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquieran **EL FIDEICOMITENTE**, relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en los documentos que tengan que celebrar **EL FIDEICOMITENTE** con los **ENCARGANTES.** Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA.**

PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 6** del presente Contrato.

CAPÍTULO V
PROCEDIMIENTO OPERATIVO

La **FIDUCIARIA** administrará los recursos efectivamente abonados en la cuenta, consignados por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

1. Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, a órdenes de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir los formularios de vinculación de la **FIDUCIARIA,** ya que por cada **ENCARGANTE** vinculado al presente contrato fiduciario, se aperturará un Encargo de Inversión individual, en los Fondos de Inversión Colectiva.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del **ENCARGANTE** no se efectúe a través de Las Oficinas del Banco de Bogotá, **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro del término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV para tal efecto, por tanto, **LA FIDUCIARIA** debe recibir los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones de giro señaladas en la Cláusula 2.1 del presente Contrato, los **ENCARGANTES** a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** autorizan a **LA FIDUCIARIA** a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**.
5. **LA FIDUCIARIA** entregará al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del Proyecto los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula 2.1 del presente Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que el **ENCARGANTE** vinculado no realice la consignación inicial de los recursos, según lo señalado en el plan de pagos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Adhesión y una vez se surtan los procedimientos internos establecidos por la Fiduciaria, se procederá con la terminación unilateral del negocio. Como consecuencia de lo anterior, se cancelará el Encargo Fiduciario asignado y, por ende, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible para ser comercializada, nuevamente, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.

CAPÍTULO VI
INSTRUCCIÓN POR DESISTIMIENTO

6.1. En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada, conforme al **CONTRATO DE ADHESIÓN**, para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma que instruya el **FIDEICOMITENTE** conforme al procedimiento establecido en el **CONTRATO DE ADHESIÓN,** debido a que dicho valor es establecido privativamente entre el **ENCARGANTE** y **EL FIDEICOMITENTE,** sin intervención ni injerencia de la **FIDUCIARIA.** Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al Fideicomiso que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, de forma inmediata a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a la **FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE** en el formato de orden de operación entregado por la **FIDUCIARIA** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto.

Docusign Envelope ID: B512E690-1527-40B9-8BC6-20E952E26093

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) si desiste del encargo o negocio. b) si incumple el pago de una o cualquiera de las cuotas pactadas en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** firmados por el **ENCARGANTE** o cualquier obligación establecida en dicho documento. c) si no tramita oportunamente el crédito con la entidad que financiará la adquisición del inmueble. d) si no firmare la Promesa de Compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2.1 de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por el **FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliere cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por el **FIDEICOMITENTE.** e) si no cumpliere en el plazo que le señalare la fiduciaria y/o el **FIDEICOMITENTE** con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la Promesa de Compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio; f) si dentro de los tres (3) días siguientes a la primera consignación que realice no complete la documentación que se requiera para realizar el proceso de vinculación a la **FIDUCIARIA**, g) Si el ENCARGANTE no tramita oportunamente la obtención del subsidio de vivienda la adquisición del inmueble

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja constancia que la forma en que se calcule o se estipule el valor que constituya el descuento por desistimiento de que trata esta cláusula, será establecida única y exclusivamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y el **ENCARGANTE,** respecto de lo cual, no existirá responsabilidad alguna por parte de la **FIDUCIARIA** ni en su determinación ni el su cálculo, toda vez que la misma será acordada por el **FIDEICOMITENTE,** en su calidad de Promotor y Comercializador del proyecto directamente con los **ENCARGANTES,** cuando estos últimos suscriban los respectivos contratos de adhesión**.** Lo anterior, en el entendido en que el presente contrato, únicamente regula la administración de los recursos, en los términos establecidos en la cláusula 2.1 y siguientes del mismo y en ningún caso le corresponderá a la **FIDUCIARIA** la determinación o pacto relacionado con el valor de descuento por desistimiento de que trata esta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA,** en la que se da cuenta del retiro.

PARÁGRAFO TERCERO: El descuento por desistimiento antes mencionado solo procede en caso en que el incumplimiento del **ENCARGANTE**, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato fiduciario y el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

CAPÍTULO VII
COSTOS Y GASTOS

7.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE.**

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

Docusign Envelope ID: B512E690-1527-40B9-8BC6-20E952E28093

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como: el Impuesto de Timbre, los gravámenes a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros de ser el caso por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios, pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagarán a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante, lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos a **EL FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en cualquier momento por la **FIDUCIARIA,** en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión: (las comisiones descritas en los numerales 1, 2 y 4 estarán a cargo, única y exclusivamente, de la sociedad **FIDEICOMITENTE,** la comisión descrita en el numeral 3 estará a cargo de los **ENCARGANTE(S))**

1. Una comisión fija mensual de UNO PUNTO CINCO (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del contrato de Encargo Fiduciario.

Docusign Envelope ID: B512E690-1527-40B9-8BC6-20E952E26093

2. Una comisión de CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí al presente contrato y a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN,** que se suscriba durante su vigencia, por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**
3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo de inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.
4. Una comisión de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral primero, se causará, liquidará y cobrará mensualmente. Por su parte, la comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

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

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** podrá descontar de manera automática la comisión **FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada y los costos indicados en el presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula 2.1 del presente contrato.

CAPÍTULO VIII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1. DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentran a Paz y Salvo en el pago de la comisión **FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes. Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes previa autorización de los **ENCARGANTES**.

PARÁGRAFO: Se deja constancia que el término de **DURACIÓN** del presente contrato, descrito en esta cláusula, es el término con el que cuenta **EL FIDEICOMITENTE** para acreditar las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 anterior denominada **OBJETO DEL CONTRATO.** Sin perjuicio de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** podrá en cualquier momento y antes del vencimiento del plazo de **DURACIÓN**, notificar a la **FIDUCIARIA** la no acreditación de las mencionadas condiciones de giro si el **FIDEICOMITENTE** determina la no viabilidad del **PROYECTO** por condiciones técnicas, financieras, comerciales, de mercado o jurídicas, evento en el cual se procederá conforme lo dispuesto en el paràgrafo primero de la cláusula 2.1.

8.2. TERMINACIÓN: Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

8.2.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
8.2.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 6 y 11.
8.2.3. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato.
8.2.4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el numeral 14 de la cláusula 4.2 de las obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la **OFAC** o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de abstenerse de recibir recursos de los **ENCARGANTES**, conforme al numeral cuarto de la cláusula 4.2 anterior.

8.2.5. Por no cumplir con las condiciones fijadas en la Cláusula 2.1. referentes a las condiciones de giro de los recursos del Patrimonio Autónomo, durante la vigencia de este Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

CAPÍTULO IX
CONFLICTOS DE INTERÉS

9.1. **CONFLICTOS DE INTERÉS:** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente de conformidad con el Código del Gobierno Corporativo y Código de Ética y Conducta de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CAPÍTULO X
GESTIÓN DE RIESGOS

10.1. **GESTIÓN DE RIESGOS:** La **FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la **FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CAPÍTULO XI
LIQUIDACIÓN

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del encargo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 8.2 del capítulo VIII, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

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

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a **EL FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO,** si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la **FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas, de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del encargo serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que no se localice a **EL FIDEICOMITENTE,** y se venza el término para cumplir las condiciones de giro establecidas en el objeto del presente contrato, los recursos se devolverán a los **ENCARGANTES,** en los términos del parágrafo primero de la cláusula 2.1 anterior.

CAPÍTULO XII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

12.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. **EL FIDEICOMITENTE: PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.**
   Dirección: Carrera 7 No 156 - 10 Oficina 2204 A Edificio Torre de Kristal
   Teléfono: 3003334869
   E- mail: pbaluartesas@gmail.com

2. **LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
   Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá.
   Teléfono: 3485400

PARÁGRAFO. - Con la suscripción del presente contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a la **FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al encargo al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la **FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, me permito manifestarles que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a la **FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

12.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CAPÍTULO XIII
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

13.1. EL FIDEICOMITENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información" u "operador de banco de datos" y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XIV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

Docusign Envelope ID: B512E690-1527-40B9-8BC6-20E952E26093

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

CAPÍTULO XV
IMPUESTO DE TIMBRE

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE: En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

CAPÍTULO XVI
VALOR DEL CONTRATO

16.1. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato es la comisión **FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO XVII
MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

17.1. Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO** y aquellas que alteren los derechos consagrados para los **ENCARGANTES**, requerirán de previo consentimiento y autorización de estos.

CAPÍTULO XVIII
CESIÓN DEL CONTRATO

18.1. CESIÓN: Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **ENCARGANTES**. En el evento de ser cedido a otra sociedad **FIDUCIARIA**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA,** se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA,** en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

CAPÍTULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.

CAPÍTULO XX

Docusign Envelope ID: B512E690-1527-40B9-8BC6-20E952E26093

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PERFECCIONAMIENTO

20.1. PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato de encargo fiduciario se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.

CAPÍTULO XXI
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO

21.1. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

CAPÍTULO XXII
DECLARACIÓN ESPECIAL

22.1 El FIDEICOMITENTE y la **FIDUCIARIA** declaran y reconocen expresamente que el presente contrato faculta ampliamente al **FIDEICOMITENTE** para que en cualquier momento y antes del vencimiento del plazo de **DURACIÓN**, notifique a la **FIDUCIARIA** la no acreditación de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, si el **FIDEICOMITENTE** determina la no viabilidad del **PROYECTO** por condiciones técnicas, financieras, comerciales, de mercado o jurídicas. Dado lo anterior, cualquier disposición del presente contrato que sea contraria a lo aquí declarado, deberá entenderse modificada por la presente declaración especial.

La presente declaración se debe entender incorporada a los contratos que se suscriban con los **ENCARGANTES**.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el veintiséis (26) de septiembre de dos mil veinticuatro (2.024).

EL FIDEICOMITENTE,

DocuSigned by:
Gustavo Valderrama
1583A5B255C3411...
GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA TORRES
Representante Legal
PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

Firmado por:
Andres Noguera Ricaurte
66D3E5D0B9B74E7...
ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

DocuSigned by:
Rodriguez Izquierdo, Luz Stell
02EF5951D0044B0...
Firmado por:
Espinosa Delgado, Paola Andr
1AA832D63112461...

Elaboró: CACG

DocuSigned by:
Cardenas Galves, Camila And
D2156CD23802406...
Firmado por:
Avendaño Santiago, Diana Carolina
C3D188CC7E71488...

DocuSign

Certificado de finalización

Identificador del sobre: B512E690152740B98BC620E952E26093
Asunto: Complete con Docusign: 08. Cto Encargo Restrepo 360 - VF FULL.pdf
Sobre de origen:
Páginas del documento: 21
Páginas del certificado: 5
Firma guiada: Activado
Sello del identificador del sobre: Activado
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Firmas: 6
Iniciales: 0

Estado: Completado

Autor del sobre:
DOCUSIGN fernando DTO PARA FIRMAR
cra 55 No. 152-35
bogota, CO-DC 110121
marketing@valoriconstructores.com
Dirección IP: 201.184.67.155

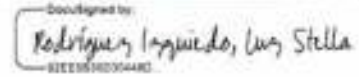
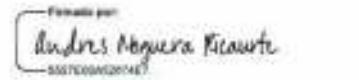
Seguimiento de registro

Estado: Original
26/09/2024 9:31:31

Titular: DOCUSIGN fernando DTO PARA FIRMAR
marketing@valoriconstructores.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Gustavo Valderrama gustavovalderrama@valoriconstructores.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: Gustavo Valderrama Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 186.84.89.223	Enviado: 26/09/2024 9:46:07 Reenviado: 26/09/2024 15:49:53 Visto: 27/09/2024 10:14:39 Firmado: 27/09/2024 10:15:06
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 28/06/2021 11:12:58 ID: 40aaa739-f7ce-450d-ac3b-a1311690fb3f		
Espinosa Delgado, Paola Andrea pespinosa@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Firmado por: Espinosa Delgado, Paola Andrea Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.144.253.118	Enviado: 27/09/2024 10:15:07 Reenviado: 30/09/2024 8:37:03 Visto: 30/09/2024 9:52:15 Firmado: 30/09/2024 9:56:37
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 30/09/2024 9:52:15 ID: 2a9efc34-aa65-4a57-9fb3-ae32477d569d		
Cardenas Gelves, Camila Andrea ccardenas1@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: Cardenas Gelves, Camila Andrea Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.144.253.118	Enviado: 30/09/2024 9:56:39 Reenviado: 30/09/2024 15:00:27 Reenviado: 01/10/2024 8:58:01 Visto: 01/10/2024 11:03:28 Firmado: 01/10/2024 11:31:03
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 19/08/2022 15:56:05 ID: f695957e-9b6f-4468-8635-1268c2b69ec2		
Avendaño Santiago, Diana Carolina davendano@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Firmado por: Avendaño Santiago, Diana Carolina Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.144.253.118	Enviado: 01/10/2024 11:31:05 Reenviado: 01/10/2024 14:20:04 Visto: 01/10/2024 14:36:55 Firmado: 01/10/2024 14:41:19
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 01/10/2024 14:36:55 ID: 35542175-49c7-46be-8354-290a89bb0e5d		

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Rodriguez Izquiedo, Luz Stella SRODRIGUEZ@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 186.102.107.31 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 01/10/2024 14:41:21 Reenviado: 01/10/2024 18:02:07 Reenviado: 02/10/2024 16:56:20 Reenviado: 02/10/2024 17:18:23 Reenviado: 04/10/2024 10:07:38 Visto: 04/10/2024 17:08:37 Firmado: 04/10/2024 17:10:00
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 26/03/2021 9:47:17 ID: 387eca2a-b04b-49c9-ac9a-c9df0fc59a57		
Andres Noguera Ricaurte ANoguera@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.144.253.118	Enviado: 04/10/2024 17:10:02 Reenviado: 04/10/2024 17:29:58 Visto: 05/10/2024 17:12:20 Firmado: 05/10/2024 17:12:45
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 05/10/2024 17:12:20 ID: 965e4d23-b094-420d-b1d2-34afc7ce5214		

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora

Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora

Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora

Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora

Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora

Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora

Eventos de notario	Firma	Fecha y hora

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	26/09/2024 9:46:07
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	02/10/2024 16:56:19
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	02/10/2024 16:56:19
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	02/10/2024 16:56:19
Certificado entregado	Seguridad comprobada	05/10/2024 17:12:20
Firma completada	Seguridad comprobada	05/10/2024 17:12:45
Completado	Seguridad comprobada	05/10/2024 17:12:45

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo

Divulgación de firma y Registro electrónicos

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S, MC +JFS ARQUITECTOS S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO,

ANDRÉS JAVIER CANO LOZANO, mayor de edad vecino y residente de la ciudad de Bogotá D.C., de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.086.668, actuando en calidad de apoderado especial de:

(i) **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ,** mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.520.387 de Bogotá D.C., según el poder otorgado el diecisiete (17) de diciembre de dos mil veinticuatro (2.024) documento que se adjunta como (**Anexo No. 1**),

LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES, mayor de edad y vecina de Bogotá, D.C., de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.199.097, con la tarjeta profesional número 152.078 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada general de:

(ii) **LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ,** mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Frankfurt-Alemania, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.122.623 de Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, de nacionalidad colombiana, según poder general otorgado mediante la Escritura Pública No. 3875 del veintiocho (28) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Treinta y Nueve (39) de Bogotá, D.C. con su respectivo certificado de vigencia, documentos que se adjuntan como (**Anexo No. 2**), y

(iii) **TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ,** mayor de edad y vecino de Bogotá, D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.198.822, según poder general otorgado mediante la Escritura Pública No. 3875 del veintiocho (28) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) de la Notaria Treinta y Nueve (39) de Bogotá, D.C. con su respectivo certificado de vigencia, documentos que se adjuntan como (**Anexo No. 3**),

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,

(iv) **GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA TORRES,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.592.488, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **URBECON S.A.S.** identificada con Nit. 900.769.550-5, constituida por documento privado de accionista único del 15 de agosto de 2.014, inscrita el 6 de septiembre del mismo año bajo el número 01865652 del libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, el cual se adjunta como (**Anexo No. 4**);

(v) **ALFONSO ALBERTO ACOSTA CUADROS,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.337.632, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **ACOSTA GUEVARA S.A.S.** identificada con Nit. 900.759.214-2, constituida por documento privado de accionista único del 08 de agosto de 2.014, inscrita el 14 de agosto del mismo año bajo el número 01859678 del libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, el cual se adjunta como (**Anexo No. 5**);

(vi) **JUAN GUILLERMO CLEVES INFANTE,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.300.142, quien actúa calidad de representante legal de la sociedad **JUAN GUILLERMO CLEVES**

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

ARQUITECTOS S.A.S. identificada con Nit. 900.901.811-8, constituida por documento privado de accionista único del 19 de octubre de 2.015, inscrita el 23 de octubre de la misma anualidad, bajo el número 02030005 del libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, el cual se adjunta como (**Anexo No. 6**);

(vii) **JULIO ERNESTO ORTÍZ GARCÍA,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.319.555, quien actúa calidad de representante legal suplente de la sociedad **INVERSIONES ALPE D´HUEZ S.A.S.** identificada con Nit. 901.301.037-2, constituida por documento privado de Asamblea de accionistas del 05 de julio de 2.019, inscrita el 09 de julio de la misma anualidad, bajo el número 02484336 del libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, el cual se adjunta como (**Anexo No. 7**).

(viii) **DANIEL ALBERTO ACOSTA GUEVARA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.019.057.726, domiciliado en Bogotá. D. C., actuando en su calidad de Representante Legal suplente de la Sociedad **FORGIONE S.A.S.** identificada con el Nit. 901.877.441-7, constituida por documento privado de Asamblea de accionistas del 4 de octubre de 2024, inscrita el 7 de octubre de la misma anualidad, bajo el número 03165762 del libro IX, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, el cual se adjunta como (**Anexo No. 8**)

(ix) **CLARA LUCIA ORTIZ QUIJANO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.691.947, domiciliada en Bogotá D. C. actuando en su calidad de Gerente de la Sociedad **ABISAMBRA ORTIZ S.A.S.** identificada con el Nit. 900.740.040-4, constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del 6 de junio de 2014, inscrita el 11 de junio de 2014, bajo el número 01843398 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta como (**Anexo No. 9**)

LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES.

(x) **JUAN GUILLERMO CLEVES INFANTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.300.142, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.** identificada con Nit. 900.901.811-8, constituida por documento privado de accionista único del 19 de octubre de 2.015, inscrita el 23 de octubre de la misma anualidad, bajo el número 02030005 del libro IX, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, el cual se adjunta como (**Anexo No. 6**);

(xi) **JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.367.032, quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **MC+JFS Arquitectos S.A.S.** identificada con el Nit 900.694.887-8, constituida por documento privado de Asamblea de accionistas del 27 de enero de 2014, inscrita el 28 de enero de la misma anualidad, bajo el número 1800971 del libro IX, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, el cual se adjunta como (**Anexo No. 10**).

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S, MC +JFS ARQUITECTOS S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(xii) **GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA TORRES,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Número 79.592.488 domiciliado en Bogotá D.C., actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.,** sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), inscrita bajo el No. 03123597 del Libro IX, el treinta (30) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), sociedad identificada con NIT No. 901.836.929-3, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente Contrato, (**Anexo No. 11**); de una parte y de otra parte,

LA FIDUCIARIA,

(xiii) **ANDRES NOGUERA RICAURTE,** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se anexa al presente contrato (**Anexo No. 11**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA.**

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA, LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y **LA FIDUCIARIA** celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, en adelante el **CONTRATO FIDUCIARIO** que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos, por las normas legales vigentes que regulen la materia:

PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES FASE DE PARQUEO.

1.1. ANTECEDENTES.

1.1.1. Que mediante documento privado de fecha trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2.024), las sociedades **URBECON S.A.S**, **ACOSTA GUEVARA S.A.S.**, **JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.**, e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.**, en calidad de Promitentes Compradores y los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATIZ**, en calidad de Prometientes Vendedores, suscribieron el Contrato de Promesa de Compraventa, en adelante el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, por el cual se prometió en venta el derecho de dominio y posesión del inmueble ubicado en la Calle 19B Sur No. 14-35 de la ciudad de Bogotá, D.C. identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, número de CHIP AAA0011ZSBS y cédula catastral No. 002103110200000000, con un área total de 1.456 m2, en adelante el **INMUEBLE.** En la Cláusula Cuarta del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** se fijó el precio por la compra del **INMUEBLE** en la suma de **CINCO MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($5.000.000.000 M/CTE)** así como la forma de pago.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D306B1C21025

1.1.2. Que de acuerdo con lo establecido en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** mediante documento privado de fecha diecinueve (19) de abril de dos mil veinticuatro (2024), las sociedades **URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,** e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.,** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** en calidad de **FIDUCIARIA,** suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. 3-1 120001** con el fin de que a través del mismo se reciba y administre la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($200.000.000 M/CTE),** recursos correspondientes al primer pago del precio del **INMUEBLE**, los cuales, fueron girados a favor de los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATÍZ** en calidad de **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS,** en concordancia con lo establecido en el **CAPÍTULO V** referente al **OBJETO DEL CONTRATO**. Suma que corresponde al cuatro por ciento (4%) del precio de venta del inmueble y del mismo porcentaje sobre los derechos fiduciarios sobre el **INMUEBLE**.

Dicho lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** con la firma del presente contrato, declaran recibida a satisfacción la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($200.000.000 M/CTE),** correspondientes al primer pago del precio del **INMUEBLE** conforme lo señalado en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

1.1.3. Que por medio del Acta de Entrega a Satisfacción de fecha trece (13) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ**, y **LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES** en calidad de apoderada general de los señores **LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATÍZ** entregaron materialmente el **INMUEBLE** al apoderado especial de las sociedades **URBECON S.A.S, ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,** e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.,** quienes son las encargadas de la custodia, pagos de servicios públicos domiciliarios e impuestos, salvo las cuotas faltantes del pago del impuesto predial de la vigencia (2024), el cual continuará a cargo de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES EN FASE DE PARQUEO.** Sin perjuicio de lo anterior, para la activación de la **FASE INMOBILIARIA,** el impuesto predial de la vigencia (2024), deberá estar cancelado.

1.1.4. Que mediante documento privado de fecha veintiocho (28) de noviembre de dos mil veinticuatro (2.024), las sociedades **URBECON S.A.S, ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,** e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.,** en calidad de Promitentes Compradores y los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATIZ**, en calidad de Prometientes Vendedores, suscribieron Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** del **INMUEBLE**, en el cual se modificaron las cláusulas cuarta (precio y forma de pago), sexta (entrega real y material del inmueble) y octava (cumplimiento del contrato – otorgamiento de la escritura pública de transferencia) del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** adicionalmente se dejó sin efectos la cláusula décima correspondiente a la condición resolutoria.

1.1.5. Es claro para **LAS PARTES** que **LA FIDUCIARIA** no es parte del mencionado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, ni participó de manera alguna en las condiciones en este pactadas, las cuales fueron acordadas exclusivamente por las sociedades **URBECON S.A.S, ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,** e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.,** en calidad de Promitentes Compradores y los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATIZ**, en calidad de Prometientes Vendedores, quienes declaran conocer y aceptar que la promesa y sus modificaciones, no serán oponibles a **LA FIDUCIARIA**, y en consecuencia, frente a esta, únicamente tendrá validez lo

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

pactado en el presente contrato y lo que instruyan **LOS FIDEICOMITENTES** en desarrollo del mismo, en los términos regulados en el presente documento.

Por lo anterior, ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** aceptan ninguna cláusula arbitral, cláusula de resciliación, penalidad, etc, que eventualmente hayan pactado las sociedades **URBECON S.A.S, ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.**, e **INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.,** en calidad de Promitentes Compradores y los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TÓMAS ALFONSO LOZANO MATIZ**, en calidad de Prometientes Vendedores, poniendo de presente que en caso de incumplimiento de las obligaciones de Promitentes Compradores, **LA FIDUCIARIA** procederá exclusivamente a dar cumplimiento a lo que se regule en el presente contrato para el efecto.

1.2. CONSIDERACIONES.

1.2.1. Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO,** son titulares del derecho de dominio del inmueble ubicado en la Calle 19B Sur No. 14-35 de la ciudad de Bogotá, D.C. identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur , CHIP AAA0011ZSBS y cédula catastral No. 002103110200000000, en adelante **EL INMUEBLE** y lo transferirán al **FIDEICOMISO** que se constituye a través del presente Contrato en los términos más adelante establecidos, siempre y cuando se allegue a la Fiduciaria el estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado autorizado por ésta, en donde conste que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio.

1.2.2. Que el **INMUEBLE** será destinado al desarrollo exclusivo de un proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) en Bogotá, denominado **RESTREPO 360,** en adelante el **PROYECTO,** cuya construcción estará a cargo única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez se cumplan las **CONDICIONES DE ACTIVACIÓN DE LA FASE INMOBILIARIA.**

1.2.3. Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, con el fin de constituir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ**, con la finalidad de radicar en cabeza de **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la titularidad jurídica de **EL INMUEBLE**, en los términos regulados en este Contrato, instruyendo de manera irrevocable con la firma de este Contrato a **LA FIDUCIARIA** para que una vez se allegue la certificación expedida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, que acredite el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS No. 2-3 122202,** en adelante el **CONTRATO DE ENCARGO RESTREPO 360,** y se haya certificado que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** son los titulares del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del presente fideicomiso, se active la **FASE INMOBILIARIA**.

1.2.4. Que el presente Contrato regulará dos (2) fases, a saber:

a) **FASE DE PARQUEO:** Corresponderá a la fase inicial del Contrato, que tendrá un término de duración aproximada de veinticuatro (24) meses, en la cual (i) se transfiere **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMISO** para que la **FIDUCIARIA** lo administre, en los términos regulados en el presente Contrato, y (ii) que durante el término de duración de esta fase, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO RESTREPO 360,** con excepción del aporte del **INMUEBLE** a este **FIDEICOMISO INMOBILIARIO,** toda vez que para ese momento, **LA FASE**

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

INMOBILIARIA no se habrá activado, y se haya certificado que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** son los titulares del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del presente fideicomiso.

b) **FASE INMOBILIARIA**: Corresponderá a la fase de construcción del **PROYECTO**, por cuenta exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual iniciará una vez se acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE ACTIVACIÓN DE LA FASE INMOBILIARIA.**

1.2.5. Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** es una empresa especializada en la construcción, promoción, comercialización de proyectos inmobiliarios. Dadas tales especializaciones, dicha sociedad está interesada en desarrollar un proyecto inmobiliario exclusivo destinado a Viviendas de Interés Social (VIS) en **EL INMUEBLE.**

1.2.6. Que para efectos del presente documento, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sociedad que estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA** y de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO,** los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este.

1.2.7. Que la finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interès Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen. Por lo anterior, las Partes declaran que la finalidad exclusiva del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social.

Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, el cual para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:

PRIMERA. DEFINICIONES.

Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

1. LOS FIDEICOMITENTES. Se denominarán así en el presente Contrato a los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ, TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ** y las sociedades **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D´HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S.,** y **MC + JFS ARQUITECTOS S.A.S.,** cuya identificación se realizó al inicio de este documento, y cuyo porcentaje de participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** a la firma del presente Contrato es el siguiente:

FIDEICOMITENTES	PORCENTAJE DE DERECHOS FIDUCIARIOS
SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ	33,287%

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S, MC +JFS ARQUITECTOS S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FRANCISCO LOZANO MATÍZ	33,287%
TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ	33,287%
PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.	0,011%
URBECON S.A.S.	0,021%
ACOSTA GUEVARA S.A.S.	0,021%
JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.	0,021%
INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.	0,021%
FORGIONE S.A.S.	0,018%
ABISAMBRA ORTIZ S.A.S.	0,016%
MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.	0,01%
Total	100%

El anterior porcentaje de participación corresponde al aporte inicial por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, en todo caso el valor de los aportes en el **FIDEICOMISO** se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación de **LOS FIDEICOMITENTES** en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. En consecuencia, todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

LOS FIDEICOMITENTES se denominan de forma individual así:

1.1 LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO: Se denominarán así en el presente Contrato a los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ,** cuya identificación se realizó al inicio de este documento y quienes transferirán **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMISO** para el desarrollo y construcción del **PROYECTO**. Los derechos y obligaciones de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** en el presente **CONTRATO FIDUCIARIO** se circunscriben única y exclusivamente a aquellos derivados de su calidad de aportantes del **INMUEBLE,** por lo tanto, no serán responsables por las actividades de estructuración, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO,** ni de las obligaciones inherente a los demás fideicomitentes.

1.2 LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA: Se denominarán así en el presente Contrato a las sociedades **URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., FORGIONE S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., y ABISAMBRA ORTIZ S.A.S.,** cuya identificación se realizó al inicio de este documento y quienes aportaron los recursos indicados en el numeral **1.1.2.** de los **ANTECEDENTES** de este Contrato.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

1.3 LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES: Se denominará así en el presente Contrato a las sociedades **JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S** y **MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.**, cuya identificación se realizó al inicio de este documento, y quienes aportarán los recursos indicados en este Contrato.

1.4 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Es la sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.**, cuya identificación se realizó al inicio de este documento, quien tendrá a su cargo la construcción del **PROYECTO**, y quien ostentará la calidad de "enajenador de vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2016, y sus normas reglamentarias, y que, por lo tanto, asumirá todas las obligaciones establecidas en dichas normas y será el que ejerza la obligación de enajenador de las viviendas frente a terceros, por ser el que ostenta el permiso que exige la ley, para comercializar las unidades.

Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019.

RESPONSABLES DEL PROYECTO: PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.

2. LA FIDUCIARIA. Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica que administra, en calidad de **FIDUCIARIO**, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

3. RECURSOS: Corresponde a la suma de dinero aportada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES** para la constitución del **FIDEICOMISO**, regulada en la cláusula 4.2.2. y 4.2.3. del presente **CONTRATO**.

4. FIDEICOMISO y/o **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por este, el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se denomina **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ**, conformado por: **(i) EL INMUEBLE** que será transferido por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO**, en los términos contemplados más adelante; **(ii)** Los recursos tales como créditos, subsidios, dineros y cualquier otro que entreguen los **COMPRADORES** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** para obtener el cierre financiero; **(iii)** Los recursos del crédito otorgado por el **FINANCIADOR**; y **(iv)** Los aportes que se realicen en desarrollo del presente Contrato y, en general, todos los recursos que aporte el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA**. Para todos los efectos legales con los bienes aportados y por aportar, se conforma el patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ**, afecto a la finalidad de este Contrato.

5. FASE DE PARQUEO: Corresponde a la primera fase del desarrollo del presente Contrato que tendrá un término de duración aproximada de veinticuatro (24) meses y cuya finalidad consiste en mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, durante el término de duración de esta fase, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá acreditar el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE ACTIVACIÓN DE LA FASE INMOBILIARIA.**

6. CONTRATO DE ENCARGO RESTREPO 360: Se entenderá por éste el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas No. 2-3 122202 de fecha veintiséis (26) de septiembre del dos mil veinticuatro (2024), que suscribió la sociedad **PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, cuyo objeto consiste en administrar los recursos de las personas interesadas en

vincularse al **PROYECTO** que se desarrolle sobre **EL INMUEBLE**, hasta que se cumplan las condiciones de giro establecidas en el referido documento.

El **CONTRATO DE ENCARGO RESTREPO 360** no hace parte integral del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, por lo tanto, el mencionado documento sólo obligará a las partes que lo suscriben.

7. LAS CONDICIONES DE ACTIVACIÓN FASE INMOBILIARIA: Se denominará así en el presente Contrato a las condiciones que deben ser acreditadas durante el término de duración de la **FASE PARQUEO** por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ante **LA FIDUCIARIA**, para dar inicio a la **FASE INMOBILIARIA**, de la siguiente manera:

7.1. Que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite que se ha certificado por parte de **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO RESTREPO 360** del **PROYECTO**, con excepción del aporte del **INMUEBLE** a este **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** constituirá para el desarrollo del **PROYECTO**, toda vez que para ese momento, **LA FASE INMOBILIARIA**, no se habrá activado.

PARÁGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO declaran entender, conocer y aceptar que, los únicos pagos a los que tendrán derecho serán los establecidos en el numeral 8.

7.2. Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** acrediten que se ha certificado por parte de **LA FIDUCIARIA** que son titulares del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del presente **FIDEICOMISO**, en los términos del del subnumeral 8.2.1. correspondiente a las **CONDICIONES DE REGISTRO DE DERECHOS FIDUCIARIOS**.

7.3. Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO**, acrediten el pago del impuesto predial de la vigencia 2024.

8. CONDICIONES DE REGISTRO DE DERECHOS FIDUCIARIOS: Serán los requisitos que a continuación se indican, cuyo cumplimiento se debe acreditar en el término de la vigencia de la **FASE DE PARQUEO** del presente Contrato y previo al cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO RESTREPO 360**, a fin de que **LA FIDUCIARIA** registre el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO** que ostentan **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA**, en los siguientes términos:

8.1. Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA**, alleguen cualquiera de los siguientes documentos:

a. Los soportes de pago mediante los cuales se acredite la transferencia de las sumas de dinero indicadas más adelante, a las cuentas bancarias a continuación relacionadas, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** proceda, de forma automática, a registrar el porcentaje de derechos fiduciarios indicados en el numeral 8.2., siguiente:

FIDEICOMITENTE	TIPO DE CUENTA	NÚMERO DE CUENTA	BANCO

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ	AHORROS	457300071034	DAVIVIENDA
FRANCISCO LOZANO MATÍZ	AHORROS	23319682465	BANCOLOMBIA
TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ	AHORROS	69880758063	BANCOLOMBIA

b. No obstante, si por cualquier circunstancia no es posible para **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** realizar las transferencias de los recursos a alguno(s) de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** en las cuentas acá indicadas, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** también podrán realizar el pago correspondiente mediante la transferencia de la(s) suma(s) de dinero indicadas en el numeral 8.2., siguiente, en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A,** a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE FASE DE PARQUEO** respectivo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** proceda, de forma automática, a registrar el porcentaje de derechos fiduciarios.

8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS FIDUCIARIOS: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO, con la firma del presente Contrato, instruyen a la **FIDUCIARIA,** a fin de que una vez **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** alleguen los soportes de pago a las cuentas bancarias antes relacionadas o los soportes de las transferencias en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE FASE DE PARQUEO** respectivo, conforme lo establecido en el numeral 8.1. anterior, proceda a registrar automáticamente el porcentaje de derechos fiduciarios indicado a continuación, a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,** hasta completar el registro del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA.**

8.2.1. Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** mediante los correspondientes soportes de pago indicados en los literales a. y b., anteriores acrediten la transferencia de la suma de **CINCO MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($5.000.000.000.oo M/CTE)**, en favor de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** de acuerdo con los porcentajes de propiedad que detenta cada uno de ellos sobre **EL INMUEBLE,** de la siguiente manera:

1. Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** acrediten la transferencia de la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($200.000.000.oo M/CTE).** Requisito que se encuentra acreditado y fue girado a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** en calidad de **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. 3-1 120001,** en concordancia con lo establecido en el **CAPÍTULO V** referente al **OBJETO DEL CONTRATO**. Suma que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** declaran recibida a satisfacción con la firma del presente Contrato.

2. Que, el día de la firma de la Escritura Pública de Transferencia a título de adición a la Fiducia, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** acrediten a la **FIDUCIARIA** la transferencia realizada en dicha fecha a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** de una suma equivalente a **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($800.000.000 M/CTE),** que serán girados de acuerdo con los literales a. y b. anteriores, en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA.**

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S, MC +JFS ARQUITECTOS S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Una vez **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** entreguen a **LA FIDUCIARIA** el soporte que acredite el pago en los términos indicados en los numerales 1 y 2 anteriores, procederá a registrar el **VEINTE POR CIENTO (20%)** de los derechos fiduciarios de los que son titulares **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA**, (porcentaje que corresponde en un cuatro por ciento (4%) a los **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($200.000.000 M/CTE),** que fueron girados a favor de los señores **SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ** y **TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ** en calidad de **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS,** en los términos de **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS No. 3-1 120001,** y en un dieciséis por ciento (16%) a la suma equivalente **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($800.000.000 M/CTE),** así:

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS CEDIDOS	PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS EN EL FIDEICOMISO
SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ	6,666%	26,629%
FRANCISCO LOZANO MATÍZ	6,667%	26,629%
TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ	6,667%	26,629%
PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.		0,011%
URBECON S.A.S.		3,601%
ACOSTA GUEVARA S.A.S.		3,601%
JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.		3,601%
INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.		3,601%
FORGIONE S.A.S.		2,958%
ABISAMBRA ORTRIZ S.A.S.		2,729%
MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.		0,011%

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

TOTAL	20%	100%

3. Que el día veinte (20) de febrero de dos mil veinticinco (2025), **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** acrediten a la **FIDUCIARIA** la transferencia realizada en dicha fecha a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** de una suma equivalente a **MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.500.000.000 M/CTE),** que serán girados de acuerdo con los literales a. y b. anteriores, en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA.**

   Una vez **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** entreguen a **LA FIDUCIARIA** el soporte que acredite el pago en los términos indicados en el numeral 3 anterior, procederá a registrar el **TREINTA POR CIENTO** (30%) de los derechos fiduciarios de los que son titulares **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,** así:

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS CEDIDOS	PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS EN EL FIDEICOMISO
SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ	10,000%	16,643%
FRANCISCO LOZANO MATÍZ	10,000%	16,643%
TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ	10,000%	16,643%
PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.		0,011%
URBECON S.A.S.		8,971%
ACOSTA GUEVARA S.A.S.		8,971%
JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.		8,971%
INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.		8,971%
FORGIONE S.A.S.		7,370%
ABISAMBRA ORTRIZ S.A.S.		6,798%

Fiduciaria Bogotá

MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.		0,011%
TOTAL	30%	100%

4. **LA FIDUCIARIA** procederá con el registro del **CINCUENTA POR CIENTO** (50%) de los derechos fiduciarios restantes de los que son titulares **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,** cuando uno cualquiera de los siguientes eventos se presente, indistintamente de cual suceda primero:

   4.1. Durante el término de la vigencia de la **FASE DE PARQUEO, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,** acrediten la transferencia de la suma de **DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.500.000.000.oo M/CTE)**, que serán girados de acuerdo con los literales a. y b., en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** o

   4.2. Que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite que se ha certificado por parte de **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO RESTREPO 360.**

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en el que primero se acredite el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO RESTREPO 360,** y en consecuencia **LA FIDUCIARIA,** registre el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciario en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,** la obligación de giro de la suma de **DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** ($2.500.000.000.oo M/CTE), persistirá en cabeza de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** sin intervención ni injerencia de **LA FIDUCIARIA** o **EL FIDEICOMISO.** En ese sentido, **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO** no tendrán responsabilidad alguna en el giro de tales sumas de dinero.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para todos los efectos legales pertinentes y con la suscripción del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** declaran conocer y aceptar que en el evento en el que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite primero el cumplimiento de las condiciones de giro del **CONTRATO DE ENCARGO RESTREPO 360,** la **FIDUCIARIA,** registrará de manera automática el **CINCUENTA POR CIENTO** (50%) de los derechos fiduciarios restantes de los que son titulares **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,** momento en el cual los **FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** dejarán de ostentar la calidad de Fideicomitentes y beneficiarios en el presente Contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** manifiestan expresamente conocer y aceptar que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** son responsables de garantizar el giro del saldo de los recursos indicados en el presente numeral 8.2., esta obligación corresponde única y exclusivamente a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA.**

Una vez **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** entreguen a **LA FIDUCIARIA** el soporte que acredite el pago o las condiciones de giro en los términos indicados en el numeral 4 anterior, procederá a registrar el

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los derechos fiduciarios restantes de los que son titulares **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA**, así:

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS CEDIDOS	PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS EN EL FIDEICOMISO
SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ	16,666%	0,00000%
FRANCISCO LOZANO MATÍZ	16,667%	0,00000%
TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ	16,667%	0,00000%
PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.		0,010%
URBECON S.A.S.		17,920%
ACOSTA GUEVARA S.A.S.		17,920%
JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.		17,920%
INVERSIONES ALPE D´HUEZ S.A.S.		17,920%
FORGIONE S.A.S.		14,722%
ABISAMBRA ORTRIZ S.A.S.		13,578%
MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.		0,01%
TOTAL	50%	100%

PARÁGRAFO PRIMERO: Dado que en el presente Contrato la calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** la ostentan personas naturales, en el evento en que alguna(s) de ella(s) falleciere(n) durante la ejecución del presente **CONTRATO DE FIDUCIA, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** podrán efectuar el pago de la(s) suma(s) de dinero indicadas en el numeral 8.2., en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** a favor del causante hasta tanto se adelante el respectivo trámite de sucesión.

Fiduciaria Bogotá

PARÁGRAFO SEGUNDO: Una vez acreditados los pagos antes descritos, los **FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** dejarán de ostentar la calidad de Fideicomitentes, y por lo tanto, no serán titulares de ningún derecho fiduciario derivado del **FIDEICOMISO** como tampoco tendrán derecho a ningún tipo de restitución ni utilidad.

PARÁGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA certificarán a **LA FIDUCIARIA** los giros que realicen directamente a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** sin intervención ni injerencia de **LA FIDUCIARIA** o **EL FIDEICOMISO.** En ese sentido, **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO** no tendrán responsabilidad alguna en el giro de tales sumas de dinero.

PARÁGRAFO CUARTO: Una vez acreditadas las **CONDICIONES DE REGISTRO DE DERECHOS FIDUCIARIOS** y en consecuencia, la **FIDUCIARIA** registre la **TRANSFERENCIA DE DERECHOS FIDUCIARIOS**, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** dejaran de ostentar dicha calidad y en consecuencia no harán más parte del presente Contrato.

9. INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ACTIVACIÓN DE LA FASE INMOBILIARIA: En el evento en que no se acredite el cumplimiento de las condiciones de activación de la Fase Inmobiliaria durante el término de duración de la **FASE DE PARQUEO, LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente Contrato acuerdan extender la **FASE DE PARQUEO,** hasta tanto **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** acrediten el registro del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO,** e instruyen a **LA FIDUCIARIA** para que como vocera del **FIDEICOMISO** restituya **EL INMUEBLE** a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** en el estado en que se encuentre y en proporción al porcentaje de derechos fiduciarios de los cuales sean titulares en común y proindiviso, y **LOS RECURSOS** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES**, para lo cual deberá suscribirse un otrosí al presente Contrato en el que se regulen los términos de la cesión de derechos fiduciarios que para ese momento aún se encuentren en cabeza de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO**.

PARÁGRAFO: Dicho lo anterior, las obligaciones establecidas en el numeral 8.2 de las **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA** para efectos del registro de la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que ostentan **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,** durante la extensión de la **FASE DE PARQUEO,** continuarán vigentes y corresponden única y exclusivamente ser ejecutadas por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** sin intervención ni injerencia de **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO.** En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** son responsables de garantizar el giro del saldo de los recursos indicados en el presente numeral 8.2.

FASE INMOBILIARIA: Corresponde a la fase en la que se desarrollará el **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la cual dará inicio una vez se acredite por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE ACTIVACIÓN DE LA FASE INMOBILIARIA** y en consecuencia la **CONDICIÓN DE REGISTRO DE DERECHOS FIDUCIARIOS.**

10. COMPRADORES. Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los contratos de promesa de compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato. La **FIDUCIARIA** no suscribirá promesas de compraventa.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

11. PROYECTO. Es el conjunto de bienes compuesto por **EL INMUEBLE** que será transferido al presente **FIDEICOMISO** y las edificaciones que se levanten sobre el mismo. Este conjunto de bienes a desarrollar, forman parte del activo afecto al Patrimonio Autónomo. El Proyecto se denominará **RESTREPO 360** y estará compuesto por ciento sesenta y nueve (169) apartamentos destinados a Viviendas de Interés Social (VIS).

12. TÉRMINO DE LA CONSTRUCCIÓN: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** será de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** inicie las obras y será diferente al término de entrega de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** a los **COMPRADORES** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

13. EL INMUEBLE: Se denominarán así en el presente Contrato al inmueble ubicado en la Calle 19B Sur No. 14-35 de la ciudad de Bogotá, D.C. identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur , CHIP AAA0011ZSBS y cédula catastral No. 002103110200000000, el cual será transferido a título de **ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL** por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** mediante la escritura pública de transferencia que se suscriba para tal fin dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción del presente Contrato, siempre y cuando se allegue a la Fiduciaria el estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado autorizado por ésta, en donde conste que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio.

14. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO: Serán los inmuebles sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, las cuales serán prometidas en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidas a estos.

15. EL FINANCIADOR: Será denominado así a la Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien facilite a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para el desarrollo del **PROYECTO. EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuará como obligado solidario y/o avalista del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que conoce y acepta el hecho que, el establecimiento de crédito matriz de la **FIDUCIARIA** pueda tener la calidad de **FINANCIADOR** o acreedor del **FIDEICOMISO** en los términos del presente Contrato o que podrán tener tal calidad otras entidades vinculadas al grupo al cual pertenece la **FIDUCIARIA,** Entidad Financiera que en todo momento se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente Contrato, en las normas legales pertinentes y en el Código de Buen Gobierno, en las cuales se prevén mecanismos objetivos para solucionar cualquier eventual conflicto.

16. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO: Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción, encaminados a financiar a los **COMPRADORES** en la adquisición de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que la adquisición de **LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO,** la parte correspondiente al valor de la prorrata de la unidad a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMISO** y en caso de no existir recursos para

el efecto, se abonará por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al crédito que se adquiera con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

17. LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA: La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el **INMUEBLE** en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

18. BENEFICIARIOS: Para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA, LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** serán los **BENEFICIARIOS** del presente Contrato y del cien por ciento (100%) de la participación que tienen en el **FIDEICOMISO**.

SEGUNDA. MANIFESTACIÓN Y DECLARACIÓN DE LAS PARTES.

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

2.2. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán modificar el destino de los recursos fideicomitidos.

2.3. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO declaran bajo la gravedad del juramento encontrarse solventes económicamente. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** declaran que la transferencia del **INMUEBLE** que aportarán se efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato. Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia mercantil no proviene ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 747 de 2002 y 1.708 de 2014, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

2.4. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES declaran que (i) Cuentan con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar, y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.

2.5. AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

2.6. PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES declaran que son propietarios o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

2.7. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS. Según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** declaran, que no está pendiente, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato: (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato.

2.8. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS. A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes.

2.9. IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES declaran que han presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y han pagado la totalidad de impuestos, o han celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

2.10. CAMBIOS FUNDAMENTALES. LOS FIDEICOMITENTES declaran que se abstendrán de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

Fiduciaria Bogotá

2.11. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a salir a la defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES** y, una vez dichas condenas se encuentren en firme y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

2.12. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad sobre las construcciones y demás obras que se realicen en el **INMUEBLE**, sobre la estabilidad del **PROYECTO**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole constructiva, siendo estas responsabilidades exclusivas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar, o suspender la construcción del **PROYECTO** le corresponde a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y, en relación con ella, la **FIDUCIARIA** no asumen responsabilidad alguna. Por lo anterior, en ningún caso existirá solidaridad entre **LA FIDUCIARIA,** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en relación con las obligaciones derivadas de la construcción del **PROYECTO**, las cuales se encuentran exclusivamente en cabeza de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, como constructor y responsable del **PROYECTO.**

2.13. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a la **FIDUCIARIA** como ante **COMPRADORES** especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor de acuerdo con la Ley debe asumir. De lo anterior, se dejará constancia en los contratos de promesa y en las minutas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO**. De igual manera, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante la **FIDUCIARIA** y los **COMPRADORES**, por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del presente Contrato.

2.14 Es entendido y aceptado por todas las Partes que ni la **FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO** es constructor, comercializador, promotor, interventor, gerente, vendedor del proyecto inmobiliario que se llegue a desarrollar sobre **EL INMUEBLE**, ni partícipes de manera alguna de los riesgos inherentes al mismo, en consecuencia no son responsables ni deben serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman el Proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta será una obligación a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien será el único responsable del desarrollo del Proyecto sobre **EL INMUEBLE.**

2.15 Para todos los efectos legales, en el evento en el que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y en el evento en que se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de estos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este Contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

Las instrucciones relacionadas con el desarrollo del **PROYECTO,** que no se encuentren reguladas en el presente contrato y no afecten los derechos de los demás **FIDEICOMITENTES**, las impartirá únicamente el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, atendiendo su calidad en el **FIDEICOMISO**.

TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

3.1. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ** a través del cual se administre **EL INMUEBLE** fideicomitido para destinarlo al desarrollo del **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social (VIS) conforme a las instrucciones del presente Contrato y las que otorgue el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien es el único responsable del desarrollo del **PROYECTO**.

El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** estará afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

En la **FASE DE PARQUEO:**

A. Radicar en nombre del **FIDEICOMISO** la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE** descrito en la cláusula 4.2. del capítulo siguiente.

B. Entregar a título de comodato precario **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** conforme se regula más adelante. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitido.

C. Por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES,** la cual se entiende impartida con la firma del presente Contrato, suscribir en calidad de hipotecante, la escritura pública mediante la que se constituya hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula número 50S-40098397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para garantizar el desarrollo del proyecto exclusivo destinado a Viviendas de Interés Social (VIS) denominado **RESTREPO 360**.

D. Una vez **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** acrediten el cumplimiento de las **CONDICIONES DE REGISTRO DE DERECHOS FIDUCIARIOS**, registrar la totalidad de los derechos fiduciarios que ostentan **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA.**

E. Una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE ACTIVACIÓN DE LA FASE INMOBILIARIA** de que trata el numeral 7 de la cláusula primera correspondiente a **LAS DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA,** permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el

desarrollo del **PROYECTO** por su cuenta y riesgo y, por tanto, se dará inicio a la **FASE INMOBILIARIA** del presente Contrato.

F. Que en caso de que no se cumplan las condiciones precedentes durante el término de duración de la **FASE DE PARQUEO,** y en consecuencia no se active la **FASE INMOBILIARIA**, **LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente Contrato acuerdan extender la **FASE DE PARQUEO,** hasta tanto **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,** acrediten el registro del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO**, e instruyen a la **FIDUCIARIA** para que como vocera del **FIDEICOMISO** restituya **EL INMUEBLE** a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** en el estado en que se encuentre y en proporción al porcentaje de derechos fiduciarios de los cuales sean titulares en común y proindiviso.

Dicho lo anterior, las obligaciones establecidas en el numeral 8.2 de las **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA** para efectos del registro de la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que ostentan **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** en favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,** durante la extensión de la **FASE DE PARQUEO,** continuarán vigentes y corresponden única y exclusivamente ser ejecutadas por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** sin intervención ni injerencia de **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO.** En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** son responsables de garantizar el giro del saldo de los recursos indicados en el presente numeral 8.2.

Siempre y cuando se hayan cumplido las **CONDICIONES DE ACTIVACIÓN DE LA FASE INMOBILIARIA** de que tratan el numeral 7 de la cláusula primera correspondiente a **LAS DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA** el **FIDEICOMISO** pasará a la **FASE INMOBILIARIA,** cuyo objeto contemplará lo siguiente:

A. En los términos del presente Contrato, administrar **EL INMUEBLE**, junto con los demás activos aportados al **FIDEICOMISO**, para ello, permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
d) De los desembolsos de los subsidios de cualquier naturaleza que a los **COMPRADORES** les otorguen para la adquisición de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, incluidos los que otorguen las Cajas de Compensación y el Gobierno Local o Nacional.
e) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

C. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

FINANCIADOR. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar los recursos necesarios para la atención del servicio de la deuda.

D. Realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** según las instrucciones que este imparta para el efecto, a fin de llevar a cabo el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo. En el evento de no existir recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quedará obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este contrato.

E. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES.**

F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

G. Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** desarrollar y ejecutar por su propia cuenta el **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social de acuerdo con lo previsto en el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen; por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social mencionado.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA, en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduria y desarrollo del **PROYECTO**. Esta obligación estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** de igual forma **LA FIDUCIARIA** no contrae obligación alguna frente a la construcción, la obligación de control y seguimiento de la construcción del **PROYECTO** estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en **EL INMUEBLE** fideicomitido el **PROYECTO**. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a **LA FIDUCIARIA**, como ante los **COMPRADORES**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **COMPRADORES** por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores

Fiduciaria Bogotá

beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por si o por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas. Cualquier inclusión de un tercero en el presente **FIDEICOMISO** requerirá previa autorización del **FINANCIADOR.**

PARÁGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SEXTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos parágrafos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 y Circular Externa 004 de 2.023 ambas de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, toda vez que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni **APORTANTE**, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO NOVENO: Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO**, es **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con cada **COMPRADOR**, sin intervención de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** exonera de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el **FIDEICOMISO**, en su calidad de propietario fiduciario.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que la finalidad del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutar un proyecto de vivienda de interés social, de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social.

4.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

4.2.1. TRANSFERENCIA DE EL INMUEBLE. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO transferirán **EL INMUEBLE** a **TÍTULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL** al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato, siempre y cuando se allegue a la Fiduciaria estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por un abogado autorizado por ésta, en donde conste que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio.

PARÁGRAFO PRIMERO. VALOR DEL INMUEBLE. EL INMUEBLE se aportará al **FIDEICOMISO** en los términos de la escritura pública que se otorgue para el efecto. El valor del inmueble que se transfiere al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por la suma de CINCO MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($5.000.000.000,oo M/CTE).

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO declaran que se hacen responsables por la determinación del valor del **INMUEBLE** que se transfiera al **FIDEICOMISO,** el cual ha sido establecido sin injerencia ni intervención de la **FIDUCIARIA,** por lo cual, se obliga a la defensa de la misma a la **FIDUCIARIA.**

4.2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR transfiere a **LA FIDUCIARIA**, a título de fiducia mercantil, a la firma del presente Contrato, la suma de **CIEN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($100.000 M/CTE),** para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Los rendimientos que generen los bienes, cuando se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su objeto.

4.2.3. LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES transfieren a **LA FIDUCIARIA**, a título de fiducia mercantil, a la firma del presente Contrato, cada uno la suma de **UN MILLÓN PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000 M/CTE),** para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Los rendimientos que generen los bienes, cuando se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su objeto.

PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos o por transferir a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES** se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el presente Contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** y solo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este Contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** declarará recibidos los bienes descritos en el numeral 4.2 de este Contrato, en el estado en que se encuentran y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y ésta a su vez los entregará a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien declarará recibido los bienes a satisfacción. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente Contrato.

4.2.4. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO declaran que **EL INMUEBLE** transferido se encuentra libre de limitaciones al dominio, y se comprometen en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción de acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estarán destinados al desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliario en los términos y

condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquieren no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en las promesas de compraventa que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES** de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y en los contratos de compraventa que suscribirán **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** directamente con los **COMPRADORES** de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** comparecerá en la minuta de Compraventa con el fin de responder por el saneamiento respecto de **EL INMUEBLE** sobre los que se desarrollará el **PROYECTO** a partir de la activación de **FASE INMOBILIARIA** y respecto de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del mismo.

4.2.5. ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución del presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de **EL INMUEBLE**, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

4.2.6. COMODATO. LA FIDUCIARIA, con la firma del presente documento, entregará al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EL INMUEBLE** a título de comodato precario. Con la suscripción de la escritura pública mediante la cual **EL FIDEICOMISO** adquiera la propiedad de **EL INMUEBLE,** se entiende recibido el mismo por parte del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** citado. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en mención tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2,203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** haga para la conservación o mejoramiento de **EL INMUEBLE** fideicomitido.

PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL,** sin embargo, **LA FIDUCIARIA COMODANTE** podrá dar por terminado el comodato avisando por escrito al comodatario con ocho (8) días calendario de anticipación, fecha en la cual el comodatario deberá restituir el bien.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ceder el contrato de comodato, salvo lo manifestado en el presente Contrato.

4.2.7. La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva esté suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

4.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, la legalización de los anticipos de las cuales informará mensualmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal o contador, el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si **LA FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberá tomar las medidas

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberá colaborar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del **FIDEICOMISO**, serán cargados al **PROYECTO** y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO: El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.

4.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado, en caso de percibirse faltantes que afecten la solvencia financiera del Proyecto, a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **LA FIDUCIARIA**. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

4.5. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar, los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, con destino a las siguientes partidas:

4.5.1. Todos los costos directos, indirectos y valor del **INMUEBLE**, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del **PROYECTO**, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

4.5.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.

4.5.3. Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo acordado con estos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

4.6. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

4.6.1. **COMISIONES** de **LA FIDUCIARIA**.
4.6.2 Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.
4.6.3. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR.**

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

4.6.4 Desistimiento de ventas a los **COMPRADORES.**

4.6.5. Restitución de recursos por el aporte de **EL INMUEBLE** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA.**

4.6.6. Utilidades y beneficios a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA y LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES.**

4.7. RESTITUCIÓN POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

4.7.1. FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO. A cambio del aporte a **TÍTULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación:

4.7.2. RESTITUCIÓN POR EL APORTE DE INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO. La restitución del aporte efectuado por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** se hará de acuerdo a la suma por la cual se efectúa la transferencia de **EL INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará por solicitud del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

4.7.4. UTILIDADES. La **FIDUCIARIA** entregará a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA y LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES,** en proporción al porcentaje de participación que cada uno ostente dentro del **FIDEICOMISO,** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO** siempre y cuando haya iniciado la **FASE INMOBILIARIA,** se haya desarrollado el **PROYECTO,** se haya cancelado el crédito a favor del **FINANCIADOR,** el flujo de caja lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la entrega de los excedentes o utilidades a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA y LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES,** no pueden existir pasivos a cargo del **FIDEICOMISO.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los beneficiarios por utilidades se entregarán, en la fase de liquidación del **FIDEICOMISO** y del presente Contrato, siempre y cuando el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita, existan los recursos en el **FIDEICOMISO** y así lo indique **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la **FIDUCIARIA.**

QUINTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.

5.1. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DURANTE LA FASE PARQUEO:

5.1.1. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO se obligan a transferir **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**, en los términos regulados en el presente Contrato.

5.1.2 LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO se obligan a responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitidos transferidos en desarrollo del presente Contrato, conforme a la ley. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** autorizan a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este **FIDEICOMISO**, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO,** por este concepto. En el evento en que haya lugar a la restitución del **INMUEBLE** a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se dejará constancia de esta estipulación en la correspondiente escritura pública de restitución del **INMUEBLE**.

5.1.3. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a recibir **EL INMUEBLE** que se le entrega a título de comodato precario. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión que estos realicen en razón de la tenencia que ejerzan sobre el bien inmueble fideicomitido.

5.1.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligan a impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasione por su culpa de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Estará a su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al **FIDEICOMISO** o a terceros afectados.

5.1.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a mantener **EL INMUEBLE** fideicomitido a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos **EL INMUEBLE**, quedando facultada la **FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia simple, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la **FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. En todo caso, será de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el pago de todos los impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afectos **EL INMUEBLE**.

5.1.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar el pago del tributo de plusvalía de **EL INMUEBLE** transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en el caso en que dicho tributo se genere con posterioridad de dicha transferencia. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** comunicará a la **FIDUCIARIA** la causación del mencionado tributo.

5.1.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA.**

5.1.8. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a instruir a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.

5.1.9 LOS FIDEICOMITENTES se obligan a prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con la etapa del **FIDEICOMISO** en la que participen y a las obligaciones establecidas en este Contrato.

5.1.10 LOS FIDEICOMITENTES se obligan a informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto **EL INMUEBLE** fideicomitido.

5.1.11 Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

5.1.12 LOS FIDEICOMITENTES se obligan a salir en defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten por las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales,

administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES**. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones, en caso de que el fideicomiso cuente con recursos, para lo cual deberá informar por escrito y con anticipación de cinco (5) días hábiles a **LOS FIDEICOMITENTES**.

5.1.13 LOS FIDEICOMITENTES se obligan a informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, correo electrónico, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.

5.1.14 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujeto pasivo, en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.

5.1.15 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a asumir todos los costos y gastos que se deriven del presente Contrato o respecto de **EL INMUEBLE.**

5.1.16 Los honorarios y la comisión de la **FIDUCIARIA** serán pagados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DURANTE LA FASE INMOBILIARIA – OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño, construcción, gerencia, promoción y comercialización de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** construidas en desarrollo del **PROYECTO** entregando **EL INMUEBLE** con el adelantamiento de los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de los servicios públicos requeridos ante las empresas respectivas.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR responderá directamente ante los **COMPRADORES** por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia, y autoriza para que dicha estipulación sea incluida en los Contratos de Promesa de Compraventa y en los Contratos de Compraventa

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ejecutará a su costo y bajo su responsabilidad todo el desarrollo técnico, diseño y construcción del **PROYECTO,** además de las estipuladas en el Decreto 2.090 de 1989 y demás normas concordantes, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos que apliquen, ante las empresas respectivas.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

5.2.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.

5.2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

5.2.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días hábiles de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

5.2.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.

5.2.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el **FIDEICOMISO** y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

5.2.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.

5.2.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDECOMISO** se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

5.2.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por **EL FIDEICOMITENTE**. Así mismo, debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la **FIDUCIARIA,** el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.

5.2.10. En el evento en que la adquisición de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO,** la parte correspondiente al valor de la prorrata de **EL INMUEBLE** a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMISO** y en ausencia de recursos para ello los abonará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al crédito que se adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

5.3.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

5.3.2.1. Actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

Fiduciaria Bogotá

1) Construir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y zonas comunes del Proyecto dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
3) Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
5) Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
8) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** inmobiliario soliciten en el plazo pactado con ellos, acordados previamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
10) Informar semestralmente a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
11) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
12) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de estas.
13) Recibir a título de comodato precario el Inmueble fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.

5.3.2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

5.3.2.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a enviar de manera semestral, un acta de avance de obra firmada por el Representante Legal, en la cual además, se certifique que el avance de la obra corresponde al valor de los desembolsos realizados por la **FIDUCIARIA** y al reporte de los costos presentado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, adicionalmente en dicho avance de obra **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá hacer constar que el avance corresponde a los costos ejecutados de la obra en comparación con los costos definidos para el **PROYECTO** según la duración y el valor del mismo, por tanto, deberá verificar que el tiempo de ejecución de la obra se esté cumpliendo de acuerdo a lo presupuestado a fin de cumplir los compromisos de entrega con los **COMPRADORES.**

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

En consecuencia, de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** podrá solicitar información adicional al respecto y en caso de incumplimiento de la presente obligación a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LA FIDUCIARIA** podrá suspender de manera total o parcial los servicios, trámites o incluso los desembolsos que sean solicitados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.3.2.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

5.3.2.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se le solicite.

5.3.2.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá asesorar a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.

5.3.2.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.3.2.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.

5.3.2.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

5.3.2.10. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.

5.3.2.11. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

5.3.2.12. Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

5.3.2.13. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

5.3.2.14. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR suscribirá directamente las Promesas de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrán copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y requieren previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, e incluir una

cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, otra que haga referencia al saneamiento a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** respecto del Inmueble donde se desarrolla el **PROYECTO** y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** respecto las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, en caso en que aplique, según sea el otorgamiento de la licencia de construcción. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** no suscribe las promesas de compraventa en ninguna calidad.

5.3.2.15. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR directamente junto con **EL FIDEICOMISO** suscribirán las Escrituras de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cumpla con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y otra cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** respecto del Inmueble donde se desarrolla el **PROYECTO** y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** respecto las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del mismo, y otra que indique que EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

5.3.2.16. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "*Facturación por mandato de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando como Vocera del **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTA**, identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario*".

5.3.2.17. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a reportar los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.3.2.18. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a mantener a título de comodato precario **EL INMUEBLE** fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO.**

5.3.2.19. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO.**

5.3.2.20. En relación con el impuesto de delineación urbana, en caso de aplicar, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.3.2.21. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizará las entrevistas a los **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante, será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **COMPRADOR**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

5.3.2.22. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior teniendo en cuenta que, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** no podrá recibir los recursos de los **COMPRADORES**, ni directamente ni a través de sus agentes o representantes. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** llegare a incumplir esta obligación, la **FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- En primera instancia, **LA FIDUCIARIA** requerirá al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para efectos de que realice la devolución de los recursos en un término no superior a tres (3) días hábiles siguientes al recibo del requerimiento por parte de la **FIDUCIARIA**.

- En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no realice la devolución de los recursos en el término antes indicado, la **FIDUCIARIA** podrá iniciar las acciones civiles y penales establecidas en el ordenamiento jurídico, con la finalidad que los recursos sean entregados al **FIDEICOMISO**. Ante esta circunstancia podrá también la **FIDUCIARIA** suspender la realización de los giros al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** de que trata el objeto del presente contrato.

- Dicha circunstancia será notificada al **FINANCIADOR** del **PROYECTO** y a los **COMPRADORES,** de tal manera que estos se abstengan de entregar recursos directamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.3.2.23. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.

5.3.2.24. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se compromete al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado par dicha consulta.

5.3.2.25. En los términos de la Ley 1796 de 2.016, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad de enajenador de vivienda. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2.019. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que suscribirán con los **COMPRADORES**., así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

5.3.2.26. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES,** la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique o a protocolizarlo mediante instrumento público previo al otorgamiento de las minutas de compraventa con los **COMPRADORES.** Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2.019, puntualmente se obliga a remitir soporte de la constitución de la póliza que cubra dicho amparo patrimonial, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación, para efectos de proceder con la suscripción de las compraventas con los **COMPRADORES**, en caso que aplique.

5.3.2.27. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR transferirá a **LA FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud efectuada por **LA FIDUCIARIA**, los recursos para el pago de la retención en fuente causado por las utilidades del **PROYECTO**, en la medida en que éstas se vayan liquidando si es del caso.

5.3.2.28. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE PARQUEO, por medio de las sociedades **URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., INVERSIONS ALPE D´HUEZ S.A.S., Y JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.**, se obligan a entregar al **FIDEICOMISO EL INMUEBLE** fideicomitido a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto **EL INMUEBLE** hasta la fecha de dicha entrega, salvo las cuotas faltantes del impuesto predial de la vigencia 2024, cuya obligación de pago está en cabeza de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE PARQUEO,** (quienes deberán acreditar a la **FIDUCIARIA,** el pago del citado impuesto para la activación de la **FASE INMOBILIARIA),** quedando facultada **LA FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando **LA FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. A partir de la fecha referida, las obligaciones en las materias antes mencionadas correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.3.2.29. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente Contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente Contrato. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será aplicada la cláusula de terminación unilateral del presente Contrato en los términos de la cláusula 9.3.5 y siguiente.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-B8C1-D305B1C21025

5.3.2.30. Entregar por solicitud de la **FIDUCIARIA**, entes de control o revisoría fiscal de la Fiduciaria, de ser el caso, la información que soporte, los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.
Teniendo en cuenta la regulación emitida por la Circular Básica Contable, de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del proyecto, dentro de los noventa (90) días anteriores a la solicitud de giro, la **FIDUCIARIA** podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación.

Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, estos contendrán una nota que de constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente Contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 9.3.5 y siguiente.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No.11 del presente Contrato.

5.3.2.31. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de entrega de la información establecida en los informes regulados en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

5.3.2.32. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá abstenerse de colocar el nombre de **LA FIDUCIARIA**, su logo y demás enseñas en la publicidad del **PROYECTO**, salvo autorización expresa dada para el efecto por **LA FIDUCIARIA**. En este caso será obligación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** observar las directrices que le fije **LA FIDUCIARIA** en relación con la publicidad del **PROYECTO**. En el evento de usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá ceñirse de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No 12 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo citado.

5.3.2.33. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de la escritura pública de engloble, desenglobe, protocolización de urbanización o en general cualquier instrumento público que contenga cambios en el Inmueble inicialmente aportado al **FIDEICOMISO**, la constancia de calificación y registro de la oficina de instrumentos públicos. Al constituirse el reglamento de propiedad horizontal para el **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE** deberá allegar la constancia de calificación y registro de la oficina de instrumentos públicos, junto con el reporte mensual de ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.

5.4. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

5.4.1. **DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

5.4.2. La labor de Gerencia del **PROYECTO** la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.5. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES.

5.5.1. Elaborar el diseño arquitectónico, estructural y urbanístico del **PROYECTO**, el cual comprende la elaboración del esquema básico, anteproyecto y proyecto final, incluyendo todos los planos urbanísticos, arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y detalles constructivos del **PROYECTO**, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes y a lo establecido en el plan de implantación aprobado por la autoridad competente para el **PROYECTO**. Así mismo, estos diseños deberán seguir todos los lineamientos establecidos en conjunto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y

5.5.2. Adelantar ante las autoridades competentes las consultas necesarias para verificar el cumplimiento del **PROYECTO** propuesto con las normas urbanísticas y ambientales vigentes.

5.5.3. Elaborar y entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en medio impreso y magnético todos los planos de localización, plantas, cortes, elevaciones, fachadas y cubiertas entre otros, así como todos los planos de detalles en escalas adecuadas, y en la cantidad suficiente para la correcta construcción del **PROYECTO.**

5.5.4. Elaborar los cuadros de áreas y especificaciones de obra necesarios para la correcta definición del **PROYECTO**, acorde con los parámetros y lineamientos definidos conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

5.5.5. Realizar la coordinación técnica del **PROYECTO**, esto es la revisión y coordinación de los diferentes estudios y diseños técnicos con el **PROYECTO** arquitectónico propuesto de manera que se garantice la total concordancia de todos los diseños requeridos para la ejecución del **PROYECTO.**

5.5.6. Realizar la dirección arquitectónica de la obra hasta su total terminación, para tal efecto **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá asistir a todas las reuniones y comités técnicos y de obra que se establezcan durante el desarrollo y construcción del **PROYECTO**, con el fin de realizar las observaciones y verificaciones del cumplimiento de los aspectos arquitectónicos del **PROYECTO** y resolver los problemas que en este sentido pudieran presentarse.

5.5.7. Atender y solucionar de forma ágil y oportuna todas las consultas que se presenten relacionadas con la interpretación de los planos y especificaciones, así como las que surjan como resultado de la coordinación de los diferentes estudios y proyectos técnicos.

5.5.8. Mantener actualizados todos los planos arquitectónicos de las obras, de manera que éstos sean una representación fiel de ellas tal como fueron definidas y construidas.

5.6. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes:

5.6.1. Mantener la titularidad jurídica del **INMUEBLE** y sus derivados y administrarlos conforme al objeto regulado en el presente Contrato.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE6C-4595-BBC1-D305B1C21025

5.6.2. Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el **PROYECTO**.

5.6.3. Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos trámites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.

5.6.4. Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.6.5. Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.

5.6.6. **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.

5.6.7. **EL FIDEICOMISO** suscribirá las Escrituras de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de la tradición, en su calidad de **TRADENTE** y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de **LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**; junto con el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** este último, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** respecto del Inmueble donde se desarrolla el **PROYECTO** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta.

5.6.8. Realizar los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador en caso de no requerir Revisor, del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá reportar mensualmente a través del Anexo No. 13, las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

Fiduciaria Bogotá

dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.6.9. Constituir gravámenes hipotecarios sobre el Inmueble en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**.

5.6.10. Suscribir en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO RESTREPO 360 - FIDUBOGOTÁ** los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** envié a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**.

5.6.11. **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.6.12. **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública mediante la cual se protocolice el urbanismo, en el evento en que proceda, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.6.13. Presentar un informe de gestión cada mes calendario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.

5.6.14. Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.

5.6.15. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.

5.6.16. Solicitar, a instancias del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el Inmueble en el cual se desarrollará el **PROYECTO**.

5.6.17. Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

5.6.18. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** releva a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informado a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

5.6.19. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de sus responsabilidades y posición contractual, en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

5.6.20. Certificar por parte de su revisor fiscal, el valor de las utilidades obtenidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las unidades resultantes del desarrollo del **PROYECTO**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará la información requerida para este efecto por **LA FIDUCIARIA**.

5.6.21. Avisar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.

5.6.22. Facilitar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el ejercicio de su derecho de información.

5.6.23. Avisar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.

5.6.24. **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.

5.6.25. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.6.26. Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.6.27. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.6.28. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.

5.6.29. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.

5.6.30. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, aportante, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO**.

Fiduciaria Bogotá

5.6.31. En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO,** pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA** 3.) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) La restitución del aporte 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren a los **BENEFICIARIOS, FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA, FIDEICOMITENTES DISEÑADORES** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** siempre y cuando se haya cancelado el crédito a favor del **FINANCIADOR** y no existan pasivos en el **FIDEICOMISO**.

5.6.32. Efectuar los pagos del servicio de la deuda al **FINANCIADOR**, de acuerdo con el cuadro cronológico de pagos que se establezca en cada caso con **EL FINANCIADOR**.

5.6.33. Requerir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que, en caso de insuficiencia de fondos en el **FIDEICOMISO**, transfieran al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda a favor del **FINANCIADOR**.

5.6.34. Dar aviso inmediato al **FINANCIADOR** en caso de insuficiencia de fondos y de la imposibilidad de cumplir con los pagos al servicio a la deuda en favor del **FINANCIADOR**.

5.6.35. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a título de comodato precario la tenencia material del **INMUEBLE** fideicomitido para el desarrollo del **PROYECTO**.

5.6.36. Suscribir la Escritura de Constitución de Servidumbres a favor de las Empresas de Servicios Públicos que se requiera para el **PROYECTO**, por solicitud del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que se entiende impartida con la suscripción del presente documento. La minuta será elaborada por **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.6.37. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a cada **FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato instruyen a **LA FIDUCIARIA** a remitir de carácter informativo las rendiciones de cuentas mencionadas en el presente Numeral a favor del **FINANCIADOR** en los mismos plazos establecidos en el presente Numeral.

5.6.38. Remitir informes periódicos cada seis (6) meses a los **COMPRADORES** del **PROYECTO**, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.

5.6.39. La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la Ley 1.266 de 2.008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la Ley 1581 de 2012.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

5.6.40. Remitir una copia del presente Contrato fiduciario a los **COMPRADORES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.

5.6.41. Expedir certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA**, en la cual, conste que los inmuebles fueron aportados para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social (VIS) de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

5.6.42. Expedir certificación del Contador Público y/o Revisor Fiscal de **LA FIDUCIARIA,** en la que conste el valor de las utilidades obtenidas, por concepto de la enajenación del **PROYECTO** de vivienda de interés social (VIS) de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

5.6.43. Aplicar, en la distribución de beneficios y utilidades, el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social (VIS), de acuerdo con lo previsto en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.

5.7. OBLIGACIONES GENERALES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.

5.7.1. En la **FASE DE PARQUEO,** la comisión fiduciaria, así como cualquier gasto, cobro o erogación derivada del presente **FIDEICOMISO,** estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.7.2. En la **FASE INMOBILIARIA, EL FIDEICOMISO** y en subsidio **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** contribuirán al pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA**, se descontarán del **FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.7.3. Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.

5.7.4. Informarán a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectué directamente quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de treinta (30) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.7.5. Así mismo, manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO** que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender

dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

5.7.6. Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número de teléfono, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.

5.7.7. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

5.7.8. Presentar a **LA FIDUCIARIA** la escritura pública de transferencia de **EL INMUEBLE** al presente patrimonio autónomo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación de **EL INMUEBLE**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a su fecha de otorgamiento, allegando a **LA FIDUCIARIA** dentro de los treinta (30) días siguientes el Folio de Matrícula Inmobiliaria actualizado donde conste dicha inscripción.

5.7.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.

SEXTA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

6.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Son derechos de quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**, además de los consagrados en la ley los siguientes:

6.1.1. Que se realice por parte de **LA FIDUCIARIA**, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este Contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.

6.1.2. Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.

6.1.3. Las demás estipuladas en el presente documento.

6.2. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

6.2.1. Una comisión de TRES (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes por la estructuración del negocio, comisión que solo se causará una única vez.

6.2.2. Por la administración del **FIDEICOMISO** para la **FASE PARQUEO**, una suma fija mensual equivalente a UN (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadero mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**. La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

6.2.3. Por la administración del **FIDEICOMISO** para la **FASE INMOBILIARIA**, se cobrará una comisión equivalente a cero coma treinta y cinco (0,35%) del valor total de las ventas del **PROYECTO**, ventas que ascienden a la suma de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** ($43.433.000.000 M/CTE), para un total por concepto de comisión fiduciaria de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE** ($152.015.500 M/CTE), suma que será dividida en treinta (30) meses, término previsto para la construcción y escrituración del **PROYECTO**, cuya comisión mensual será de **CINCO MILLONES SESENTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS MONEDA CORRIENTE** ($5.067.183,33 M/CTE), los cuales serán descontados de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO.** Esta comisión incluye la realización de hasta treinta (30) desembolsos por mes. Por cada giro adicional, se cobrará una comisión de **TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE** ($30.000 M/CTE), valor que será incrementado en el mes de enero de cada año, de acuerdo al IPC certificado por el DANE.

La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 6.2.3 podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA**, en el evento en que se desarrolle en un tiempo menor el **PROYECTO** o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en el evento de que la duración del Contrato sea inferior a treinta (30) meses, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a pagar el saldo restante de la **COMISIÓN** previamente a la liquidación del presente Contrato. Si el tiempo de duración del contrato en ejecución es superior a treinta (30) meses, una vez cumplido el tiempo establecido la **COMISIÓN FIDUCIARIA** será de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, hasta la terminación del contrato.

6.2.4. Por cada elaboración de un Otrosí al Contrato la suma equivalente a CERO COMA CINCO (0,5) salario mínimo mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.

6.2.5. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en los numerales 6.2.1., y 6.2.3 se causará, liquidará y cobrará mensualmente y serán descontados de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** por parte de **LA FIDUCIARIA**. En el evento en el que no existan recursos suficientes en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportarlos una vez sean solicitados por la **FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días siguientes a la solicitud.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 6.2.5. Se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. La **COMISIÓN** mencionada en la presente cláusula podrá ser descontada de los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO. La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual será descontado de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO.**

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S, MC +JFS ARQUITECTOS S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO CUARTO. Para garantizar el pago la Comisión Fiduciaria, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** firmará en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** incumplan el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

OCTAVA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO. Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del **PROYECTO**, los honorarios y demás gastos que se causen, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de **EL INMUEBLE**, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.

8.1. Solicitar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.

8.2 En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las **COMISIONES**, descontarlos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** previa notificación por escrito a **EL FIDEICOMITENTE**.

8.3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

8.4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

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

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-8BC1-D305B1C21025

NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

9.1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA:** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.

9.2. **DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá un término de duración necesario hasta que se cumpla con el objeto de este.

9.3. **TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:

9.3.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
9.3.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.
9.3.3. Por la transferencia de la totalidad de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
9.3.4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES** de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.
9.3.5. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula vigésima del presente Contrato.
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación contenida en el Numeral 5.3.2.30 y 5.3.2.31. del presente Contrato.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y esta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

10.1. La liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, tendrá una duración máxima de tres (3) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

10.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se

pagarán dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.

10.3. La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la fecha de terminación del Contrato. Si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del Contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

10.4. Si **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no acude para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, estos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO TERCERO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de algún **FIDEICOMITENTE** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO CUARTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, los Folios de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de cada uno de **LOS INMUEBLES** que hayan sido transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no haya cumplido esta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

DÉCIMA PRIMERA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto.

LA FIDUCIARIA ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

DÉCIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que **LA FIDUCIARIA** no es aportante, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa de enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO**.

LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir el Inmueble fideicomitido, así como por los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por el Inmueble. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sin que exista solidaridad legal o contractual con **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente Contrato.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los generados por la tradición jurídica de los bienes al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, costos y gastos que se generan a título de la transferencia del **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**, serán asumidos, de la siguiente manera: (i) Gastos notariales e impuesto de timbre en partes iguales entre **LOS FIDEICOMITENTES**, (ii) Impuestos de Gobernación y Registro a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, iii) La retención en la fuente derivada del precio será asumida por los **FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE PARQUEO.**

DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

En la **FASE DE PARQUEO,** el Contrato se podrá modificar de común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA, LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES** y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato.

En la **FASE INMOBILIARIA, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA, LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES** y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES** y el **FINANCIADOR** deberán contar con la previa aprobación de éste.

Las modificaciones del presente Contrato en la Fase Inmobiliaria las podrá suscribir **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y la **FIDUCIARIA**, mediante poder especial conferido por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** y **LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento.

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S, MC +JFS ARQUITECTOS S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO.

En la **FASE DE PARQUEO,** y una vez perfeccionado el presente Contrato, este no podrá cederse.

En la **FASE INMOBILIARIA** podrá cederse con la previa autorización de **LA FIDUCIARIA,** los **COMPRADORES** y **EL FINANCIADOR**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

En el evento que sean **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA** y/o **BENEFICIARIOS** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Allegar a **LA FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación en caso en que aplique; (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, en caso en que aplique (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la **FIDUCIARIA** no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la **FIDUCIARIA** proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la **FIDUCIARIA** se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA,** se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA,** en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y le permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declara que: a) Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

17.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato.

17.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.

18.1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO,

LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ
Dirección: AV Cra 7 No. 237-04 Finca Imbrandu
Teléfono: 3125047155
E- mail: imbrandu@gmail.com

SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ
Dirección: Cra 16 No. 101-70 Apto 507
Teléfono: 3156637576
E- mail: soniapri1@hotmail.com

TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ
Dirección: Avda Cra 7 No. 237-04 Finca Imbrandu
Teléfono: 3125047155
E- mail: imbrandu@gmail.com

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.
Dirección: Cra 7 No. 156-10 Oficina 2204 A Ed. Torre Kristal.
Teléfono: 3003334869
E- mail: pbaluartesas@gmail.com

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,

URBECON S.A.S.
Dirección: Cra 7 No. 156-10 Oficina 2204 A
Teléfono: 300 4714361
E- mail: gustavovalderrama@valoriconstructores.com

ACOSTA GUEVARA S.A.S.,
Dirección: Cra 7 No. 156-10 Edificio Torre Krystal Oficina 2204 A
Teléfono: 3003334869
E- mail: acostaguevarasas@gmail.com

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S, MC +JFS ARQUITECTOS S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,
Dirección: AK 45 No. 108- 27 Oficina 904 To 2
Teléfono: 300 5701304
E- mail: juangcleves@gmail.com

INVERSIONES ALPE D´HUEZ S.A.S.
Dirección: Cra 52 No. 22-39 Torre B Ap 801
Teléfono: 3108174380
E- mail: julioeortiza@hotmail.com

FORGIONE S.A.S.
Dirección: Cra 11 No. 93 – 53 oficina 203
Teléfono: 3117101017
E-mail: corporate@legalnova.co

ABISAMBRA ORTIZ S.A.S.
Dirección: Calle 90 # 14 - 26 Of 317
Teléfono: 3203493844
E-mail: subgerencia@abisambraortiz.com

LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES,

JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.,
Dirección: AK 45 No. 108- 27 Oficina 904 To 2
Teléfono: 300 5701304
E- mail: juangcleves@gmail.com

MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.
Dirección: CL 70 A No. 11-14 Piso 2
Teléfono: 3002155254
E- mail: d.ramirez@maasarquitectura.com

LA FIDUCIARIA,

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Dirección: Calle 67 No. 7 – 37 Piso 3
Teléfono: 3485400
Fax: 3485400
Ciudad: Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederán a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

18.2. DOMICILIO. Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C

DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE. LOS FIDEICOMITENTES o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autorizan a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al operador de información o de datos, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del operador de información o de datos o quien haga sus veces, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES**, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de información o de datos o quien haga sus veces y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

VIGÉSIMA PRIMERA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

VIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. -ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, 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.

Se deja constancia que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** aceptan ninguna cláusula arbitral que eventualmente haya pactado **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por fuera del presente Contrato o relacionado con el mismo, y en consecuencia, no le será oponible cláusula o pacto compromisorio alguno, toda vez que las eventuales controversias que existan entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** se resolverán a través de la jurisdicción

Fiduciaria Bogotá

ordinaria.

VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

VIGÉSIMA CUARTA. GESTIÓN DE RIESGOS. LA FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

VIGÉSIMA QUINTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

VIGÉSIMA SEXTA. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la Leyes 1.474 de 2.011 y 1.778 de 2.016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilicita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE LA INFORMACIÓN: Con la suscripción del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES** deberán identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículos 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente Contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, **LOS FIDEICOMITENTES** estarán obligados a entregar a la **FIDUCIARIA** al momento de la suscripción del presente Contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2.021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de la **FIDUCIARIA** el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2.021 de la DIAN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2.021.

Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2.021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por **LOS FIDEICOMITENTES** (propia o de los otros beneficiarios finales) a la **FIDUCIARIA**, estos deberán actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso tal que **LOS FIDEICOMITENTES** no alleguen dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a la **FIDUCIARIA** de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente.

VIGÉSIMA OCTAVA: FIRMA DIGITAL O ELECTRÓNICA. VALIDEZ DE FIRMA DIGITAL O ELECTRÓNICA. Las partes consienten de mutuo acuerdo en que los documentos asociados al contrato y sus posteriores modificaciones podrán ser firmados por cada extremo contractual a través de firma electrónica o firma digital, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 y, en específico, en lo relativo a la presunción de validez y la naturaleza vinculante de la firma digital o electrónica como expresión de un "mensaje de datos". En consecuencia, las partes dan plena validez y se entienden obligadas al cumplimiento de las estipulaciones contractuales aquí previstas a través de la imposición de la firma electrónica o digital impuesta en el documento.

LA FIDUCIARIA,

Firmado por:
Andres Noguera Ricaurte

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Elaboró: CACG / Revisó y Aprobó: GHH

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

DocuSigned by:
Gustavo Valderrama
15B345B295C3411...

GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA TORRES
Representante Legal
PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S.

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S, MC +JFS ARQUITECTOS S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE DE PARQUEO,

DocuSigned by: LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES

LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES
C.C. 35.199.097
Apoderada especial de
LUIS FRANCISCO LOZANO MATZ
C.C.17.122.623 de Bogotá D.C.

Firmado por:

ANDRÉS JAVIER CANO LOZANO
C.C. 80.086.668
Apoderado especial de
SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ
C.C. 41.520.387 de Bogotá D.C.

DocuSigned by: LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES

LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES
C.C. 35.199.097
Apoderada especial de
TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ
C.C. 19.198.822 de Bogotá D.C.

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES FASE INMOBILIARIA,

DocuSigned by: Gustavo Valderrama

GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA TORRES
Representante Legal
URBECON S.A.S.

DocuSigned by: Alfonso Acosta Cuadros

ALFONSO ALBERTO ACOSTA CUADROS
Representante Legal
ACOSTA GUEVARA S.A.S.

Signed by: Daniel Alberto Acosta Guevara

DANIEL ALBERTO ACOSTA GUEVARA
Representante Legal
FORGIONE S.A.S.

DocuSigned by: JUAN GUILLERMO CLEVES INFANTE

JUAN GUILLERMO CLEVES INFANTE
Representante Legal
JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.

Docusign Envelope ID: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S, MC +JFS ARQUITECTOS S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

DocuSigned by:
Julio Ortiz García

JULIO ERNESTO ORTÍZ GARCÍA
Representante legal
INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S.

Firmado por:
Clara Lucia Ortiz Quijano

CLARA LUCIA ORTÍZ QUIJANO
Representante Legal
ABISAMBRA ORTIZ S.A.S.

LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES

DocuSigned by:
JUAN GUILLERMO CLEVES INFANTE

JUAN GUILLERMO CLEVES INFANTE
Representante Legal
JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S.

DocuSigned by:
JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES

JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES
Representante Legal
MC+JFS Arquitectos S.A.S.

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE CELEBRADO ENTRE SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATÍZ, LUIS FRANCISCO LOZANO MATÍZ, TOMÁS ALFONSO LOZANO MATÍZ, PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S., URBECON S.A.S., ACOSTA GUEVARA S.A.S., JUAN GUILLERMO CLEVES ARQUITECTOS S.A.S., INVERSIONES ALPE D'HUEZ S.A.S., FORGIONE S.A.S., ABISAMBRA ORTIZ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Firmado por: Espinosa Delgado, Paola Andrea
DocuSigned by: Cardenas Galves, Camila
DocuSigned by: Hassan, Gamal De
DocuSigned by: STELLA RODRIGU

docusign

Certificado de finalización

Identificador del sobre: CBD4AF0C-DE8C-4595-BBC1-D305B1C21025
Estado: Completado
Asunto: Complete con Docusign: 12. V3 CONTRATO INMOBILIARIO CON FASE DE PARQUEO VF.docx (1).pdf
Sobre de origen:
Páginas del documento: 56
Firmas: 17
Autor del sobre:
Páginas del certificado: 7
Iniciales: 0
DOCUSIGN fernando DTO PARA FIRMAR
Firma guiada: Activado
CARRERA 7 # 156 10 OFICINA 2204A
Sello del identificador del sobre: Activado
bogota, CO-DC 110121
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco
marketing@valoriconstructores.com
Dirección IP: 201.184.67.155

Seguimiento de registro

Estado: Original
24/01/2025 18:02:21
Titular: DOCUSIGN fernando DTO PARA FIRMAR
marketing@valoriconstructores.com
Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Gustavo Valderrama gustavovalderrama@valoriconstructores.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: Gustavo Valderrama Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 181.55.66.66	Enviado: 24/01/2025 18:58:32 Visto: 25/01/2025 8:08:46 Firmado: 25/01/2025 8:09:17
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 28/06/2021 11:12:58 ID: 40aaa739-f7ce-450d-ac3b-a1311890fb3f		
Alfonso Acosta Cuadros alfonsoacosta@valoriconstructores.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: Alfonso Acosta Cuadros Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 186.154.35.29 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 25/01/2025 8:09:22 Visto: 25/01/2025 10:01:51 Firmado: 25/01/2025 10:04:59
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 19/03/2021 11:02:54 ID: dbba094f-87e7-4aa7-a01f-5fe9b311d251		
Daniel Alberto Acosta Guevara da.acosta@legalnova.co Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Signed by: Daniel Alberto Acosta Guevara Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 186.154.35.29 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 25/01/2025 10:05:05 Visto: 25/01/2025 10:05:55 Firmado: 25/01/2025 10:06:19
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 25/01/2025 10:05:55 ID: 808caa3d-0348-41a2-b255-99a62c2bf75b		
JUAN GUILLERMO CLEVES INFANTE juangcleves@gmail.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: JUAN GUILLERMO CLEVES INFANTE Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 191.95.32.245 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 25/01/2025 10:06:25 Visto: 25/01/2025 18:01:05 Firmado: 25/01/2025 18:02:13
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 25/01/2025 18:01:05 ID: 5f804a9c-2b0b-4399-a50c-59c31d5333f5		

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Julio Ortiz Garcia juliojrortiz@hotmail.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: Julio Ortiz García Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 191.156.225.135 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 25/01/2025 18:02:18 Visto: 25/01/2025 21:13:37 Firmado: 27/01/2025 9:51:12
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 19/03/2021 12:12:02 ID: a6008b57-6794-4c94-90e3-4d229dc03759		
Clara lucia Ortiz Quijano claraluciaortiz@hotmail.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Firmado por: Clara lucia Ortiz Quijano Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 172.56.76.24 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 27/01/2025 9:51:19 Reenviado: 27/01/2025 15:18:36 Visto: 27/01/2025 15:38:17 Firmado: 27/01/2025 15:39:13
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 27/01/2025 15:38:17 ID: 075a3ff0-b318-4008-8a61-6a665b64ad17		
LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES paolafc@hotmail.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: LEYDY PAOLA FLÓREZ CÁCERES Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 181.142.242.162	Enviado: 27/01/2025 15:39:21 Visto: 27/01/2025 18:11:23 Firmado: 27/01/2025 20:04:03
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 31/05/2024 7:29:23 ID: f48119c4-6bc4-44c2-8e1f-87004a5ae49e		
ANDRES JAVIER CANO LOZANO anjacalo@yahoo.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Firmado por: Adopción de firma: Dibujada en dispositivo Utilizando dirección IP: 200.118.16.190 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 27/01/2025 20:04:09 Visto: 28/01/2025 9:50:43 Firmado: 29/01/2025 8:39:31
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 28/01/2025 9:50:43 ID: 2385650d-2550-425c-8e85-f03673f9dab7		
JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES f.sierra@maasarquitectura.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 191.156.234.182 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 29/01/2025 8:39:40 Visto: 29/01/2025 9:35:17 Firmado: 29/01/2025 9:37:45
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 23/03/2021 15:15:31 ID: 45511a03-0eec-434e-9c8c-29c1c94cd3a9		
Espinosa Delgado, Paola Andrea pespinosa@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Firmado por: Espinosa Delgado, Paola Andrea Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.144.253.118	Enviado: 29/01/2025 9:37:53 Visto: 30/01/2025 7:53:18 Firmado: 30/01/2025 7:57:40
Divulgación de firma y Registro electrónicos:		

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Aceptado: 30/01/2025 7:53:18 ID: afd9605f-9014-474e-b2d5-e99807a516f4		
Cardenas Gelves, Camila Andrea ccardenas1@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: Cardenas Gelves, Camila Andrea Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.144.253.118	Enviado: 30/01/2025 7:57:47 Visto: 31/01/2025 17:30:43 Firmado: 31/01/2025 17:57:08
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 19/08/2022 15:56:05 ID: f695957e-9b6f-4468-8635-1268c2b69ec2		
Hassan Hassan, Gamal De Jesús ghassan@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: Hassan Hassan, Gamal De Jesús Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.144.253.118	Enviado: 31/01/2025 17:57:16 Visto: 03/02/2025 8:43:33 Firmado: 03/02/2025 8:43:41
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 03/02/2025 8:43:33 ID: 4043e8e7-4e6e-4790-aa95-14f3a69225f0		
LUZ STELLA RODRIGUEZ srodriguez@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: LUZ STELLA RODRIGUEZ Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 186.102.54.87 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 03/02/2025 8:43:48 Reenviado: 04/02/2025 9:18:46 Reenviado: 06/02/2025 9:17:11 Reenviado: 06/02/2025 15:49:15 Reenviado: 06/02/2025 16:40:02 Visto: 06/02/2025 16:56:03 Firmado: 06/02/2025 16:56:55
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 26/03/2021 9:47:17 ID: 387eca2a-b04b-49c9-ac9a-c9df0fc59a57		
Andres Noguera Ricaurte ANoguera@fidubogota.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Firmado por: Andres Noguera Ricaurte Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 186.102.108.13 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 06/02/2025 16:57:02 Visto: 06/02/2025 16:59:19 Firmado: 06/02/2025 17:00:00
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 06/02/2025 16:59:19 ID: c05e1195-9b97-4be3-98b7-af7f2f57933a		
Eventos de firmante en persona	**Firma**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al editor	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al agente	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega al intermediario	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos de copia de carbón	**Estado**	**Fecha y hora**
Eventos del testigo	**Firma**	**Fecha y hora**

Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Resumen de eventos del sobre	**Estado**	**Marcas de tiempo**
Sobre enviado	Con hash/cifrado	24/01/2025 18:58:32
Certificado entregado	Seguridad comprobada	06/02/2025 16:59:19
Firma completada	Seguridad comprobada	06/02/2025 17:00:00
Completado	Seguridad comprobada	06/02/2025 17:00:00
Eventos del pago	**Estado**	**Marcas de tiempo**
Divulgación de firma y Registro electrónicos		

217

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, zima (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact zima:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: marketing@valoriconstructores.com

To advise zima of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at marketing@valoriconstructores.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from zima

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to marketing@valoriconstructores.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with zima

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to marketing@valoriconstructores.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify zima as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by zima during the course of your relationship with zima.

Radicación No. CU 52510269

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-25-1649 DEL 2 DE JULIO DE 2025

"Por el cual se autoriza el cambio del titular de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-2136 del 19 de septiembre de 2024, para el proyecto Restrepo ubicado en la dirección CL 19 B S 14 35, en la Localidad de Antonio Nariño de la ciudad de Bogotá D.C."

LA CURADORA URBANA 5 (P) DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 277 de 2025 y

CONSIDERANDO

1. Que el día 19 de septiembre de 2024 mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-24-2136, este Despacho expidió Licencia de Construcción, en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, para el proyecto Restrepo ubicado en la dirección CL 19 B S 14 35, en la Localidad de Antonio Nariño de la ciudad de Bogotá D.C.

2. Que como titulares de la mencionada Licencia de Construcción figuran los señores LUIS FRANCISCO LOZANO MATIZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 17.122.623, TOMAS ALFONSO LOZANO MATIZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.198.822, y la señora SONIA ANITA DEL CARMEN LOZANO MATIZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 41.520.387.

3. Que mediante escrito con radicación No. CU 52510269 del 6 de junio de 2025, el señor LEONARDO DAVID ORTIZ ALVIS, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.724.337, apoderado de la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS con NIT. 901.836.929-3, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA, solicitó el cambio de titular de la referenciada Licencia de Construcción.

4. Que el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 dispone:

*"**ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia.** De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.*

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano" (Se resalta fuera de texto).

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-25-1649 DEL 2 DE JULIO DE 2025

"Por el cual se autoriza el cambio del titular de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-2136 del 19 de septiembre de 2024, para el proyecto Restrepo ubicado en la dirección CL 19 B S 14 35 , en la Localidad de Antonio Nariño de la ciudad de Bogotá D.C."

5. Que, una vez verificada la solicitud de cambio del titular, esta Curaduría Urbana estableció que la titularidad de la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS con NIT. 901.836.929-3, recae sobre el predio ubicado en la CL 19 B SUR 14 35, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40098397 expedido el día 5 de junio de 2025 por la Oficina Pública de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, en razón a su calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA, certificado por la Fiduciaria Bogotá S.A. el día 4 de junio de 2025.

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., Arq. MARGARITA CASANOVA RUIZ

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: AUTORIZAR el cambio de titular de la Licencia de Construcción expedida mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-2136 del 19 de septiembre de 2024, para el proyecto Restrepo ubicado en la dirección CL 19 B S 14 35, en la Localidad de Antonio Nariño de la ciudad de Bogotá D.C., siendo su actual titular la sociedad PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS S.A.S. con NIT 901.836.929-3, representado por el señor GUSTAVO VALDERRAMA TORRES, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.592.488, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO RESTREPO 360 – FIDUBOGOTA.

ARTÍCULO SEGUNDO: MANTENER los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción expedida mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-24-2136 del 19 de septiembre de 2024.

ARTÍCULO TERCERO: INFORMAR que contra el presente acto no proceden recursos, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MARGARITA CASANOVA RUIZ
CURADORA URBANA No. 5 (P) DE BOGOTÁ D.C.

Revisó: Felix Bonilla Eslava – Director Jurídico.
Proyectó: Laura María Lizcano Barbosa– Abogada.

FECHA DE EJECUTORIA: 04 JUL 2025

Calle 95 No. 11 A – 94 ■ PBX: [601] 316 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO			No. de Radicación: 11001-5-24-0297 Radicado SNR 11001-5-24-0297	
Acto Administrativo No. 11001-5-24-2136			Fecha de Radicación: 05-mar.-2024 Fecha Debida Forma 05-mar.-2024	PAGINA 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 19-sep.-2024	FECHA DE EJECUTORIA: 07 OCT 2024	VIGENCIA: 07 OCT 2027		

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LOPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y

CONSIDERANDO

1.SOLICITANTE(S): los Señores LOZANO MATIZ LUIS FRANCISCO CC 17122623, LOZANO MATIZ TOMAS ALFONSO CC 19198822, LOZANO MATIZ SONIA ANITA DEL CARMEN CC 41522087 presentaron solicitud Licencia de Construcción en la(s) modalidad(es) de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento en el (los) predio(s) Urbano(s) Ubicados(s) en la dirección CL 19 B 5 14 35 Actual / CL 19 A 5 15 35 Anterior con Chip(s): AAA0011ZBS y Matrícula(s) Inmobiliaria(s): 5064098597, Urbanización: RESTREPO, Manzana: 011 (MZ CAT) Lote(s): 002 (MZ CAT)

2.MARCO NORMATIVO: Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes según el siguiente marco normativo

DECRETO:	POT-Dec 555/2021	UPL:N022 - Restrepo	CODIGO UPL/CS	NSR - 10
AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE	Act. Estructurante	No Aplica	
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	ZONA:	AAE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
EN RIESGO:	REMOCION EN MASA Baja	INUNDACION:No	MICRO - ZONIFICACION:	ALUVIAL-50

3.COMUNICACION VECINOS: Que, mediante comunicaciones escritas enviadas por correo certificado, se cumplió con la citación a vecinos, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015

4.VALLA: Que reposan en el expediente las registros fotográficos de la fijación de la valla en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite, indicando las características básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5.CONSTITUCIÓN EN PARTE Que ningún tercero interesado se constituyó en parte.

6.PAGOS: Que el peticionario acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de **OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO** en el predio urbano, ubicado a localizado en la dirección CL 19 B 5 14 35 Actual / CL 19 A 5 15 35 Anterior / Chip AAA0011ZBS - Matrícula Inmobiliaria 50640985197 de la Curaduría Urbana No. cinco (5) para una (1) edificación en diez (10) pisos y un (1) sótano (tanque de agua) destinada a cuatro (4) usos: vivienda y nueve (149) unidades de Vivienda (VIS), Locho (8) cupos de estacionamiento para Visitantes (uno habilitado para personas en condición de discapacidad y uno de cero emisiones) y nueve (9) depósitos comunales distribuidos en primer piso y terraza. Cuenta con cuenta veinte (170) bicicleteros.

ARTÍCULO 2. Titulares en calidad de Propietario LOZANO MATIZ LUIS FRANCISCO CC 17122623 / Propietario LOZANO MATIZ TOMAS ALFONSO CC 19198822 / Propietario LOZANO MATIZ SONIA ANITA DEL CARMEN CC 41522087

ARTÍCULO 3. Profesionales Responsables

Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidades	Matrícula Profesional
Ingeniero	EDGAR RODRIGUEZ QUINTERO	Cédula Ciudadanía-16210620	Revisor Independiente	25302-15154 CND
Ingeniero	JORGE CUBILLOS VARGAS	Cédula Ciudadanía-2960983	Diseñador Est	2506032202 CND
Ingeniero	ALFONSO URIBE SARDINA	Cédula Ciudadanía-79134397	Geotecnista	25302-20489
Arquitecto	JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES	Cédula Ciudadanía-79327032	Proyectista	25700-39765
Ingeniero	GUSTAVO ADOLFO VALDERRAMA	Cédula Ciudadanía-79187498	Constructor Responsable / Diseñador Elem No Est	25302-98575

ARTÍCULO 4 Características del Proyecto

4.1 Nombre del Proyecto: RESTREPO — **4.2 Estrato:** 3

4.3 Usos:

USO	DESTINO	UNIDADES	PARQUEADEROS	VISITANTES
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	No Aplica	149	NO SE EXIGE	8
Sistema: Lote Individual	Total	149	0	8

4.4 Estacionamientos:

Bicicletas:	170
Depósitos:	9
Motos:	0
Micromovilidad:	0
Cero Emisiones:	1
Cargue y Des.:	0
Discapacitados:	1

4.5 Cuadro de Áreas

AREAS ARQUITECTONICAS		USO	Obra Nueva	Ampliación	S.BTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
LOTE:	1456								
SOTANO(S):	63,82	VIVIENDA	9.198,23	0,00	9.198,23	0,00	0,00	0,00	9.198,23
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	1031,57	ORIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	8102,84	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	424,43	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	9198,23	TOTAL INTERV	9.198,23	0,00	9.198,23	0,00	0,00	0,00	9.198,23
		GEST ANT	0	AREA DESM/DEM	2128,84	Tot Const	9198,23		
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	137	Area (m2):	8621,06
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades:	12	Area (m2):	577,17
CARGAS VIP	No Unidades:	0	Area (m2):	0	Las áreas registradas están incluidas dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

4.6 Edificabilidad

4.6.1 Volumetría

No PISOS HABITABLES	10
ALTURA MAX EN METROS	25,45
SOTANOS	1 (Tanque de agua)
SEMISOTANO	NO PLANTEA
No. EDIFICIOS	1
PISO NO HABITABLE	No
AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No

4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público

ANTEJARDIN	
NO SE EXIGE POR CL 19 B 5	
NO SE EXIGE POR CL 20 5	
CERRAMIENTO	
Altura:NO APLICA mts-Longitud mts:0	
VOLADIZO	
0,60 MTS POR CL 19 B 5	
NO PLANTEA POR CL 20 5	

4.6.3 Aislamientos

AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
PATIOS	12,31 x 11,35	Terreno
LATERAL	4,00	Otro

4.6.4 Equipamiento Comunal Privado

DISTINACION	%	MTS²
ZONAS RECREA.	41,21	437,48
SERVICIOS COMUNALES	46,76	496,39
ESTAC. ADICIONALES	22,64	240,3

4.6.5 Indices

INDICE DE OCUPACION	NO APLICA
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	4,79

EMERGENCIA INCENDIOS CONEXA	
ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	0

4.6.6 Otros Cerramientos

Uso	Tipo	Nivel	Mts
Vivienda Multifamiliar	Und Ind	Otros	27,9
Vivienda Multifamiliar	Und Ind	Lateral(es)	27,5
Vivienda Multifamiliar	Und Ind	Patios	33,8
Vivienda Multifamiliar	Sum Cons	Cubierta	137,7
Vivienda Multifamiliar	Sum Cons	Lateral(es)	52,08

4.6.7 Estructuras

TIPO DE CIMENTACION	Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Muros De Concreto Dmo
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	SI
OTROS			

ARTÍCULO 5. Documentos: Hacen parte integral del Acto Administrativo: Proyecto Arquitectónico (15) / Memoria de Calculo (2) / Informe Ing. Rev. Independiente (2) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Planos elementos no estructurales (8) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (85) / Anexos memorial de cálculo (3)

ARTÍCULO 6. Vigencia y Prórroga: Las licencias tendrán una vigencia máxima de treinta y seis(36) meses decreto 1783/21 prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

ARTÍCULO 7.Precisiones - Área y linderos según Escritura Pública. - La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. - El proyecto cumple con las normas para accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según el Decreto 1538 de 2005 y demás normas vigentes sobre la materia compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Es responsabilidad del Constructor responsable implementar las medidas y obras correspondientes para su cumplimiento en el proyecto aprobado. - El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida en el Apartamento 105. - De acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad, el total de viajes generados y atraídos es menos de 200, lo que genera que el proyecto debe cumplir con las acciones de mitigación tipo sobre la movilidad establecidas en el Anexo 1 de la citada Resolución. - El cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social se plantea al interior del proyecto. - Acreditan el pago compensatorio en dinero por concepto de las obligaciones urbanísticas de carácter local de espacio público, como carta prestación de los beneficios generados por la norma de edificabilidad, según lo establecido en el artículo 317 del Decreto 555 de 2021, cuyo valor fue liquidado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante Oficio N° 2-2024-52767 de septiembre 6 de 2024. El pago será certificado por la Secretaría Distrital de Hacienda. - El pago compensatorio en dinero por concepto de la obligación urbanística de redes e infraestructuras del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario, cuyo valor fue liquidado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante Oficio N° 2-2024-52767 de septiembre 6 de 2024, deberá realizarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la presente Licencia de Construcción; el no pago de esa obligación constituye condición resolutoria del mismo. - Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITB. - De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio. - Ver sello de observaciones en Plano Arquitectónico RES-AR-000.

Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. En zonas de remoción en masa baja la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014 no establece condicionamiento alguno ni restricción al uso del suelo. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizado por el ingeniero Edgar Rodríguez con M.P.25302-15154 CND, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-1 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

ARTICULO 8.Cargas Urbanísticas

POT 555/ PEMP

Nombre obligación	Aplica	Resolución / Oficio	Fecha
Cesión en suelo para espacio público	SI	OF 2-2024-52767	06/09/2024
Infraestructura y prestación de servicio de transporte público	No		
Obligación Vip	No		
Obligación vis	No		
Redes locales e infraestructura sistema pluvial,acueducto y alcantarillado	SI	OF 2-2024-52767	06/09/2024
Zona de cesión para equipamiento comunal público	No		
Idu estacionamientos area	No		
Compensacion Espacio Público y Equipamiento Reconocimiento	No		
Compensacion Espacio Público y Equipamiento Ampliación	No		
Regularización y Ocupación Antejardines	No		0

ARTICULO 9.Impuestos, gravamenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	18-sep.-2024	24320003966	$10.605.559.000,00	$0,00	Y198,23
Obligación Urbanística Espacio Público(DEC 555)	13-sep.-2024	2499006847I	$0,00	$136.136.000,00	145.6

ARTICULO 10.Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los Inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTICULO 11.Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO 12.Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinos y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, 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.
5. 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.
6. 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.
7. Obtener, previo 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 lo adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Remitir, para el caso de proyectos que requieran 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.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. 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.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
13. 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.
14. 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.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
16. 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).
17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicho entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
18. Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para la cual se debe consultar a la autoridad competente.
19. 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 30 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación .
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MIUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que la modifiquen o complementen).
22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
23. 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 y /o la norma que lo modifique o complemente)
24. La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

a. Construir con desconocimiento o la preceptuada en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a lo señalada en la licencia de construcción.
b.Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de particulas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
c.Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el anden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
d.Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
e.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.

26.El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de Marzo de 2024.
27.El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad.
28.Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica
Lino Mario Rodas Cardona MP 2570063378CND	Camila Castell Cordoba MP 25202090293 CND	María Paula Maldonado Gama TP 486946

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	RESTREPO 360		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	169
DIRECCIÓN:	CALLE 19 B SUR # 14-35		
CONSTRUCTORA:	PROMOTORA BALUARTE SAN LUIS		
FECHA (dd-mm-aa):	1-oct-25		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

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? ☐ SI ☒ NO
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.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?: ☐ SI ☒ NO
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"

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:
Consta con una cimentación conformada por pilotes soportando el 100 % de las cargas. En concreto reforzado con acero

2.8. PILOTES ☒ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:
Pilotes por el sistema preexcavado y fundido in situ

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

La estructura del proyecto esta diseñada como un sistema muro y placas en concreto reforzado con capacidad moderada de disipacion de energia

2.10. MAMPOSTERÍA

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

Ladrillo Santa fe Fachadas

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

Bloque de perforacion vertical divisorio interno

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

Muros en drywall tipo liviano en algunos ductos de tuberia sanitaria

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:

El acabado sera estuco sobre muros en concreto y una mano de Pintura tipo 1 en hall de circulacion y apartamentos

2.12. VENTANERÍA

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

Describa el tipo de ventaneria a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Ventaneria en aluminio crudo

Espesor del vidrio: 4 mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a vista o similar y pintura exterior sobre muros en concreto o mampostería

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

En coworking, administracion y salon comunal en enchape ceramico, en recepción / Lobby en porcelanato

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Placa fundida en concreto reforzado pendientada e impermeabilizada sobre el concreto. Estructura metálica para zona de salón

Cubierta Verde ☐ SI ☑ NO Porcentaje del área de cubierta útil: 100%

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

escalera en concreto a la vista

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

NA

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

Se utilizaarn muros y losas superior e inferior en concreto garantizando la resistencia adecuada, junto con materiales y/o aditivos impermeables.

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 Guia de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaria Distrital de Ambiente?

☐ SI ☑ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☑ SI	☐ NO	Ascensor de pasajeros 630kg/09 pasajeros 10 paradas sin cuarto de maquinas Duplex 1,00 m/sg
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☑ NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☑ SI	☐ NO	Puertas de acceso vehicular apertura automanica por brazo hidraulico o similar
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☑ NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☑ SI	☐ NO	Se dispondra de espacio sin dotacion
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	De acuerdo a licencia de construcción vigente
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑ SI	☐ NO	De acuerdo a licencia de construcción vigente
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☑ SI	☐ NO	Se dispondra de equipo de emergencia de suplencia para zonas comunes
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑ SI	☐ NO	Se dispondra de equipo de planta electrica tipo diesel o similar

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 Caracteristicas y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑ SI ☐ NO Caracteristicas y materiales a utilizar:

Puerta con hoja y Marco en MDF crudo o similar

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Caracteristicas y materiales a utilizar:

Puerta con hoja y Marco en Melaminico o Similar

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar:
4.5.1. ZONAS SOCIALES	Piso Laminado
4.5.2. HALL'S	Piso Laminado
4.5.3. HABITACIONES	Piso Laminado
4.5.4. COCINAS	Piso Ceramico
4.5.5. PATIOS	N.A.

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

Muros compartidos con aparatamentos o zonas comunes, estuco mas pintura, 2 mano

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	Muros compartidos con aparatamentos o zonas comunes, estuco mas pintura, 1 mano
4.7.2. HABITACIONES	Muros compartidos con aparatamentos o zonas comunes, estuco mas pintura, 1 mano
4.7.3. COCINAS	Muros compartidos con aparatamentos o zonas comunes, estuco mas pintura, 1 mano
4.7.4. PATIOS	Muros compartidos con aparatamentos o zonas comunes, estuco mas pintura, 1 mano

4.8. COCINAS			Caracteristicas:
4.8.1. HORNO	☐ SI	☑ NO	
4.8.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	Estufa a gas con 4 hornillas, integrada al mesón
4.8.3. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	Estructura en madecor o similar sin puertas
4.8.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	Mesón en acero inoxidable, incluido poceta y estufa con 4 fogones
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☑ NO	
4.8.6. LAVADERO	☑ SI	☐ NO	Lavadero plástico, apoyado en ángulos metálicos

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

4.9. BAÑOS

			Caracteristicas:
4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☒ NO	
4.9.2. ENCHAPE PISO	☒ SI	☐ NO	Piso en cerámica
4.9.3. ENCHAPE PARED	☒ SI	☐ NO	En zona de cabina muros en cerámica a altura 1.80m
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☒ NO	
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☒ NO	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: Linea Ecoline corona o similar 4,8 Lpf
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: Linea Ecoline corona o similar 5,7 l/m
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: Griferia cuello ganso o similar 5,7 l/m
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: Mezclador para ducha 5,76 l/m

4.10. ILUMINACION

			Caracteristicas:
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☐ SI	☐ NO	Tipo LED o similar
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI	☐ NO	N.A.
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☐ SI	☐ NO	Tipo LED o similar
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☐ SI	☐ NO	Tipo LED o similar
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 capitulo 410.2.2 del RETILAP para los espacios regularmente ocupados) ☒ SI ☐ NO

			Caracteristicas:
4.11.1. HABITACION	☒ SI	☐ NO	
4.11.2. ESTUDIO	☒ SI	☐ NO	
4.11.3. ZONA SOCIAL	☒ SI	☐ NO	

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningun espacio en blanco y debe ser expuesto en publico 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

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Sigla: FIDUBOGOTA S.A.
Nit: 800142383 7
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matricula No.	00472900
Fecha de matricula:	2 de octubre de 1991
Último año renovado:	2025
Fecha de renovación:	20 de marzo de 2025
Grupo NIIF:	Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:	Cll 67 # 7 - 37 Piso 3
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico:	notificacionesjudiciales@fidubogota.com
Teléfono comercial 1:	6013485400
Teléfono comercial 2:	6013220602
Teléfono comercial 3:	No reportó.

Dirección para notificación judicial:	Cll 67 # 7 - 37 Piso 3
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:	notificacionesjudiciales@fidubogota.com
Teléfono para notificación 1:	6013485400
Teléfono para notificación 2:	6013220602
Teléfono para notificación 3:	No reportó.

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

Mario Hernando Avila Cristancho

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 1017 de la Notaria 01 de Bogotá D.C., del 12 de marzo de 2002, inscrita el 14 de marzo de 2002 bajo el número 818844 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: FIDUCIARIA BOGOTÁ S A, por el de: FIDUCIARIA BOGOTÁ S A pero podrá usar la sigla FIDUBOGOTA S.A.

Por Escritura Pública No. 3461 del 25 de junio de 2007 de la Notaria 01 de Bogotá D.C., inscrita el 29 de junio de 2007 bajo el número 1141349 del libro IX, la sociedad de la referencia absorbe mediante fusión a la sociedad FIDUCIARIA DEL COMERCIO S.A., la cual se disuelve sin liquidarse.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 0908 del 21 de junio de 2021, el Juzgado 1 Civil del Circuito Oral de Barranquilla (Atlántico), inscrito el 13 de Julio de 2021 con el No. 00190475 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal No. 08001-31-53-001-2021-00005-00 de Luis Fernando Triana Avila CC. 2.231.569 y otros, Contra: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., FIDUCIARIA BOGOTA S.A., FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTA, GRAMA MARIN ARDILA Y CIA. S.C.A.

Mediante Auto Sin Num del 23 de agosto de 2021, el Juzgado 3 Civil Municipal de Armenia (Quindio), inscrito el 20 de Septiembre de 2021 con el No. 00191724 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso No. 63-001-40-03-003-2021-00262-00.

Mediante Oficio No. 0006-23 del 11 de enero de 2023, el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 16 de Febrero de 2023

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

---

con el No. 00203312 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal No. 11001310302720220014900, de Carlos Severo Espinel Jiménez C.C. 17.183.183, contra FIDUCIARIA BOGOTA SA NIT. 800.142.383-7.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 4 de octubre de 2091.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones y actividades que la ley le permita a las sociedades fiduciarias, en especial el titulo XI del libro IV del Código de Comercio, la Ley 45 de 1923, la Ley 45 de 1990, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) y demás normas concordantes y complementarias, y en general todas aquellas operaciones y actividades que la ley autorice realizar a las sociedades fiduciarias. Sin perjuicio de la generalidad de su objeto, la sociedad estará particularmente autorizada para: 1. Celebrar toda clase de contratos de fiducia mercantil y encargo fiduciario. 2. Tener la calidad de fiduciario, según lo dispuesto en el Articulo 1226 del Código de Comercio. 3. Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantias por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantias y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece. 4. Obrar como agente de transferencia y registro de valores. 5. Obrar como representante de tenedores de bonos o de titulos. 6. Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como sindico, curador de bienes o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designarlas con tal fin. 7. Prestar servicios de asesoria financiera. 8. Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil constituida por un numero plural de sociedades, de conformidad con lo

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

---

dispuesto en el Artículo 3 del Decreto 1026 de 1990 y demás normas que lo adicionen o modifiquen, sin perjuicio de los previsto en los Artículos 1 y 2 IBIDEM. Igualmente, la sociedad podrá emitir bonos por cuantía de dos o más empresas, siempre y cuando un establecimiento de crédito se constituya en avalista o deudor solidario del empréstito y se confiera a la sociedad la administración de la emisión. 9. Administrar fondos de pensiones de jubilación, fondos comunes ordinarios y fondos comunes especiales, en los términos y condiciones establecidos en la ley. 10. Celebrar contratos de administración fiduciaria de la cartera y de las acreencias de las entidades financieras que han sido objeto de toma de posesión para liquidación. Para el desarrollo del objeto social la sociedad podrá celebrar y ejecutar en general todos los actos o contratos preparatorios, complementarios o accesorios que se relacionen con el objeto social determinado en el presente artículo.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	: $30.000.000.000,00
No. de acciones	: 30.000.000,00
Valor nominal	: $1.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	: $28.585.349.000,00
No. de acciones	: 28.585.349,00
Valor nominal	: $1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	: $28.585.349.000,00
No. de acciones	: 28.585.349,00
Valor nominal	: $1.000,00

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	German Salazar Castro	C.C. No. 79142213
Segundo Renglon	Cesar Euclides Castellanos Pabon	C.C. No. 88155591
Tercer Renglon	Jaime Eduardo Ruiz Llano	C.C. No. 19327061
Cuarto Renglon	Jorge Andres Obregon Santodomingo	C.C. No. 8721776
Quinto Renglon	Sergio Ivan Sandoval Cadena	C.C. No. 80075658

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Marcela Villegas Conde	C.C. No. 30396777
Segundo Renglon	Andres Vasquez Restrepo	C.C. No. 71695255
Tercer Renglon	Oscar Ricardo Bernal Quintero	C.C. No. 79509975
Cuarto Renglon	Juan Camilo Maldonado Quiroga	C.C. No. 80727434
Quinto Renglon	Monica Londoño Arango	C.C. No. 35478236

Por Acta No. 78 del 25 de abril de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de julio de 2025 con el No. 03275745 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Cesar Euclides Castellanos Pabon	C.C. No. 88155591

Por Acta No. 77 del 21 de marzo de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de julio de 2025 con el No. 03276509 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183PE975

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

Primer Renglon	German Salazar Castro	C.C. No. 79142213
Tercer Renglon	Jaime Eduardo Ruiz Llano	C.C. No. 19327061
Cuarto Renglon	Jorge Andres Obregon Santodomingo	C.C. No. 8721776
Quinto Renglon	Sergio Ivan Sandoval Cadena	C.C. No. 80075658

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Marcela Villegas Conde	C.C. No. 30396777
Segundo Renglon	Andres Vasquez Restrepo	C.C. No. 71695255
Tercer Renglon	Oscar Ricardo Bernal Quintero	C.C. No. 79509975
Cuarto Renglon	Juan Camilo Maldonado Quiroga	C.C. No. 80727434
Quinto Renglon	Monica Londoño Arango	C.C. No. 35478236

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 77 del 21 de marzo de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de agosto de 2025 con el No. 03286891 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	KPMG S.A.S.	N.I.T. No. 860000846 4

Por Documento Privado del 13 de agosto de 2025, de Revisor Fiscal,

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AA25923183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

---

inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de agosto de 2025 con el No. 03286892 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Andres Felipe Sogamoso Monroy	C.C. No. 1014238657 T.P. No. 223405-T
Revisor Fiscal Suplente	Adriana Rocio Clavijo Cuesta	C.C. No. 53905172 T.P. No. 115083-T

PODERES

Por Escritura Pública No. 1337 de la Notaria 65 de Bogotá D.C. del 22 de agosto de 2019, inscrita el 16 de septiembre de 2019 bajo el registro No 00042256 del libro V, compareció Buenaventura Osorio Martinez, identificado con cédula de ciudadania No. 2.964.994 en su calidad de representante legal de la sociedad de la referencia, por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder general a Andres Noguera Ricaurte, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá, a fin de que en nombre y representación de la sociedad de la referencia: Firme los otrosis, aclaraciones y modificaciones que deban realizarse a los contratos fiduciarios que celebre la sociedad fiduciaria. Suscriba cesiones de posición contractual de fiduciario en caso de presentarse. Se Notifique y acepte las cesiones de posición contractual de fideicomitentes y/o beneficiarios. Otorgue poderes especiales para escriturar las unidades resultantes de los proyectos inmobiliarios, en los cuales Fiduciaria Bogotá S.A. sea vocera de los fideicomisos, incluida la facultad de realizar la declaración juramentada que regula el Artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, respecto de los precios o valores de los inmuebles que determine el FIDEICOMITENTE respectivo. Suscriba escrituras públicas de constitución de hipoteca por parte de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A., a favor de Entidades Financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión y aclaraciones a dichas escrituras. Suscriba escrituras públicas de constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal por parte de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión y aclaraciones o

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

---

modificaciones a dichas escrituras. Suscriba escrituras públicas de división material, englobe, desenglobe, segregación, constitución de servidumbre, cancelación de servidumbre, constitución de urbanización de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión, suscribir las aclaraciones o modificaciones a dichas escrituras. Suscriba los pagarés y/o solicitud de desembolso, derivados de los créditos otorgados a los Fideicomisos que administre la FIDUCIARIA. Emita las Certificaciones de la calidad de FIDEICOMITENTES, o las que se requieran en ejecución de los contratos fiduciarios o suscriba Coadyuvancias a favor de Entidades Públicas o Privadas. Otorgue las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes de los proyectos inmobiliarios, incluida la facultad de realizar la declaración juramentada que regula el Articulo 53 de la Ley 1943 de 2018, respecto de los precios o valores de los inmuebles que determine el FIDEICÓMITENTE respectivo. Suscriba las respuestas a los Derechos de petición, respuestas a quejas, tutelas, solicitudes de Entes de Control presentadas a Fiduciaria Bogotá S.A. Suscriba las comunicaciones relacionadas con impuestos, Aperturas y novedades de cuentas de Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera de los Patrimonios Autónomos que administra. Suscriba las Certificaciones relacionadas con Proyectos de Vivienda de Interés Social Vis a favor de los fideicomitentes. Parágrafo: EI apoderado no podrá sustituir el presente poder y no tendrá derecho a remuneración diferente a la establecida como empleado de FIDUCIARA BOGOTÁ SA. El presente poder terminará automáticamente por las causas legales o si el apoderado deja de ser empleado de FIDUCIARIA BOGOTÁ SA.

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESTATUTOS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
3178	30-IX-1.991	11 BOGOTA	2-X-1.991 - 341.396
108	22-I -1.993	11 STAFE BTA	26- I-1.993 - 393.669
2967	27-IX-1.993	11 STAFE BTA	6- X-1.993 - 422.716
2838	08-X--1.996	11 STAFE BTA	07-XI-1.996 - 561.130

Los estatutos de la sociedad han sido reformados asi:

DOCUMENTO INSCRIPCIÓN

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

E. P. No. 0001357 del 30 de septiembre de 1999 de la Notaría 61 de Bogotá D.C.	00704124 del 17 de noviembre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002001 del 30 de agosto de 2000 de la Notaría 61 de Bogotá D.C.	00744636 del 13 de septiembre de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0001017 del 12 de marzo de 2002 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	00818844 del 14 de marzo de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0001367 del 5 de abril de 2005 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	00985596 del 12 de abril de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0001755 del 5 de abril de 2006 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01050928 del 20 de abril de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0000003 del 3 de enero de 2007 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01101954 del 9 de enero de 2007 del Libro IX
E. P. No. 0003461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01141349 del 29 de junio de 2007 del Libro IX
E. P. No. 312 del 30 de enero de 2009 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01272897 del 5 de febrero de 2009 del Libro IX
E. P. No. 1677 del 17 de abril de 2009 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01294195 del 4 de mayo de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2354 del 17 de junio de 2010 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01414434 del 16 de septiembre de 2010 del Libro IX
E. P. No. 4849 del 9 de noviembre de 2010 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01430150 del 19 de noviembre de 2010 del Libro IX
E. P. No. 1845 del 18 de abril de 2011 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	01480592 del 20 de mayo de 2011 del Libro IX
Acta No. 56 del 28 de febrero de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01740056 del 18 de junio de 2013 del Libro IX
E. P. No. 0439 del 27 de marzo de 2013 de la Notaría 65 de Bogotá D.C.	01719701 del 5 de abril de 2013 del Libro IX
E. P. No. 0269 del 3 de marzo de	02218700 del 25 de abril de

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

2017 de la Notaria 65 de Bogotá D.C. 2017 del Libro IX

E. P. No. 0306 del 2 de marzo de 2020 de la Notaria 65 de Bogotá D.C. 02559649 del 3 de marzo de 2020 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 21 de enero de 1999 , inscrito el 22 de enero de 1999 bajo el número 00665541 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:
- GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S A
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: No reportó
Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado del 31 de enero de 2019 de Empresario, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el número 02419547 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:
- Luis Carlos Sarmiento Angulo
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: Numeral 2 Articulo 261 del Código de Comercio
Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.
Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2018-12-31

Se aclara el grupo empresarial, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el No. 02419547 del libro IX, en el sentido de indicar que la persona natural Luis Carlos Sarmiento Angulo (matriz), configuró grupo empresarial con las siguientes sociedades: ADMINEGOCIOS S.A.S.; TAXAIR S.A.; SEGUROS ALFA S.A.; SEGUROS DE VIDA ALFA S.A.; NEGOCIOS Y BIENES S.A.S.; INVERSIONES VISTA HERMOSA S.A.S.; INVERSEGOVIA S.A.; ORGANIZACIÓN LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LIMITADA; INVERPROGRESO S.A.; LCSA Y CIA. S. EN C.; GESTORA ADMINEGOCIOS & CIA. S. EN C.; LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO &. CIA. LTDA.; GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.; INDICOMERSOCIOS S.A.; INPROICO S.A.; SOSACOL S.A.; AMINVERSIONES S.A.; SOCINEG S.A.; EL ZUQUE S.A.; ACTIUNIDOS S.A.; RELANTANO S.A.; ACTIVOS TESALIA S.A.S.; RENDIFIN S.A.; BIENES Y

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

COMERCIO S.A.; ESADINCO S.A.; SADINSA S.A.; CODENEGOCIOS S.A.; PETREOS S.A.S.; INVERSIONES ESCORIAL S.A.; POPULAR SECURITIES S.A.; VIGIA S.A.; TELESTUDIO S.A.; CORPORACIÓN PUBLICITARIA DE COLOMBIA S.A.; CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.; BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.; A TODA HORA S.A - ATH; BANCO DE BOGOTÁ S.A.; FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. - FIDUBOGOTÁ; MEGALINEA S.A; AVAL SOLUCIONES DIGITALES S.A.; ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO ALMAVIVA S.A.; ALMAVIVA GLOBAL CARGO S.A.; ALMAVIVA ZONA FRANCA S.A.; SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR S.A.; APORTES EN LINEA S.A.; BANCO DE OCCIDENTE S.A.; FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.; VENTAS Y SERVICIOS S.A.; BANCO POPULAR S.A.; FIDUCIARIA POPULAR S.A.; INCA FRUEHAUF - INCA S.A.; ALPOPULAR S.A.; ALPOPULAR CARGO S.A.S.; CORPORACIÓN FINANCIERA COLOMBIANA S.A.; FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. - COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO; CASA DE BOLSA S.A. SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA; INDUSTRIAS LEHNER S.A.; TEJIDOS SINTETICOS DE COLOMBIA S.A. - TESICOL; PROMOTORA Y COMERCIALIZADORA TURISTICA SANTAMAR S.A.; COLOMBIANA DE LICITACIONES Y CONCESIONES S.A.S.; PLANTACIONES UNIPALMA DE LOS LLANOS S.A.; PROYECTOS DE INGENIERIA Y DESARROLLO S.A.S. - PROINDESA S.A.S; CFC GAS HOLDING S.A.S.; CFC PRIVATE EQUITY HOLDINGS S.A.S.; CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S.; CONCESIONARIA NUEVA VÍA AL MAR S.A.S.; VALORA S.A.; AGRO SANTA HELENA S.A.S.; PLANTACIONES SANTA RITA S.A.S.; HEVEA DE LOS LLANOS S.A.S; TSR 20 INVERSIONES S.A.S.; HEVEA INVERSIONES S.A.S.; AGRO CASUNA S.A.S.; ESTUDIOS Y PROYECTOS DEL SOL S.A.S.; CONSTRUCTORA DE INFRAESTRUCTURA VIAL S.A.S. - CONINVIAL; PEAJES ELECTRONICOS S.A.S; CONCESIONARIA PANAMERICANA S.A.; CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. - COVIANDINA; CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S. - COVIORIENTE S.A.S.; PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA S.A. - PISA; CONCESIONES CCFC S.A.; ORGANIZACIÓN PAJONALES S.A.; MAVALLE S.A.; ESTUDIOS PROYECTOS E INVERSIONES DE LOS ANDES S.A.; CONCESIONARIA VIAL DE LOS ANDES S.A.S. - COVIANDES S.A.S.; HOTELES ESTELAR S.A.; ESENCIAL HOTELES S.A.; COMPAÑÍA HOTELERA CARTAGENA DE INDIAS S.A.; CFC ENERGY HOLDING S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL PACIFICO S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL PACÍFICO S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL ORIENTE S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL MAR S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL MAR S.A.S.; COMPAÑÍA EN INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO S.A.S. - COVIDENSA; GESTORA EN INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES ANDINOS S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL ANDINO S.A.S.; CASA EDITORIAL EL TIEMPO S.A.; CEETTV S.A.; CÍRCULO DE LECTORES S.A.S.; INTERMEDIO EDITORES S.A.S.; PRINTER COLOMBIANA S.A.S.; TÉMPORA

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

S.A.S.; LEADERSEARCH S.A.S. MAGAZINES CULTURALES S.A.S.; METROCUADRADO.COM S.A.; PAUTEFACIL.COM S.A.S. en liquidación. (subordinadas).

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6630
Actividad secundaria Código CIIU: 6431

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria $ 316.166.844.112
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6630

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 8 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 13 de agosto de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

****

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

****

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

****
****
****
****
****
****
****

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 08:15:57
Recibo No. AB25523183
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25523183FE975

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

****

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

MARIO FERNANDO AVILA CRISTANCHO

Superintendencia Financiera de Colombia

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

Certificado Generado con el Pin No: 5664609263536918

Generado el 01 de octubre de 2025 a las 08:08:09

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NIT: 800142383-7

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3178 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 11 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Resolución S.F.C. No 0931 del 19 de junio de 2007 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión entre la Fiduciaria Bogotá S.A. (absorbente) y la Fiduciaria del Comercio S.A. (absorbida), protocolizada mediante Escritura Pública No. 3461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría Primera de Bogotá D.C.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3615 del 4 de octubre de 1991

REPRESENTACIÓN LEGAL: La sociedad estará a cargo de un Presidente, quien llevará la representación legal de la misma. y será elegido de la forma prevista en estos Estatutos. Este podrá ser reelegido indefinidamente y tendrá (los) suplente(s) que designe la Junta Directiva y quien (es) lo reemplazará (n) en sus faltas absolutas o temporales, en el orden que determine la misma Junta. Tanto el Presidente de la sociedad como su (s) suplente (s) será (n) elegido (s) por la Junta Directiva para un periodo de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, y podrá (n) ser reelegido (s) indefinidamente y removido (s) libremente. Si vencido el periodo indicado no se hubieren realizado nuevos nombramientos, seguirá (n) actuando el (los) anterior (es) hasta tanto no se haga el registro del (los) nuevo (s) funcionario (s). El (los) suplente (s) del Presidente tendrá (n) las mismas atribuciones de aquel cuando se encuentre (n) en el ejercicio del cargo por ausencia de aquel. En los demás casos, este (estos) estará (n) bajo la dependencia directa del Presidente. Son atribuciones del Presidente o de quien haga sus veces: a. Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad en todos sus actos; b. Cumplir y hacer cumplir las normas estatutarias y las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva; c. Ejecutar los actos propios del objeto de la sociedad y dirigir los negocios de esta; d. Celebrar a nombre de la sociedad cualquier acto o contrato relacionado con los negocios sociales que no requiera previa autorización de la Junta Directiva; e. Celebrar, con previa autorización de la Asamblea General de Accionistas o de la Junta Directiva, los actos y contratos que conforme a estos estatutos lo requieran; f. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales que a nombre de la sociedad la representen, y otorgarles las facultades adecuadas para el ejercicio de encargo, previa consulta con la Junta Directiva. Es entendido que dichos apoderados no deben estar inhabilitados para actuar, y que se deberá dar cumplimiento a las formalidades legales pertinentes; g. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva de la sociedad; h. Tomar las medidas y decisiones que reclame la administración, conservación, inversión y seguridad de los bienes sociales; i. Fijar las políticas de manejo de los bienes propios y de terceros que administra la sociedad, entre las cuales se encuentra la instrucción de realización de los inventarios correspondientes. j. Renunciar a la gestión de un determinado fideicomisio por parte de la sociedad, previa

autorización de la Junta Directiva, y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; k. Proteger, administrar y defender los bienes de la sociedad y los patrimonios o bienes que se le hayan confiado, contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente, designando apoderados idóneos cuando se requiera; l. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas a cerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad, o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias; m. Velar por el cumplimiento de la finalidad o finalidades previstas en los negocios fiduciarios; n. Presentar a la Junta Directiva, y por su intermedio a la Asamblea General de Accionistas, cada semestre, el informe sobre la situación económica y financiera, el balance, el estado de pérdidas y ganancias, las cuentas de la sociedad, el inventario y el proyecto de distribución de utilidades o cancelación de pérdidas y formación o incremento de resevas; o. Suministrar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva los informes y documentos que le soliciten en relación con la marcha de la sociedad, y p. Efectuar el seguimiento y evaluación de la gestión de sus principales colaboradores; q. Presentar informes de su gestión a la Junta Directiva, en la periodicidad que ella establezca. r. Implementar las estrategias y políticas aprobadas por la Junta Directiva en relación con el Sistema de Control Interno, comunicándolas a todos y cada uno de los funcionarios de la organización; s. Poner en funcionamiento la estructura procedimiento y metodologías inherentes al Sistema de Control Interno, en desarrollo de las directrices impartidas por la Junta Directiva, garantizando una adecuada segregación de funciones y asignación de responsabilidades; t. Velar porque se dé estricto cumplimiento de los niveles de autorización, cupos u otros límites o controles establecidos en las diferentes actividades realizadas por la entidad, incluyendo las adelantadas con administradores, miembros de junta, matriz, subordinadas y demás vinculados económicos. u. Las demás funciones que establezca la Circular 038 de 2009 de la Superintendencia de Colombia y las normas que la modifiquen, adicionen o complementen en el futuro; v. Las demás que le asigne la Asamblea General de Accionistas, la Junta Directiva, los estatutos y las normas legales. REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES. Para efectos de la representación legal judicial de la sociedad, tendrá la calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales la(s) persona(s) que con tal fin designe la Junta Directiva, quien(es) representará(n) a la sociedad ante las autoridades jurisdiccionales, administrativas, políticas, entidades centralizadas y descentralizadas del Estado, en los asuntos en los cuales la sociedad sea vinculada o llegue a ser parte, en desarrollo de su objeto social o respecto de los negocios que administre. (Escritura Pública 1845 del 18 de abril de 2011 Notaria 1 de Bogotá)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Buenaventura Osorio Martínez Fecha de inicio del cargo: 23/04/2019	CC - 2964994	Presidente
Ana Isabel Cuervo Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 03/01/2012	CC - 30295441	Suplente del Presidente
Giselle De Bedout Nule Fecha de inicio del cargo: 23/09/2024	CC - 22461132	Suplente del Presidente
Martha Eugenia Serrano Trillos Fecha de inicio del cargo: 05/06/2020	CC - 60336960	Suplente del Presidente
Andrés Noguera Ricaurte Fecha de inicio del cargo: 28/05/2020	CC - 80503834	Suplente del Presidente

CERTIFICADO VÁLIDO - SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Superintendencia Financiera de Colombia

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

Certificado Generado con el Pin No: 5664609263536918

Generado el 01 de octubre de 2025 a las 08:08:09

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Julian Garcia Suárez Fecha de inicio del cargo: 03/01/2011	CC - 16794858	Suplente del Presidente
Patricia Elena Campillo Arango Fecha de inicio del cargo: 05/06/2025	CC - 43561172	Suplente del Presidente
Carlos Enrique Mick Muñoz Fecha de inicio del cargo: 21/08/2013	CC - 80415946	Suplente del Presidente
Ana Luisa Echavarria Albert Fecha de inicio del cargo: 21/05/2020	CC - 66826498	Suplente del Presidente-(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2025064300-000 del día 29de abril de 2025, que con documento del 17 de marzo de 2025 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 542 del 17 de marzo de 2025. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional)
Adriana Catalina Rojas Alvarez Fecha de inicio del cargo: 27/06/2025	CC - 1018471053	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Andrea Paola Gil Molano Fecha de inicio del cargo: 27/01/2021	CC - 1010198647	Representante Legal para Efectos Judiciales
Gamal De Jesus Hassan Hassan Fecha de inicio del cargo: 09/11/2016	CC - 80063022	Representante Legal para Efectos Judiciales
Maria Del Pilar Hermosa Velasquez Fecha de inicio del cargo: 10/10/2024	CC - 67000942	Representante Legal Suplente

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Superintendencia Financiera de Colombia

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

Certificado Generado con el Pin No: 5664609263536918

Generado el 01 de octubre de 2025 a las 08:08:09

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



NASLY JENNIFER RUIZ GONZALEZ
SECRETARIA GENERAL

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Cámara de Comercio de Bogotá

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 17:26:52
Recibo No. AA25573257
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B255292572CE32

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS
Nit: 901836929 3 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No.	03827386
Fecha de matrícula:	30 de mayo de 2024
Último año renovado:	2025
Fecha de renovación:	31 de marzo de 2025
Grupo NIIF:	Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:	Cr 7 No 156 - 10 Of 2204 A Ed Torre Kristal
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico:	pbaluartesas@gmail.com
Teléfono comercial 1:	3003334869
Teléfono comercial 2:	No reportó.
Teléfono comercial 3:	No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 7 No 156 - 10 Of 2204 A Ed Torre Kristal

Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:	pbaluartesas@gmail.com
Teléfono para notificación 1:	3003334869
Teléfono para notificación 2:	No reportó.
Teléfono para notificación 3:	No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67

María Fernanda Mora Cristancho

del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 27 de mayo de 2024 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de mayo de 2024, con el No. 03123597 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada PROMOTORA BALUARTE DE SAN LUIS SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La Sociedad podrá ejecutar cualquier actividad comercial o civil lícita sin limitación alguna. Dentro de las actividades a desarrollar se enumeran las siguientes, sin perjuicio de que, como se dijo, la Sociedad desarrolle cualquier otra actividad civil o comercial lícita, por lo que no se entiende taxativa la siguiente enumeración: 1) Realizar todo tipo de inversiones en empresas de construcción para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda, comerciales, o mixtos; 2) Avalar obligaciones de terceros siempre que le reporte un beneficio a la sociedad; 3) Adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles, pignorarlos, hipotecarlos, darlos en prenda, transformarlos, depositarlos, arrendarlos, pero sin limitarse; 4) La inversión de activos de la sociedad en bienes de cualquier naturaleza y su mejoramiento, administración, elaboración y/o realización de adecuaciones de cualquier tipo para su comercialización. 5) La prestación de servicios de consejería, consultoría y asesoría a personas naturales o jurídicas nacionales y extranjeros, de cualquier tipo 6) La realización de todo tipo de inversiones en proyectos de cualquier naturaleza y la realización de actividades de gerencia, promoción, comercialización, estructuración, explotación, administración, en proyectos e inversiones de carácter inmobiliario o de cualquier otra naturaleza. 7) La suscripción, adquisición, enajenación o inversión en títulos valores y en general títulos de

toda naturaleza, en acciones (ya sean ordinarias o privilegiadas), con o sin derecho a voto, o con dividendo preferencial en bonos convertibles en acciones, bonos ordinarios y en general, en todo tipo de valores de renta fija emitidos por entidades privadas, públicas o mixtas. 8) La participación en el capital de otras sociedades, ya sea como socio o accionista. 9) La ejecución de actividades y negocios, tales como la administración, promoción, intermediación, corretaje, por su propia cuenta y por cuenta de terceros, arrendamientos, administración, comercialización, inversión o explotación bajo cualquier modalidad de bienes, de derechos, títulos o participaciones de los mismos o de cualquier otro tipo de bien o derecho, así como la administración y explotación de dichas inversiones; pudiendo participar en ellos como propietario, socio, accionista asociado, financiador, asesor, operador o bajo cualquier otra modalidad, tanto a nivel nacional como extranjero 10) Efectuar cualquier tipo de inversión en los sectores financiero, bursátil, asegurador o real, ya sea por la vía de la adquisición y negociación de títulos o papeles de inversión, o la compra, venta y negociación de acciones, ya sea por la vía de designación de mandatarios o similares que ejecuten tal encargo por cuenta de la sociedad. En desarrollo de su objeto principal la sociedad podrá: a) Ejecutar todos los actos y celebrar toda clase de contratos mercantiles, civiles, laborales y administrativos relacionados con las actividades que constituyen su objeto social. b) Adquirir, enajenar, tomar o dar en arrendamiento toda clase de bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales que se relacionen con su objeto social. c) Adquirir, enajenar a cualquier título y explotar el derecho de usar marcas o nombres comerciales, insignias, dibujos y patentes, concesiones y derechos o privilegios de cualquier clase. d) Participar en toda clase de invitaciones a licitar, licitaciones o concursos públicos o privados, nacionales o internacionales tendientes a ejecutar y desarrollar su objeto social, directamente o a través de consorcios, asociaciones, uniones temporales, joint ventures, promesa de constitución de sociedad futura, y toda clase de contratos de colaboración empresarial, los cuales podrá celebrar en cualquier momento. e) Celebrar contratos, tramitar y obtener permisos, licencias y concesiones públicas o privadas para la realización de su objeto social al igual que construir o adquirir y operar a cualquier título oficinas, sucursales, agencias y establecimientos de comercio. f) Dar y recibir dinero en mutuo con o sin interés sin entenderse por ello como entidad financiera. g) Otorgar garantías reales o personales a fin de adquirir las obligaciones necesarias para desarrollar las

actividades sociales. h) Celebrar contratos de cuenta corriente, de ahorros y en general contratos de todo tipo con entidades financieras y aseguradoras, girar, endosar, protestar, aceptar, garantizar, avalar, descontar, otorgar y tener títulos valores y efectos de comercio. i) Constituir o formar parte de otras sociedades adquiriendo o suscribiendo acciones o partes de interés o haciendo aportes de cualquier especie. j) Invertir sus recursos y sus flujos de fondos en toda clase de papeles y en toda clase de productos financieros. k) En general, ejecutar, desarrollar y llevar a término toda clase de contratos, negocios, operaciones, gestiones y actos que resulten necesarios para el desarrollo de las actividades comprendidas en su objeto social. Se reitera que la anterior relación es enunciativa y que en todo caso la sociedad podrá ejecutar cualquier actividad comercial lícita. La Sociedad no podrá constituirse como garante, ni fiadora de obligaciones distintas de las suyas propias, sino con la aprobación previa de la Asamblea. La sociedad podrá ejecutar todo acto y celebrar todo contrato lícito, conveniente para el logro del objeto social sin limitación alguna.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	: $1.000.000.000,00
No. de acciones	: 1.000.000.000,00
Valor nominal	: $1,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	: $200.000.000,00
No. de acciones	: 200.000.000,00
Valor nominal	: $1,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	: $200.000.000,00
No. de acciones	: 200.000.000,00
Valor nominal	: $1,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 17:24:52
Recibo No. AA25078257
Valor: $ 12,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B255925720E32

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

La sociedad tendrá un Representante Legal principal quien será el encargado de la gestión de los negocios sociales y representarán a la Sociedad. Tendrá todas las facultades administrativas y dispositivas inherentes al cumplido desarrollo del objeto social. Adicionalmente, la sociedad contará con uno o varios Suplentes, que serán designados como primero, segundo, y así sucesivamente, quienes tendrán todas las funciones de representante legal, en ausencia temporal, transitoria o definitiva del Representante Legal principal o en cualquier momento. Los representantes legales serán designados por la Asamblea de Accionistas, podrán ser reelegidos indefinidos o removidos libremente antes del vencimiento de este. Cuando la Asamblea no elija a los Representantes Legales en las oportunidades que deba hacerlo, continuará el anterior en su cargo hasta tanto se efectúe el nuevo nombramiento.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Las atribuciones y facultades de los representantes legales son las siguientes: 1) Representar a la Sociedad Judicial y Extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas pudiendo nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso. 2) Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea de Accionistas. 3) Presentar a la Asamblea de Accionistas las cuentas, balances, inventarios e informes, proponiendo a la vez la distribución de utilidades. 4) Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales que obrando a sus órdenes juzgue necesarios para representar a la Sociedad. 5) Celebrar operaciones bancarias. 6) Hacer toda clase de operaciones con títulos valores. 7) Transigir y comprometer los negocios sociales, siempre que se limiten a su giro ordinario. 8) Cuidar de la recaudación o inversión de los fondos de la empresa. 9) Velar porque los empleados de la Sociedad cumplan estrictamente sus deberes. 10) Nombrar y remover a los empleados de la Sociedad, señalar las funciones que les correspondan y fijar su remuneración cuando no sea atribución directa de la Asamblea. 11) Celebrar todos los actos y contratos que requiera la compañía para el desarrollo de su objeto social sin limitación alguna.

NOMBRAMIENTOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 17:24:52
Recibo No. AB25523257
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25S2S257CE52

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

REPRESENTANTES LEGALES

Por Documento Privado del 27 de mayo de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de mayo de 2024 con el No. 03123597 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Gustavo Adolfo Valderrama Torres	C.C. No. 79592488

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente	Alfonso Alberto Acosta Cuadros	C.C. No. 19337632

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

Cámara de Comercio de Bogotá

Cámara de Comercio de Bogotá

Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 17:24:52
Recibo No. AB25523297
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B255292573CB32

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

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria $ 0
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 30 de mayo de 2024. Fecha de envío de información a Planeación : 5 de abril de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

****

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de octubre de 2025 Hora: 17:24:50
Recibo No. AB25519257
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B255292572CE3I

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

****

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

****

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

MARIO FERNANDO AVILA CASTAÑEDA