SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, 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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación	Número
GRUPO AF SAS		**NIT**	901689192
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
JUAN SEBASTIAN CADENA ROJAS	1020752857	2025067	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
CALLE 98 # 22-64 OF 401	notificacionesgrupoaf@gmail.com	3168170818	

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
KASA - EL POLO VIRREY	UNICA ETAPA

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
119 **APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
AK 20 87-21 - AK 20 87-17 - AK 20 87-29	Barrios Unidos - UPZ 98 LOS ALCAZARES	N/A

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
4	54	(Convencionales Discapacidad Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
N/A			11001-5-25-1308	**09-jun.-2025**	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)
928.61	6.587.9	6.587.9

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
Amenaza BAJA y **NO requiere obras de mitigación**	0**%**	N° 2-2022

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0086MNPA/ AAA0086MNRJ / AAA0086MNSY	50C-187763/1147376/576878

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
0**%** **$** 0	01/10/2027

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

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
En trámite			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	ALIANZA FIDUCIARIA SA	3090	**28-dic.-2022**	32

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	ALIANZA FIDUCIARIA SA	112460	**08-abr.-2024**	**08-oct.-2025**	**08-abr.-2026**

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

Juan Sebastian Cadena Rojas
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	**FECHA**
400020250204	17/10/2025

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: 10/11/2025

EDNA CAROLINA RODRIGUEZ
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.

SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, 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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación	Número
GRUPO AF SAS		**NIT**	901689192
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
JUAN SEBASTIAN CADENA ROJAS	1020752857	2025067	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
CALLE 98 # 22-64 OF 401	notificacionesgrupoaf@gmail.com	3168170818	

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
KASA - EL POLO VIRREY	UNICA ETAPA

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
119 **APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
AK 20 87-21 - AK 20 87-17 - AK 20 87-29	Barrios Unidos - UPZ 98 LOS ALCAZARES	N/A

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
4	54	(Convencionales Discapacidad Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
N/A			11001-5-25-1308	**09-jun.-2025**	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)
928.61	6.587.9	6.587.9

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
Amenaza BAJA y **NO requiere obras de mitigación**	0**%**	N° 2-2022

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0086MNPA/ AAA0086MNRJ / AAA0086MNSY	50C-187763/1147376/576878

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
0**%** **$** 0	01/10/2027

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

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
En trámite			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	ALIANZA FIDUCIARIA SA	3090	**28-dic.-2022**	32

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	ALIANZA FIDUCIARIA SA	112460	**08-abr.-2024**	**08-oct.-2025**	**08-abr.-2026**

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

Juan Sebastian Cadena Rojas
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	**FECHA**
400020250204	17/10/2025

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: 10/11/2025

EDNA CAROLINA RODRIGUEZ
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.

SOLICITUD	DÍA	MES	AÑO
#23978	16	06	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles

Radicado	1-2025-54133
Fecha radicado	2025-10-17
Realizado por	GRUPO AF GRUPO AF
Identificación	NIT 901689192
E-mail	direccioncomercial@aranjuez.com.co
Proyecto	KASA POLO
Dirección	AVENIDA CARRERA 20 # 87 - 29
Teléfono	3168170818
CHIP	AAA0086MNPA
Matrícula	50C187763

Información del proyecto	
Identificación	901689192
Propietario del proyecto	GRUPO AF SAS
Nombre del proyecto	KASA POLO
Dirección del proyecto	Avenida Carrera 20#87-29
Número de contacto	3168170818

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

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

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

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

EDNA: Cordial saludo : Revisando los documentos adjuntos, por favor corregir y subsanar lo siguiente:
el formato PM05-F086, el que esta adjuntando esta en version desactualizada, porfavor ingresar a https://www.habitatbogota.gov.co/ y descargar la version actualizada. por favor leer las instrucciones para diligenciarlo
Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario de los mismos deberá coadyuvar la solicitud mediante comunicación escrita.
en el formato PM05-F0121 ventas financiación corregir la parte de ventas de financiación no se puede pasar de un 30 % y por favor firmarlo.
firmar también el Anexo de ventas.
Anexar encargo fiduciario
Anexar contrato completo Fiducia con otro si
Anexar minuta de escritura
Anexar aprobación del crédito y llenar formato acreedor hipotecario que está en nuestra página (por favor leer las instrucciones)
Por favor para que este proceso se nos facilite ingresar a la página https://www.habitatbogota.gov.co/ leyendo paso a paso.

GRUPO AF: Buenas tardes, por favor especificar a cual minuta de escritura se refieren que debemos anexar.

EDNA: BUENA TARDE: Porfavor ingresar a nuestra pagina www.habitatbogota.gov.co y alli encontrara lo que solicitamos para realizar la enajenacion. Para llevar a cabo el proceso, es necesario reunir los siguientes documentos:

Formato radicación de documentos PM05-FO86 Radicación documentos V16
Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, con el fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas y el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario de los mismos deberá coadyuvar la solicitud mediante comunicación escrita.
Contratos fiduciarios (si aplica)
Formato presupuesto financiero y soportes PM05-FO121 Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V10
Estados financieros con fecha no mayor a 3 meses.
Licencia urbanística respectiva (Licencia de Urbanización y/o Licencia de Construcción), salvo que se trate del sistema de preventas.
Formato certificado de acreedor hipotecario (si aplica) PM05-FO125 Certificado acreedor hipotecario V9
Formato especificaciones técnicas PM05-FO124 Especifica técnica V7. Por favor subsanar lo que le solicite y así poder avanzar con el proceso.

GRUPO AF: Buenas tardes, con base a las observaciones relacionadas se cargan todos los documentos requeridos:
1. Formato actualizado PM05-F086
2. Comunicación de Alianza Fiduciaria donde certifica coadyuvar la solicitud mediante comunicación escrita.
3. Formato PM05-F0121 donde las ventas de financiación no superan el 30 % y se carga firmado.
4. Se adjunta contrato fiduciario.
5. Se anexa modelo minutas de escritura
6. Se anexa aprobación del crédito y formato acreedor hipotecario.

EDNA: Expediente Anterior:
Adjuntar el expediente anterior con número 11001-5-23-1225.

Nombre del Proyecto:
Asegurarse de que el nombre del proyecto coincida con el registrado en la licencia:
"KASA - EL POLO VIRREY".

Formulario (Formato PM05-F086):

Casilla 12: Incluir todas las direcciones del proyecto según lo establecido en la licencia de construcción.

Casilla 11: Diligenciar únicamente el número y tipo de apartamentos. Dejar el resto de la información en blanco.

Casilla 21: Indicar que se trata de una remoción de masa baja.

Casilla 26: Se evidencia que el avance de obra no coordina con el presupuesto presentado. Es necesario analizarlo cuidadosamente.

PROMESA DE COMPRAVENTA PAGO CRÉDITO HIPOTECARIO O LEASING HABITACIONAL
PROYECTO KASA POLO

PROYECTO KASA POLO
No. TAG_NUMERO_ENCARGO
Unidad: TAG_DESCRIPCION_UNIDAD

1. COMPARECENCIAS

PROMITENTE VENDEDOR: GRUPO AF S.A.S.

EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) : TAG_NOMBRE_COMPLETO_ENTER

2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

UNIDAD INMOBILIARIA: TAG_NUMERO_INMUEBLE
ÁREA CONSTRUIDA: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROX
ÁREA PRIVADA: TAG_AREA_PRIVADA
PARQUEADERO: TAG_PARQUEADERO_NUMERO
DEPÓSITO: TAG_HAY_DEPOSITO

3. VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES

Valor total del Inmueble	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRECOSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Aportes en efectivo	TAG_CUOTA_INICIAL
Total de la Financiación: Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el **PROMITENTE VENDEDOR.**	TAG_TOTAL_FINANCIACION

4. FECHA DE ESCRITURACIÓN

Fecha Escrituración: TAG_FECHAESCRITURACION:
Fecha de Entrega: TAG_FECHAENTREGA

5. PLATAFORMA ALIANZA

El presente contrato de Promesa de compraventa es suscrito por **El PROMITENTE VENDEDOR** y **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** , en calidad de Partes, a través de la Oficina Virtual de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como herramienta digital para la celebración del contrato. En virtud de lo anterior, Las Partes manifiestan conocer y acepta que ni Alianza Fiduciaria S.A. ni El Fideicomiso Proyecto Polo Virrey son parte de la presente promesa de compraventa.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** realizará los registros que correspondan y que sean necesarios para la gestión y operación del Fideicomiso a través del cual **El PROMITENTE VENDEDOR** desarrolla el Proyecto del cual hace parte el inmueble que a través del presente contrato se promete en venta. En consecuencia, la relación de consumo para la adquisición de la unidad inmobiliaria se configura única y exclusivamente entre **GRUPO AF S.A.S.** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y TAG_NOMBRE_COMPLETO_ENTER en calidad de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

6. CONSIDERACIONES ESPECIALES

PRIMERA: Mediante Escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría, entre LA INSTRUMENTADORA S.A.S., HIGH LIGHTS S.A.S., DOBLEFER S.A.S., y **GRUPO AF S.A.S.**, en calidad de Fideicomitentes, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, suscribieron el contrato de fiducia mercantil de administración en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Proyecto Polo Virrey, con la transferencia de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 50C-187763 y 50C-576878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

SEGUNDA: Que mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C., el Fideicomiso Proyecto Polo Virrey fue incrementado con el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

TERCERA: Las sociedades LA INSTRUMENTADORA S.A.S., y HIGH LIGHTS S.A.S., cedieron sus derechos fiduciarios y de beneficio, a favor de las sociedades DOBLEFER S.A.S., y ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S., quedando estos últimos como únicos Fideicomitentes y Beneficiarios del Fideicomiso.

CUARTA: Que mediante documento privado del ocho (08) de abril de dos mil veinticuatro (2024), entre DOBLEFER S.A.S. y ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S., ambas en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, y la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR [CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y ENAJENADOR DE VIVIENDA], y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, suscribieron la modificación integral al contrato constitutivo del patrimonio autónomo de administración inmobiliaria denominado "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", con el fin de adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del Proyecto KASA POLO.

QUINTA: Que de conformidad con lo previsto en contrato fiduciario que dio origen al patrimonio autónomo de administración inmobiliaria denominado "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", le corresponde exclusivamente a la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR [CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y ENAJENADOR DE VIVIENDA], la responsabilidad por el desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.

SEXTA: Que así mismo, la FIDUCIARIA como vocera del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY" concurrirá a otorgar las escrituras públicas de compraventa en su calidad de propietaria fiduciaria y la sociedad GRUPO AF S.A.S. en calidad de CONSTRUCTOR RESPONSABLE, VENDEDOR y ENAJENADOR DE VIVIENDA, por tanto será el obligado a cumplir todas las obligaciones que le imponen tales calidades frente a las unidades inmobiliarias que serán transferidas a favor del(los) PROMITENTE COMPRADOR(ES), así como la de salir al saneamiento por todos los vicios de ley que tenga o llegare a tener el inmueble objeto del presente contrato.

SÉPTIMA: EL PROMITENTE VENDEDOR y **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** acordaron la separación de una unidad inmobiliaria del proyecto KASA POLO y para tal fin, suscribieron el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO identificado con el No. TAG_NUMERO_ENCARGO, para que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. administre los recursos que aporten **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** para la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliarias descritas en el presente Contrato de Promesa de Compraventa.

OCTAVA: Que **El PROMITENTE VENDEDOR** cumplió las CONDICIONES DE GIRO pactadas en el numeral 11 de la carátula de la modificación integral al contrato del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", como consta en la certificación de fecha _____ expedida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, que acredita que la fiduciaria revisó el cumplimiento de dichas condiciones, y por tanto, transfirió los recursos aportados por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al Fideicomiso junto con los rendimientos generados, para que **El PROMITENTE VENDEDOR** inicie la "Fase Constructiva" para el desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario KASA POLO.

NOVENA: Que de conformidad con lo establecido en el numeral 9 de la carátula de la modificación integral al contrato del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", la "Fase Constructiva" para el desarrollo del Proyecto inmobiliario KASA POLO es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto. Dicho plazo será prorrogable de forma automática por un término de seis (6) meses adicionales.

DÉCIMA: TAG_NOMBRE_COMPLETO_ENTER declaro(amos) que conozco(emos) y acepto(amos) que la relación de consumo para la adquisición de la unidad inmobiliaria que se promete en venta a través del presente contrato, se originó entre la sociedad **GRUPO AF S.A.S.**, en su condición de PROMITENTE VENDEDOR, CONSTRUCTOR y ENAJENADOR DE VIVIENDA y yo(nosotros), en calidad de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Así mismo declaro(amos) que ALIANZA ni como sociedad, ni como vocera y administradora del Fideicomiso Proyecto Polo Virrey es parte o tiene injerencia en la determinación del presente contrato de promesa de compraventa ni en los documentos adicionales o anexos, que **El PROMITENTE VENDEDOR** suscriba conmigo (nosotros).

UNDÉCIMA: TAG_NOMBRE_COMPLETO_ENTER, **manifiesto(amos)** conocer y aceptar que ni Alianza Fiduciaria S.A. ni el "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", tienen la calidad de constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del PROYECTO, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad de **El PROMITENTE VENDEDOR**. Conforme a lo anterior, **El PROMITENTE VENDEDOR** es el único responsable del licenciamiento y la construcción del Proyecto POLO VIRREY y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

DUODÉCIMA: Con la suscripción de la presente Promesa de Compraventa, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL[LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifestamos que conocemos y aceptamos que las obligaciones "de hacer", que se derivan de la calidad de PROMITENTE VENDEDOR en la celebración del presente documento, tales como, pero sin limitarse a: (i) determinación del inmueble; (ii) el pago de impuestos, tasas o contribuciones que se causen sobre el Inmueble; (iii) entregar y recibir el Inmueble; o (iv) fijar fecha de escrituración (v) Protocolizar el certificado técnico de ocupación y demás obligaciones establecidas, se entenderán radicadas en todo caso en cabeza del **PROMITENTE VENDEDOR** , esto es la sociedad **GRUPO AF S.A.S.**

El patrimonio autónomo "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", comparecerá a la Escritura Pública de transferencia de la Unidad Inmobiliaria que a través del presente contrato se promete en venta, en calidad de propietario fiduciario, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta **El PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA TERCERA: Teniendo en cuenta que ni ALIANZA FIDUCIARIA ni el "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY" son parte del Contrato de promesa de compraventa, todas las peticiones, quejas, reclamos y solicitudes de información, reclamaciones extrajudiciales o judiciales, deberán ser resueltas por **El PROMITENTE VENDEDOR**, en virtud de la relación de consumo que existe entre las Partes.

7. SECCION I: TERMINOS GENERALES DEL CONTRATO

Las Partes dando estricto cumplimiento al artículo 1611 del Código Civil Colombiano que establece los requisitos que debe contener la promesa de compraventa, así como a las disposiciones contenidas en la Ley 1480 de 2011 y la Ley 1796 de 2016, procedemos a celebrar el presente contrato que comprende dos (2) secciones, a saber:

SECCIÓN I. - TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO

PARTES INTERVINIENTES:

EL PROMITENTE VENDEDOR: **GRUPO AF S.A.S.**, identificada con NIT. 901.689.192-1, representada en este acto por **JUAN SEBASTIÁN CADENA ROJAS**, mayor de edad domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 1.020.752.857, obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

EL (LA, LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(A,ES):

EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)	**Identificación**
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION

DIRECCIONES, CORREOS Y TELÉFONOS PARA NOTIFICACIONES:

EL PROMITENTE VENDEDOR: Calle 98 N º 22-64, Oficina 401. Edificio Calle 100 en la ciudad de Bogotá D.C., Teléfonos: (601) 2761776 – 3224353119, correo electrónico: aranjuez@aranjuez.com.co

EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

Dirección	**Teléfono**	**TAG_ESPECIFICACION_NOMBRE**
TAG_TERCERO_DIRECCON	TAG_TERCERO_TELEFONO	TAG_ESPECIFICACION_DETALLE

8. SECCION II. DESARROLLO DEL CONTRATO:

PRIMERA: UNIDADES INMOBILIARIAS OBJETO DEL CONTRATO

Inmueble (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el Anexo 1.

1. El proyecto inmobiliario de VIVIENDA KASA POLO, está siendo desarrollado por **El PROMITENTE VENDEDOR** a través del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY" cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. que fue constituido mediante Escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría, incrementado mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C., modificado integralmente a través de documento privado del del ocho (08) de abril de dos mil veinticuatro (2024).
2. El proyecto inmobiliario KASA POLO se construye sobre los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, de propiedad del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY".
3. El Proyecto Inmobiliario KASA POLO corresponde a una (1) torre de ocho pisos, conformada por ciento veinte (120) unidades inmobiliarias, distribuidas en un (1) local comercial y ciento diecinueve (119) Apartamentos, y cincuenta y seis (56) parqueaderos, conforme a lo aprobado en la Licencia de Construcción contenida en la Resolución No. _____ de la Curaduría Urbana No. X de la ciudad de Bogotá D.C.
4. El Proyecto KASA POLO será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, conforme a lo reglado en la Ley 675 de 2001, en el cual se estipularán las disposiciones que sean pertinentes para que las unidades inmobiliarias sean destinadas, en todo o en parte, de manera permanente u ocasional, a la prestación de servicios de vivienda turística, y las que sean necesarias para brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional.
5. De igual manera en virtud de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal corresponderá a cada propietario de unidad privada o en su defecto al operador seleccionado tramitar la correspondiente inscripción ante el Registro Nacional de Turismo, para dar cumplimiento del registro que se requiere para que los inmuebles/unidades privadas puedan ser utilizados como vivienda turística.

SEGUNDA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a instruir a Alianza Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Proyecto Polo Virrey para que transfiera mediante escritura pública a **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** y éste(os)

a su vez se compromete(n) a adquirir de aquella, a título de compraventa, el derecho de dominio y posesión sobre el (los) siguiente (s) bien (es) inmuebles:

APARTAMENTO TAG_NUMERO_INMUEBLE del proyecto KASA POLO, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., el cual será segregado y/o individualizado de manera previa a la fecha de la firma de la escritura de compraventa, mediante el Reglamento de Propiedad Horizontal que será constituido sobre los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Inmueble prometido en venta se entregará conforme a las especificaciones contenidas en el Anexo Nº 1 de la presente promesa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LINDEROS DE MAYOR EXTENSIÓN: Los linderos de mayor extensión de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro son los siguientes: (i) Para el inmueble con matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 son: Por el Oriente: En 10.00 mts, con la avenida 13; Por el Sur: En una longitud de 31.71 mts, con el lote 17 y parte del lote 3 de la manzana A; Por el Occidente: En una longitud de 10.00 mts, con el lote 4 de la misma manzana, y, Por el Norte, en longitud de 31.71 m con el lote 19 de la manzana en referencia. (ii) Para el inmueble con matrícula inmobiliarias número 50C-576878 , son: Por el Norte: En extensión de 31 metros con 71 centímetros con el lote No. 20 de la manzana "A" de la urbanización Virrey Solis; Por el Sur: En extensión de 31 metros con 71 centímetros, con el lote No. 18 de la misma manzana y urbanización; Por el Oriente; en extensión de 10.00 metros con la avenida 13 de esta ciudad o paralela a la autopista del norte; Por el Occidente: En extensión de 10.00 metros, con el lote No. 5 de la citada manzana y urbanización. (iii) Para el inmueble con matrícula inmobiliaria número 50C-187763 son: Por el Oriente: en longitud de 11.25 metros con la Avenida 13, Por el Sur: en una longitud de 26.17 metros con el lote número 16 de la manzana A, Por el Occidente: en longitud de 11.25 metros con parte del lote número 3 de la misma manzana, Por el Norte: en longitud de 26.17 metros con parte del lote número 18 de la manzana en referencia.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la cabida y linderos de los inmuebles, estos se prometen en venta como cuerpo cierto, de tal manera que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área o cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: Los linderos específicos de los inmuebles objeto del presente contrato se encontrarán definidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal que será constituido los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, sobre los cuales se desarrolla el Proyecto KASA POLO, los cuales se entenderán incorporados a la presente promesa de compraventa una vez que sea registrado. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con la firma del presente contrato de promesa de compraventa acepta que el(los) folios de matrícula inmobiliaria que identificarán los inmuebles prometidos en venta, se conocerán una vez se formalice y registre el reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario.

PARÁGRAFO QUINTO: La venta prometida incluye todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan a los Inmuebles, así como todos los bienes que se reputen como

accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento

TERCERA: TRADICIÓN. Los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 50C-187763 y 50C-576878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro sobre los cuales se desarrolla el PROYECTO KASA POLO, fueron adquiridos por el FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, mediante escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría. Así mismo, mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C., el Fideicomiso Proyecto Polo Virrey fue incrementado con el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

CUARTA: PERMISO DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A TÍTULO ONEROSO: La sociedad **GRUPO AF S.A.S.** como CONSTRUCTOR y/o PROMITENTE VENDEDOR, se encuentra autorizada para promocionar, anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma(n) parte integrante el(los) inmueble(s) prometidos en venta, de acuerdo con lo establecido en el art. 185 del Decreto Ley 19 de 2012, la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, de conformidad con el Permiso de Actividades y Enajenación de Inmuebles _____de fecha _____- expedido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

QUINTA: SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR, en su calidad de Fideicomitente Constructor del Fideicomiso Proyecto Polo Virrey, tiene la posesión tranquila y pacífica del(los) lote(s) en el cual se construye el Proyecto Inmobiliario KASA POLO, y declara que (el) los inmueble(s) que se promete(n) vender a **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo entregará libre de registro por demandas civiles, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual se someterá el proyecto. **EL PROMITENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del(los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa en los casos previstos por la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a hipotecas se refiere, los inmuebles de mayor extensión identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, y/o el globo de terreno que será conformado por estos mismos inmuebles, será gravado con hipoteca a favor de _____, con la cual será garantizado el crédito constructor obtenido por **GRUPO AF S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para financiar el desarrollo del proyecto inmobiliario. El citado gravamen hipotecario será cancelado por la entidad financiera en lo que hace referencia al(los) inmueble(s) objeto de esta venta, según su prorrata, de manera paralela y/o simultánea a la escritura de transferencia a favor del **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en los términos y condiciones fijados por dicha entidad. Todos los gastos de liberación de esta hipoteca en mayor extensión, serán por cuenta de **El PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar a Paz y Salvo el(los) inmueble(s) por concepto de toda clase de impuestos, tasas y contribuciones, gravámenes, servicios

públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha de la entrega, a partir de la cual serán por cuenta de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

SEXTA: PRECIO: El precio total de(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, que el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** es la suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMEROS Y LETRAS.

PARÁGRAFO: Las partes declaran, que el precio incluido es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del presente contrato, lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019.

SÉPTIMA: FORMA DE PAGO: EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] con la firma del presente contrato, se obligan a pagar el Precio pactado en la cláusula sexta anterior, mediante depósito que efectuará directamente al encargo fiduciario que se menciona en el encabezado de la presente promesa de compraventa, de acuerdo con la información de la tarjeta de recaudo del Fideicomiso Proyecto Polo Virrey, de la siguiente manera:

7.1. La suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO, los cuales declara recibidos a entera satisfacción **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa.

7.2. El saldo del precio, **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo pagaran a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de acuerdo con el plan de pagos que se señala a continuación:

Cuota	**Valor**	**Fecha** (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FECHA

7.3. El saldo, la suma de TAG_TOTAL_FINANCIACION, los cuales serán cancelados, con los recursos provenientes de un crédito, y/o préstamo o leasing, que serán tramitados por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ante una entidad financiera, siendo de su responsabilidad obtener el aludido préstamo, o en su defecto, tendrá la obligación de aportarlos con recursos propios.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora en el pago de cualquiera de las cuotas **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagarán al **PROMITENTE VENDEDOR,** sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a éste expresamente, un interés moratorio liquidado a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de declarar unilateralmente resuelto el presente contrato por incumplimiento en el pago de las cuotas previstas en el plan de pagos, quedando en plena libertad **EL PROMITENTE VENDEDOR** de

ofrecer en venta de forma inmediata el inmueble y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el pago de la CLÁUSULA PENAL, salvo cuando se hubiere pactado previamente la prórroga del plazo de las cuotas. De igual forma, en caso de presentarse retrasos consecutivos en el pago de las cuotas, se resolverá el presente contrato por incumplimiento en los pagos y se aplicará la sanción prevista como CLÁUSULA PENAL.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No se podrá suscribir la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato, mientras **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya pagado la totalidad del precio estipulado en la presente cláusula a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**. No obstante, en el evento en que el valor del saldo pendiente de pago sea derivado de los recursos provenientes del préstamo o crédito autorizado por una entidad financiera a favor de EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES], la suma que se obliga pagar la respectiva entidad financiera se entregará el día que dicha entidad reciba copia de la Escritura de Compraventa y Copia de la Escritura de Hipoteca y/o Leasing constituida a su favor sobre los inmuebles prometidos en venta en garantía del crédito, debidamente registradas, así como copia de los folios de matrícula inmobiliaria de los mismos inmuebles a los que se refiere este contrato, actualizados de forma tal que aparezcan las anotaciones referidas a la escritura de compraventa y la hipoteca a favor de la citada entidad financiera. No obstante, la condición aquí expresada, dicho saldo deberá pagarse por parte de la correspondiente entidad financiera a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa, y en caso contrario, EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] se obligan a reconocer a favor del PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la máxima tasa legal de mora que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Para garantizar el pago de la suma proveniente del préstamo EL PROMITENTE VENDEDOR podrá exigir a EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] que suscriba en la misma fecha de la firma de la escritura de compraventa un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del PROMITENTE VENDEDOR, y que servirá también para garantizar los interés de mora que se causen en caso que este saldo pendiente de pago no sea cancelado en el plazo límite aquí pactado, los cuales se liquidarán en este evento, a partir del día calendario siguiente al vencimiento del plazo previsto y hasta la fecha en que EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] o la respectiva entidad financiera cumpla de manera integral con la obligación de pago.

PARÁGRAFO TERCERO: Con la firma de la presente promesa **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconoce las siguientes obligaciones, en relación a los pagos que hará hasta completar el precio pactado por el(los) inmueble(s) prometidos en venta: (i) Realizar los aportes y/o pagos en los plazos y montos establecidos a la referencia del Encargo Fiduciario y la Tarjeta de Recaudo, (ii) no entregar sumas de dinero directamente al **PROMITENTE VENDEDOR,** ni a través de sus promotores o empleados; (iii) actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deba realizar por la mora en el pago del precio o sanciones pactadas en la presente promesa de compraventa, deberán depositarse en el número del encargo fiduciario que se menciona en el encabezado de la presente promesa de compraventa.

OCTAVA: GESTIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL CRÉDITO. EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a gestionar por su cuenta y riesgo, la aprobación del crédito con una entidad financiera para

el cumplimiento de la obligación de pago convenida y a presentar la respectiva carta de aprobación del crédito bancario tres (3) meses antes de la firma de la escritura. El incumplimiento de estas obligaciones por parte de EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] generará la aplicación de la sanción pactada en la cláusula décima quinta a título de arras penales.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) las condiciones que la entidad financiera exige para el otorgamiento del préstamo y para el desembolso del mismo. Así mismo acepta(n) **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que si dentro del término que este contrato señala para el otorgamiento de la escritura de compraventa de los bienes prometidos en venta la ENTIDAD FINANCIERA no le(s) aprueba el préstamo o se los aprueba por un valor inferior al aquí señalado, **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrán las siguientes opciones: (i) Oportunamente solicitar y tramitar el mismo crédito ante cualquier entidad financiera. (ii) Cancelar en efectivo mediante transferencia electrónica o mediante cheque de gerencia el valor pendiente de pago a más tardar dos (2) meses antes de la fecha programada para la firma de la Escritura de Compraventa. En caso que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cumpla con lo citado anteriormente para pagar el saldo del precio pactado, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente sin necesidad de declaración judicial alguna y sin necesidad de requerimiento previo, y EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá las sumas recibidas como parte del precio dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes, sin intereses, previa deducción de las arras penales pactadas en la cláusula décima quinta, así como los gastos en que haya incurrido EL PROMITENTE VENDEDOR con ocasión de la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes acuerdan, que en el evento de que las sumas aprobadas por la entidad otorgante del crédito, sean menores a las cantidades indicadas en este Contrato o la solicitud de crédito sea negada, EL [LA] [LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES], dará aviso de inmediato y por escrito tres (3) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura de compraventa, y se obligará(n) a pagar con sus propios recursos la diferencia de contado al PROMITENTE VENDEDOR en los términos indicados en el parágrafo octavo siguiente.

PARÁGRAFO TERCERO: EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] se obliga(n) a entregar a la entidad financiera toda la información y/o documentos necesarios para el estudio del crédito a más tardar tres (3) meses antes de la fecha programada para la firma de la escritura de compraventa. El incumplimiento de esta obligación o de los requisitos que exija la ENTIDAD FINANCIERA para el otorgamiento de créditos, el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en las obligaciones de los solicitantes del crédito o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de los requisitos legales no serán admitidas como justas causas para prorrogar la fecha de la firma de la escritura de compraventa, dará lugar a la pérdida de las arras penales por parte de EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] y ocasionará la resolución del presente contrato, quedando en libertar EL PROMITENTE VENDEDOR de enajenar a terceros los inmuebles prometidos en venta, sin perjuicio que EL PROMITENTE VENDEDOR pueda a su criterio aceptar o no la continuidad de la negociación, siempre y cuando EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] asuman los intereses de mora que se generen por el retraso de la firma de la escritura de compraventa y el pago del saldo pendiente.

PARÁGRAFO CUARTO: EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] podrá solicitar modificación en su forma de pago y/o realizar cesión de su posición contractual, únicamente hasta tres (3) meses antes del

otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de venta, so pena de incumplimiento del presente contrato. En todo caso, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de aceptar o no el nuevo plan de pagos presentado por EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES], y determinar el incumplimiento del presente contrato por este hecho.

PARÁGRAFO QUINTO: EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] se obliga(n) a cancelar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres de pagarés, etc., le cobre la entidad financiera para perfeccionar el crédito solicitado, y a suscribir los pagarés que ésta les exija como garantía. En caso de mora en el cumplimiento de estas obligaciones, se cobrarán intereses a la tasa máxima legal vigente. Si llegada la fecha pactada para la firma de la escritura pública de transferencia e hipoteca EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] no ha(n) cumplido con la presente obligación, se resolverá el contrato y se aplicará la sanción prevista en la cláusula décima quinta.

PARÁGRAFO SEXTO: Si la entidad financiera no desembolsare el crédito solicitado por cualquier causa, se resolverá el contrato de compraventa, con aplicación de la sanción pactada en la cláusula décima quinta.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Con la suscripción del presente contrato, **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** aceptan que en caso de fallecimiento del **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, obligándose el **PROMITENTE VENDEDOR** a efectuar la devolución de la totalidad de las sumas aportadas a los herederos conforme a la escritura de sucesión que le sea presentada. Si en el término no superior a tres (3) meses, los herederos no han presentado la escritura de sucesión, los recursos aportados serán puestos a disposición en un Fondo de inversión de ALIANZA FIDUCIARIA separados del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", quedando el **PROMITENTE VENDEDOR** en libertad de comercializar la unidad inmobiliaria.

NOVENA: ORIGEN DE FONDOS: EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que está(n) adquiriendo los inmuebles objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio licito. Así mismo declara que dichos recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o cualquier tercero que intervenga en la transacción contenida en la celebración de este contrato. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** documentará, suscribirá, y aportará en original el certificado de origen de fondos en caso de ser requerido.

Las Partes aceptan, entienden y conocen, de manera voluntaria e inequívoca, que cualquiera de ellas en cumplimiento de su obligación legal de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo y siguiendo la Jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por considerarlo una causal objetiva, podrá terminar unilateralmente el presente Contrato en cualquier momento y sin previo aviso, cuando cualquiera de las Partes y/o cualquiera de sus accionistas, socios o de sus representantes legales llegare a ser: (i) vinculado por parte de las autoridades nacionales e internacionales a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales

como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (iii) condenado por parte de las autoridades Judiciales nacionales o internacionales en cualquier tipo de proceso judicial o administrativo relacionado con la comisión de delitos; o (iv) llegare a ser señalado públicamente por cualquier medio de amplia difusión nacional (Prensa, Radio, televisión, etc.) como investigados por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo y/o cualquier delito colateral o subyacente a estos.

PARÁGRAFO: TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá terminar el presente contrato de manera unilateral sin lugar a indemnización, cuando se compruebe que EL [LA] [LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES], cualquiera de las partes que lo conforman, sus miembros o accionistas se encuentre en cualquiera de las situaciones descritas en la presente cláusula.

DÉCIMA: GARANTÍAS: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá solicitar de **EL [LA] [LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** las garantías reales o personales que juzgue convenientes y que sean legalmente permitidas para respaldar el pago de saldos insolutos. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) también a suscribir los documentos y cancelar los dineros que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, aprobación de crédito, etc., con anterioridad a la firma de la escritura que dé cumplimiento a la presente promesa.

DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES] manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, materiales y demás especificaciones técnicas de la unidad privada de vivienda objeto de este contrato y del edificio del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, y a permitir su ejecución con base en los mismos. **EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para realizar cambios o modificaciones de los acabados sin desmejorar las condiciones del proyecto y dejando una apariencia similar en los mismos. De la misma manera, cuando una especificación no pueda conseguirse en el mercado por razones de plazo, cambio, fabricación, disponibilidad de materiales o cualquier circunstancia similar, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá cambiarla por una de similar especificación y calidad.

PARÁGRAFO: Las imágenes contenidas en los folletos virtuales o físicos, son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones sin previo aviso, además contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artífice y no compromete a la sociedad promotora. **EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para tramitar todas las modificaciones a la licencia de construcción y a los documentos sustento de la misma que se hagan indispensables para ajustar en un todo la construcción de las distintas etapas del edificio a los planos aprobados, especialmente cuando por razones de carácter eminentemente técnico, arquitectónico y/o constructivo, resulten variaciones entre lo aprobado y lo construido en cualquiera de los aspectos configurativos de las mismas unidades de dominio privado que conforman cada etapa del edificio o de los bienes comunes del edificio, por lo tanto, **EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** acepta(n) que pueden presentarse variaciones al interior del inmueble sin previa consulta, siendo de carácter técnico o

arquitectónico. Para obtener estas modificaciones a la licencia de construcción, se entiende que la firma del presente contrato autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para adelantar los trámites respectivos, sin necesidad de solicitar autorización previa de los copropietarios ni de los órganos de administración del conjunto.

DÉCIMA SEGUNDA: FIRMA DE LA ESCRITURA: La escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato será otorgada en la Notaría _____ del Círculo Notarial de Bogotá, el día TAG_FECHAESCRITURACION a las quince horas (03:00 pm.). Si este día la Notaría estuviese cerrada por cualquier caso, la Escritura se suscribirá el siguiente día hábil a la misma hora y notaria prevista.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si eventualmente, para antes de la fecha fijada en esta cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR no hubiere terminado las obras de construcción del proyecto, en los términos estipulados en el numeral 9 de la carátula de la modificación integral al contrato del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", la fecha de terminación de obras y por tanto, la fecha de escrituración del(los) inmueble(s) será prorrogado automáticamente en el mismo plazo pactado para la ejecución de la denominada "FASE CONSTRUCTIVA", y hasta por seis (6) meses más en caso que sea necesario para la culminación de las obras de construcción y terminación del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes acuerda expresamente que la fecha prevista para la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles prometidos en venta se estimó con base en el cronograma que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estableció para la construcción del proyecto inmobiliario, sin embargo, el desarrollo de esta clase de obras está sujeta a hechos imprevisibles e irresistibles generadores de fuerza mayor, caso fortuito o eventos de terceros. Por lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retrasar la fecha de la firma de la escritura de compraventa y la fecha de entrega material del(los) inmueble(s) en el evento de producirse algún caso fortuito o fuerza mayor que suspendan la marcha normal de los trabajos, imprevistos en la ejecución de la obra, así como la demora en la puesta en marcha de los servicios públicos por las empresas correspondientes, sin que exista culpa o negligencia de EL **PROMITENTE VENDEDOR** o cualquier inconveniente causado por un terceros que tengan como efecto retardar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **El PROMITENTE VENDEDOR**, y en este caso la firma de la escritura de compraventa y/o la entrega material del(los) inmueble(s) se prorrogará automáticamente hasta por un período de ciento ochenta (180) días calendario, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito mediante carta enviada a la dirección o al correo electrónico de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, señalada en el presente contrato, explicando la causa que generó dicha prorroga. Cumplido este periodo máximo de prórroga automática sin que hubiese sido posible firmar la escritura de compraventa y realizar la entrega del(los) inmueble(s) prometidos, es necesario que las partes concurran a firmar un otrosí a la promesa de compraventa, en donde se establezcan las nuevas fechas de cumplimiento de la escritura de compraventa y la entrega de los inmuebles.

En el evento en que no medie acuerdo sobre dicha prórroga, **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá(n) dar por resuelto el presente contrato, caso en el cual, desde ya las partes acuerdan que **EL PROMITENTE VENDEDOR** , se obliga expresamente a devolver los dineros recibidos como abonos al precio pactado, a más tardar dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de la manifestación escrita de desistimiento hecha por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por esta causa y sin que se cause indemnización alguna o reconocimiento de intereses por las sumas de

dinero entregadas a favor de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. De esta forma **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quedará en libertad de enajenar el inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Para la firma de la escritura EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES] debe haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad del precio de venta que se debe pagar sesenta (60) día calendario antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, en caso contrario, el presente contrato se entenderá incumplido por parte de EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR[A][ES], quien (es) asumirá (n) las consecuencias señaladas en este contrato para el evento de incumplimiento. Sin embargo, la firma de la escritura podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR[A][ES] por la prórroga que EL PROMITENTE VENDEDOR le conceda. No obstante, en el evento en que el valor del saldo pendiente de pago sea derivado de los recursos provenientes del préstamo autorizado por una entidad financiera y/o caja de compensación familiar a favor de EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES], la suma que se obliga a pagar la respectiva entidad financiera se entregará el día que dicha entidad reciba copia de la Escritura de Compraventa y Copia de la Escritura de Hipoteca constituida a su favor sobre los inmuebles prometidos en venta en garantía del crédito, debidamente registradas, así como copia de los folios de matrícula inmobiliaria de los mismos inmuebles a los que se refiere este contrato, actualizados de forma tal que aparezcan las anotaciones referidas a la escritura de compraventa y la hipoteca a favor de la citada entidad financiera. No obstante, la condición aquí expresada, dicho saldo deberá pagarse a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa, y en caso contrario, EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] se obligan a reconocer a favor del PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la máxima tasa legal de mora que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de algún litigio judicial donde se comprometa la terminación de la obra, la constructora devolverá a **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los dineros entregados a la fecha del incidente, dentro de los siguientes sesenta (60) días hábiles posterior a la comunicación enviada por **El PROMITENTE VENDEDOR** informado los hechos que motivaron la devolución del dinero.

PARÁGRAFO QUINTO: En la fecha de la firma de la escritura de compraventa EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORES(S), suscribirán a favor del PROMITENTE VENDEDOR, un pagaré por el valor del saldo financiado con la entidad crediticia, como garantía del desembolso de dichos montos.

DÉCIMA TERCERA: GASTOS: Los gastos notariales que se causen por razón del otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán por cuenta de las partes por mitades y se cancelarán en la Notaría en la fecha establecida para la firma de la citada escritura. Los gastos de Beneficencia y tesorería o boleta de Rentas Departamentales, así como el valor correspondiente al impuesto de anotación y registro que se causen por razón del otorgamiento de la escritura de compraventa y de hipoteca, serán cubiertos por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** exclusivamente. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancelará(n) el impuesto predial desde la fecha de entrega del inmueble, de acuerdo con los recibos de pago de la Secretaría de Hacienda y/o la Oficina de Impuestos Municipales. En caso que el saldo del precio se pague con crédito hipotecario y **EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** no agilicen los trámites para obtener la aprobación del crédito en las fechas pactadas inicialmente en esta promesa de compraventa y por tanto se traslade el proceso de escrituración al año siguiente, el pago del

Impuesto Predial y Paz y Salvo del predio, correrán por cuenta del **EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]**.

DÉCIMA CUARTA: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE Y DESCRIPCIÓN GENERAL: Los inmuebles prometidos en venta junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal, se entregarán real y materialmente en el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que se encuentre cancelado totalmente el Precio establecido en el presente contrato, desembolsado efectivamente el valor del crédito, y se haya verificado la inscripción de la escritura pública de transferencia de dominio del bien prometido en compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse por mutuo acuerdo entre las partes, pudiéndose señalar una fecha anterior o posterior siempre por escrito. Esta modificación no constituye incumplimiento de la Promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR.**

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas legales vigentes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega material del inmueble objeto de esta promesa mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado del mismo de acuerdo con las especificaciones y acabados descritos en el Anexo Nº 1 a la presente promesa de compraventa. El acta será suscrita por un representante de **El PROMITENTE VENDEDOR** y por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En dicha acta se hará constar la entrega a del Manual de Propietario. Para la entrega material, del [los] inmueble[s] las partes se obligan a entregar y recibir, respectivamente los inmuebles prometidos en venta, conforme al acta de inventario donde se indicarán aquellos detalles de acabado que no impidan habitar el inmueble. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a subsanar en los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de entrega, o a un tiempo prudencial según el trámite necesario, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega de los inmuebles, que deben constar en la respectiva acta de entrega, y sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan en motivo para abstenerse de recibir y habitar los bienes.

EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá (n) cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en el Manual de Propietario y/o Manual del Usuario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Es una obligación **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento el inmueble objeto de compra del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega de los inmuebles, comunicará por escrito a **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la fecha de entrega de los inmuebles, mediante carta enviada por correo a la dirección registrada en el presente contrato, o por correo electrónico de **EL[LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** quien (es) deberá (n) comparecer a recibir el (los) inmueble(s), en la fecha fijada en la comunicación o si presentándose se abstiene de recibirlo sin justa causa, salvo los eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, sin necesidad requerimiento alguno, quedará constituido en mora de recibir, siendo a partir de esta fecha responsable de los riesgos de la cosa. **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, una vez haya ocurrido el anterior evento, podrá considerar que los bienes han sido recibidos a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo, sin perjuicio de poder iniciar el correspondiente proceso de

entrega del bien: **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá darlos por entregados, suscribiendo un acta ante dos testigos que acrediten el hecho de entrega, en este evento la llave del inmueble o inmuebles, quedarán a disposición del **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas administrativas de **GRUPO AF S.A.S.** o donde esta señale.

De igual manera, EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADO[A][ES] se hacen responsables de todas las obligaciones tales como: cuotas de administración, pagos de servicios públicos, impuestos y demás contribuciones derivadas de la propiedad de los inmuebles, desde la fecha en que dicha entrega debió producirse.

Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**a recibir el(los) inmueble(s) no se pudiere desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses de subrogación a la misma tasa que la entidad financiera le esté cobrando al **PROMITENTE VENDEDOR** por el crédito constructor, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s), serán de cargo de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a garantía de la construcción. Por su parte la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** en calidad de constructor y enajenador responsable en los términos señalados en la Ley 1480 de 2011 y el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016, responderá por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) por la garantía de calidad de acabados y líneas vitales. Si efectuada la entrega del(los) inmueble(s), **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectúa(n) modificaciones internas al(los) inmueble(s), que contravengan el Manual del Propietario que le será entregado y las especificaciones de construcción establecidas en la licencia de construcción, y que pongan en peligro la solidez y estructura del(los) inmueble(s), **GRUPO AF S.A.S.** no responderá(n) por los daños que, por razón de dichas modificaciones se causaren a dicho(s) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y en el evento de realizar modificaciones estructurales, se configurará violación a la normatividad urbanística y deberá a su costa restaurar el inmueble a su estado inicial. En cuanto a la estabilidad de la obra o cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, la garantía legal de conformidad con lo previsto en la Ley 1480 de 2011 y la Ley 1796 de 2016 corresponderá al término de diez (10) años contados a partir de la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no responderá en ningún caso por: a) Las reformas que se ejecuten en los apartamentos, b) las obras que directamente y por su cuenta ejecute **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y c) las obras y reformas que se ejecuten en los demás inmuebles del Edificio.

PARÁGRAFO CUARTO: La entrega del(los) inmueble(s) como unidades privadas, incluirá la de los bienes comunes esenciales del edificio por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la suscripción del acta de entrega correspondiente. La entrega de los bienes comunes de uso y goce general del edificio se hará de conformidad con lo estipulado en los artículos 24 y 52 de la Ley 675 de 2.001.

PARÁGRAFO QUINTO: Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos responsables en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas domiciliario,

energía y teléfono. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios Públicos de energía, acueducto, gas domiciliario y alcantarillado, en el evento en que las Empresas de Servicios Públicos encargadas no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte del **EL PROMITENTE VENDEDOR**. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** se compromete a pagar todas las facturas por servicios públicos que aparezcan a cargo del apartamento una vez se realice la activación de dichos servicios, los consumos serán asumidos por cuenta de EL [LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES].

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE VENDEDOR realizó la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como también las redes y acometidas necesarias para la instalación definitiva de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble objeto de venta, dotado de los servicios públicos definitivos. **EL PROMITENTE VENDEDOR** pagará a las empresas prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado, y energía eléctrica, las cuotas correspondientes para la instalación del servicio, pero **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hace responsable de los reajustes posteriores a la entrega del inmueble, liquidados por dichas empresas.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: TELECOMUNICACIONES: USO Y ADMINISTRACIÓN DE LA RED TELEFÓNICA: Cada propietario podrá solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas deberán pagarlos cada propietario de acuerdo con la facturación que emita esa Empresa.

PARÁGRAFO OCTAVO. - SERVIDUMBRE ELÉCTRICA: **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conocen y aceptan que se constituirá servidumbre de energía eléctrica a favor de ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P. o el prestador de servicios públicos competente. La cual deberá elevarse a escritura pública y registrarse en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dicha servidumbre afectará a todos los inmuebles resultantes del proyecto.

PARÁGRAFO NOVENO EL PROMITENTE VENDEDOR podrá realizar la entrega del bien, con anterioridad a las fechas arriba fijadas, de común acuerdo con **EL [LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES].** Se entiende que cuando el Inmueble no se entrega por encontrarse **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en mora, no hay incumplimiento de parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a declarar incumplida la presente promesa, dar aplicación al pacto de arras y disponer libremente del inmueble para su venta a terceros.

PARÁGRAFO DÉCIMO: En el evento que EL [LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] no se presente(n) a recibir el (los) inmueble(s) dentro del término aquí estipulado, o presentándose se abstiene de recibirlo sin justa causa, salvo los eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, sin necesidad requerimiento alguno, quedará constituido en mora de recibir, siendo a partir de esta fecha responsable de los riesgos de la cosa. EL PROMETIENTE VENDEDOR, una vez haya ocurrido el anterior evento, podrá considerar que los bienes han sido recibidos a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo, sin perjuicio de poder iniciar el correspondiente proceso de entrega del bien. En este evento las llaves del(los) inmueble(s) quedarán a disposición de EL [LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES], en las oficinas del PROMITENTE VENDEDOR. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL [LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] a recibir el(los)

inmueble(s) no se pudiere desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses de subrogación a la misma tasa que la entidad financiera le esté cobrando a LA PROMETIENTE VENDEDORA por el crédito constructor, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

DÉCIMA QUINTA: ARRAS: Para el caso de incumplimiento o retractación del presente contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acuerdan como arras del presente contrato el valor equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del PRECIO pactado, las cuales reciben el tratamiento establecido en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Dichas arras se tendrán como sanción en caso de incumplimiento unilateral, donde la suma entregada a título de arras se tendrá como una prestación real y antelada que perderá la parte incumplida a favor de la cumplida o de la que estuvo presta a cumplir. Estas arras las perderá extra-juicio y sin necesidad de requerimiento para constituir en mora al deudor, **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en caso de incumplimiento o retraso de cualesquiera de las obligaciones a su cargo, de acuerdo con lo previsto en este documento, evento en el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda en libertad absoluta de disponer de los inmueble[s], sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes. En el evento en que la parte que incumpliere fuere **EL PROMITENTE VENDEDOR** este deberá restituir la suma recibida a título de arras a **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sin necesidad de constituir en mora. Para estos efectos, se entenderá que las arras aquí pactadas son de retractación y penales y por tanto se rigen por las normas contenidas en los artículos 1592 y siguientes del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO: Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el dinero recibido como arras se imputará al valor total del precio de venta del inmueble. En todo caso las partes reconocen que este documento presta merito ejecutivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del Contrato por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y este (estos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato. En caso de que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) entregado el veinte por ciento (20%) del valor del inmueble antes de la retractación, las arras aquí pactadas se aplicarán hasta la totalidad de los recursos aportados y/o pagados a la fecha en que se evidencie el incumplimiento, para lo cual este documento prestara mérito de título ejecutivo.

PARÁGRAFO TERCERO: La devolución de los saldos a favor de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** luego de aplicadas las arras de que trata esta cláusula se realizará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o por ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en calidad de vocera y administradora del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY" dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la carta de solicitud de devolución de saldos que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán radicar en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, documento en el cual deberán indicar los datos de la cuenta bancaria a la cual se deberá realizar el giro correspondiente.

DÉCIMA SEXTA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El(los) inmueble(s) del proyecto objeto del presente contrato estará(n) sometido(s) al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de

2001, el cual se elevará a escritura pública que será debidamente registrada sobre el globo de terreno que se conformará en los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona centro, y todas las unidades privadas que se segreguen del proyecto inmobiliario, por lo cual **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que aceptan someterse a la reglamentación de la propiedad horizontal, a cumplir con las obligaciones derivadas de este contrato, y a permitir incondicionalmente el desarrollo, las obras y la construcción de los inmuebles y zonas comunes que integran la misma, que sean aprobadas por las autoridades competentes en la Licencia de Construcción del proyecto, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para tal efecto. La enajenación de los inmuebles prometidos en venta, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio privado y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal al que serán sometidos, sino también al derecho de copropiedad que para ellos se señalen en el correspondiente reglamento sobre los bienes y servicios comunes, todo con arreglo a las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara (n) que acepta (n) desde ya el reglamento de propiedad horizontal del edificio, que protocolice **EL PROMITENTE VENDEDOR** y sus reformas, que se obliga(n) a observarlo en todas sus partes y que dará(n) cumplimiento estricto a todos los deberes y obligaciones que se señalarán en dicho reglamento, en especial a contribuir con las expensas comunes.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá nombrar un administrador provisional para la etapa inicial en los términos establecidos en el artículo 24 y 52 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega del (los) inmueble(s) como unidad(es) privada(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del edificio, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del (los) inmueble(s), en cuanto a las zonas comunes de uso y goce general, no esenciales del proyecto inmobiliario se entregarán cuando se haya completado la entrega del 51% de los coeficientes de unidades privadas de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO TERCERO: Las expensas necesarias para la administración de la copropiedad y la reparación y conservación de los bienes comunes del Conjunto serán por cuenta de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desde la fecha pactada para la entrega del(los) inmueble(s). En consecuencia, a partir de esta fecha se obliga(n) también a cancelar la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o por el ADMINISTRADOR PROVISIONAL, y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios. La transferencia a título de venta del(los) inmueble(s) comprenderá el derecho a servirse de las zonas comunes del mismo, que se ejercerá conforme se establece en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO CUARTO: EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta (n) desde ahora que **El PROMITENTE VENDEDOR** en su condición de Constructor del proyecto y/o Propietario Inicial en los términos definidos en la legislación pertinente, pagará las expensas sobre las unidades no vendidas, una vez se entregue en forma definitiva el proyecto y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han

recibido las unidades. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara (n) así mismo que acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: -**DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS**: **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva que integran el proyecto inmobiliario KASA POLO, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de la cláusula penal a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

DÉCIMA SÉPTIMA: CLAUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO: Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil sobre arras retractatorias, las partes establecen a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que asumen en este contrato, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de los inmuebles prometidos en venta, sanción que se aplicará sin necesidad de agotar trámite judicial alguno para ello y sin comprometer el resarcimiento de otros daños que se pudieren causar y por ende su respectiva indemnización de perjuicios, para lo cual, no será necesario requerimiento judicial o prejudicial alguno ni constitución en mora, pues las partes renuncian a tales formalidades en recíproco beneficio. Además de lo antes previsto, esta cláusula penal le será aplicada a de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, si incurrieren en falsedades documentarias o en el suministro de informaciones no veraces. Acaecido el incumplimiento o la falsedad o inexactitud antes mencionados, por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá deducir el monto de la pena aquí establecida, de los dineros recibidos para pagar el precio del inmueble prometido en venta, sin perjuicio de resolver el presente contrato por incumplimiento de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Queda entendido para las partes y así lo pactan de manera expresa, que el incumplimiento a las obligaciones asumidas en este contrato, da lugar a la resolución ipso facto, sin necesidad de declaración judicial, pero en todo caso deberá comunicarse en forma escrita tal decisión, dándole a conocer a la otra parte las causas y motivos de incumplimiento que originan dicha resolución, que tendrá plenos efectos legales. En caso de incumplimiento por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer libremente del inmueble para su venta a terceros una vez se configure el incumplimiento, y retendrá de pleno derecho el valor de la sanción por arras pactados a título de indemnización de perjuicios.

PARÁGRAFO PRIMERO: En razón a que el presente contrato contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a favor de **El PROMITENTE VENDEDOR** y a cargo de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La devolución de los saldos a favor de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** luego de aplicada la cláusula penal de que trata esta cláusula se realizará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o por ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de vocera y administradora del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la carta de solicitud de devolución de saldos que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán

radicar en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, documento en el cual deberán indicar los datos de la cuenta bancaria a la cual se deberá realizar el giro correspondiente.

DÉCIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO: El Contrato de Promesa de Compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia(n) expresamente la(s) parte(s) contratante(s). Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

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

DÉCIMA NOVENA: USO PARA SERVICIOS DE VIVIENDA TURISTICA, SEGÚN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Los bienes objeto de este contrato, en los términos señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal serán destinados, en todo o en parte, de manera permanente u ocasional, a la prestación de servicios de vivienda turística, y las que sean necesarias para brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional. Esta destinación no podrá ser variada por EL [LA][LOS] PROMITENTE[A][S] COMPRADOR[A][ES] o sus causahabientes a cualquier título, salvo por decisión con mayoría calificada como se preverá en el reglamento.

VIGÉSIMA: SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS. Sí en la etapa de la celebración, ejecución del presente contrato surgieran diferencias, las partes las solucionaran de manera directa o a través de del mecanismo de conciliación extra-proceso, regulada por la ley 640 de 2001 y en caso de no llegarse a acuerdo, las mismas serán resueltas por la justicia ordinaria.

VIGÉSIMA PRIMERA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos derivados del contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN. La cesión del contrato de promesa de compraventa por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria por parte de EL **PROMITENTE VENDEDOR**.

Las partes acuerdan, que previa aceptación expresa y por escritor de **El PROMITENTE VENDEDOR**, podrá(n) **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ceder la presente promesa de compraventa a favor de su cónyuge o compañera(o) permanente, y también a familiares que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

No obstante, en caso de que se presente cesión **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a favor de un tercero que no se encuentre dentro del núcleo familiar aquí señalado, cancelará a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en forma inmediata la suma de DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES (2 SMLMV), al momento de la presentación de los documentos para el registro de la cesión y que estará a cargo de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En todo caso, la cesión estará condicionada a la previa autorización de **EL PROMITENTE VENDEDOR** respecto del cesionario que sustituirá la posición contractual, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión. Una vez aceptada, la cesión generará el valor establecido en el presente documento.

VIGÉSIMA TERCERA: DECLARACIONES ESPECIALES RELACIONADAS CON EL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA. Como parte integral del objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa, las partes declaran, entienden y aceptan que:

23.1. LA (EL, LAS, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) conoce(n) la existencia del PATRIMONIO AUTONOMO denominado "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY" que la sociedad GRUPO AF S.A.S. en condición de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, constituyó con la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA, (En adelante LA FIDUCIARIA), mediante el cual se recaudan los recursos dinerarios derivados de los pagos de los clientes (terceros o promitentes compradores) interesados en vincularse al proyecto "KASA POLO".

23.2. Las partes, en especial LA (EL, LAS, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) reconocen con la firma del presente instrumento público, que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del proyecto inmobiliario, y en consecuencia, no es responsable por la terminación del proyecto inmobiliario de vivienda urbana, del precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, pues tales responsabilidades y obligaciones son de cargo exclusivo de la sociedad GRUPO AF S.A.S. en calidad de CONSTRUCTOR y ENAJENANTE en los términos de la Ley 1796 de 2016.

23.3. El desarrollo de las obras civiles, la entrega de las áreas privadas y comunes del proyecto inmobiliario "KASA POLO" será de responsabilidad exclusiva de la sociedad GRUPO AF S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y constructor responsable.

23.4. Se deja expresa constancia que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) del(los) inmueble(s) del proyecto "KASA POLO" no podrán exigir a la FIDUCIARIA ni al citado patrimonio autónomo ninguna responsabilidad derivada de la ejecución del proyecto inmobiliario.

VIGÉSIMA CUARTA: HABEAS DATA. EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)por medio del presente documento autorizan de manera expresa el tratamiento de sus datos personales conforme a la política y aviso de privacidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** para las finalidades de gestión de Mercadeo y ventas, gestión de Clientes y gestión administrativa general.

Declaro (amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo (amos) expresamente a la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** para que capte, conozca, consulte, manipule y transfiera y/o cedan a quien corresponda, los datos personales, que he (hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad. De la misma manera dejo(amos) expresa constancia que autorizo(amos) a la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** para

que realice y de un tratamiento de índole comercial a mis (nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos, así mismo para formar parte de la base de datos de mi (nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi (nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

VIGÉSIMA QUINTA: REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)autoriza (amos) a la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** y/o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi (nuestro) comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a mi (nuestro) cargo que se desprenden del Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo (amos) a la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** para consultar y solicitar información sobre mí (nuestro) comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente.

Declaro(amos) que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepto (amos) la autorización impartida por la esta cláusula, y manifiesto (amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

VIGÉSIMA SEXTA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. LAS PARTES manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto. Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí, el cual hará parte integral del mismo.

9. FIRMA

Para constancia de lo anterior, se firma en dos (2) copias de igual valor y tenor, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año dos mil _____ (20___) por las partes contratantes.

Para efectos de la presente Promesa de Compraventa y de la instrucción aquí impartida, se suscribe con firma electrónica el documento por parte de:

PROMITENTE VENDEDOR,

GRUPO AF S.A.S.
JUAN SEBASTIÁN CADENA ROJAS
Representante Legal

EL[LA,LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)

TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION

PROYECTO KASA POLO
No. TAG_NUMERO_ENCARGO
Unidad: TAG_DESCRIPCION_UNIDAD

PROMITENTE VENDEDOR: GRUPO AF S.A.S.

1. COMPARECENCIAS

EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) : TAG_NOMBRE_COMPLETO_ENTER

2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

UNIDAD INMOBILIARIA: TAG_NUMERO_INMUEBLE
ÁREA CONSTRUIDA: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROX
ÁREA PRIVADA: TAG_AREA_PRIVADA
PARQUEADERO: TAG_PARQUEADERO_NUMERO
DEPÓSITO: TAG_HAY_DEPOSITO

3. VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES

Valor total del Inmueble	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRECOSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Aportes en efectivo / Cuota Inicial	TAG_CUOTA_INICIAL
Aportes en efectivo/ Saldo del precio con recursos propios	TAG_SALDO PARA COMPLETAR PRECIO TOTAL

4. FECHA DE ESCRITURACIÓN

Fecha Escrituración: TAG_FECHAESCRITURACION:
Fecha de Entrega: TAG_FECHAENTREGA

5. PLATAFORMA ALIANZA

El presente contrato de Promesa de compraventa es suscrito por **El PROMITENTE VENDEDOR** y **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** , en calidad de Partes, a través de la Oficina Virtual de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como herramienta digital para la celebración del contrato. En virtud de lo anterior, Las Partes manifiestan conocer y acepta que ni Alianza Fiduciaria S.A. ni El Fideicomiso Proyecto Polo Virrey son parte de la presente promesa de compraventa.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** realizará los registros que correspondan y que sean necesarios para la gestión y operación del Fideicomiso a través del cual **El PROMITENTE VENDEDOR** desarrolla el Proyecto del cual hace parte el inmueble que a través del presente contrato se promete en venta. En consecuencia, la relación de consumo para la adquisición de la unidad inmobiliaria se configura única y exclusivamente entre **GRUPO AF S.A.S.** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y TAG_NOMBRE_COMPLETO_ENTER en calidad de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

6. CONSIDERACIONES ESPECIALES

PRIMERA: Mediante Escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría, entre LA INSTRUMENTADORA S.A.S., HIGH LIGHTS S.A.S., DOBLEFER S.A.S., y **GRUPO AF S.A.S.**, en calidad de Fideicomitentes, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, suscribieron el contrato de fiducia mercantil de administración en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Proyecto Polo Virrey, con la transferencia de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 50C-187763 y 50C-576878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

SEGUNDA: Que mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C., el Fideicomiso Proyecto Polo Virrey fue incrementado con el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

TERCERA: Las sociedades LA INSTRUMENTADORA S.A.S., y HIGH LIGHTS S.A.S., cedieron sus derechos fiduciarios y de beneficio, a favor de las sociedades DOBLEFER S.A.S., y ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S., quedando estos últimos como únicos Fideicomitentes y Beneficiarios del Fideicomiso.

CUARTA: Que mediante documento privado del ocho (08) de abril de dos mil veinticuatro (2024), entre DOBLEFER S.A.S. y ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S., ambas en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, y la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR [CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y ENAJENADOR DE VIVIENDA], y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, suscribieron la modificación integral al contrato constitutivo del patrimonio autónomo de administración inmobiliaria denominado “FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY”, con el fin de adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del Proyecto KASA POLO.

QUINTA: Que de conformidad con lo previsto en contrato fiduciario que dio origen al patrimonio autónomo de administración inmobiliaria denominado "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", le corresponde exclusivamente a la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR [CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y ENAJENADOR DE VIVIENDA], la responsabilidad por el desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.

SEXTA: Que así mismo, la FIDUCIARIA como vocera del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY" concurrirá a otorgar las escrituras públicas de compraventa en su calidad de propietaria fiduciaria y la sociedad GRUPO AF S.A.S. en calidad de CONSTRUCTOR RESPONSABLE, VENDEDOR y ENAJENADOR DE VIVIENDA, por tanto será el obligado a cumplir todas las obligaciones que le imponen tales calidades frente a las unidades inmobiliarias que serán transferidas a favor del(los) PROMITENTE COMPRADOR(ES), así como la de salir al saneamiento por todos los vicios de ley que tenga o llegare a tener el inmueble objeto del presente contrato.

SÉPTIMA: EL PROMITENTE VENDEDOR y **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** acordaron la separación de una unidad inmobiliaria del proyecto KASA POLO y para tal fin, suscribieron el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO identificado con el No. TAG_NUMERO_ENCARGO, para que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. administre los recursos que aporten **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** para la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliarias descritas en el presente Contrato de Promesa de Compraventa.

OCTAVA: Que **El PROMITENTE VENDEDOR** cumplió las CONDICIONES DE GIRO pactadas en el numeral 11 de la carátula de la modificación integral al contrato del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", como consta en la certificación de fecha _____ expedida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, que acredita que la fiduciaria revisó el cumplimiento de dichas condiciones, y por tanto, transfirió los recursos aportados por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al Fideicomiso junto con los rendimientos generados, para que **El PROMITENTE VENDEDOR** inicie la "Fase Constructiva" para el desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario KASA POLO.

NOVENA: Que de conformidad con lo establecido en el numeral 9 de la carátula de la modificación integral al contrato del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", la "Fase Constructiva" para el desarrollo del Proyecto inmobiliario KASA POLO es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto. Dicho plazo será prorrogable de forma automática por un término de seis (6) meses adicionales.

DÉCIMA: TAG_NOMBRE_COMPLETO_ENTER declaro(amos) que conozco(emos) y acepto(amos) que la relación de consumo para la adquisición de la unidad inmobiliaria que se promete en venta a través del presente contrato, se originó entre la sociedad **GRUPO AF S.A.S.**, en su condición de PROMITENTE VENDEDOR, CONSTRUCTOR y ENAJENADOR DE VIVIENDA y yo(nosotros), en calidad de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Así mismo declaro(amos) que ALIANZA ni como sociedad, ni como vocera y administradora del Fideicomiso Proyecto Polo Virrey es parte o tiene injerencia en la determinación del presente contrato de promesa de compraventa ni en los documentos adicionales o anexos, que **El PROMITENTE VENDEDOR** suscriba conmigo (nosotros).

UNDÉCIMA: TAG_NOMBRE_COMPLETO_ENTER, **manifiesto(amos)** conocer y aceptar que ni Alianza Fiduciaria S.A. ni el "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", tienen la calidad de constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del PROYECTO, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad de **El PROMITENTE VENDEDOR**. Conforme a lo anterior, **El PROMITENTE VENDEDOR** es el único responsable del licenciamiento y la construcción del Proyecto POLO VIRREY y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

DUODÉCIMA: Con la suscripción de la presente Promesa de Compraventa, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL[LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifestamos que conocemos y aceptamos que las obligaciones "de hacer", que se derivan de la calidad de PROMITENTE VENDEDOR en la celebración del presente documento, tales como, pero sin limitarse a: (i) determinación del inmueble; (ii) el pago de impuestos, tasas o contribuciones que se causen sobre el Inmueble; (iii) entregar y recibir el Inmueble; o (iv) fijar fecha de escrituración (v) Protocolizar el certificado técnico de ocupación y demás obligaciones establecidas, se entenderán radicadas en todo caso en cabeza del **PROMITENTE VENDEDOR** , esto es la sociedad **GRUPO AF S.A.S.**

El patrimonio autónomo "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", comparecerá a la Escritura Pública de transferencia de la Unidad Inmobiliaria que a través del presente contrato se promete en venta, en calidad de propietario fiduciario, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta **El PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA TERCERA: Teniendo en cuenta que ni ALIANZA FIDUCIARIA ni el "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY" son parte del Contrato de promesa de compraventa, todas las peticiones, quejas, reclamos y solicitudes de información, reclamaciones extrajudiciales o judiciales, deberán ser resueltas por **El PROMITENTE VENDEDOR**, en virtud de la relación de consumo que existe entre las Partes.

7. SECCIÓN I: TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO

Las Partes dando estricto cumplimiento al artículo 1611 del Código Civil Colombiano que establece los requisitos que debe contener la promesa de compraventa, así como a las disposiciones contenidas en la Ley 1480 de 2011 y la Ley 1796 de 2016, procedemos a celebrar el presente contrato que comprende dos (2) secciones, a saber:

SECCIÓN I. - TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO

PARTES INTERVINIENTES:

EL PROMITENTE VENDEDOR: **GRUPO AF S.A.S.**, identificada con NIT. 901.689.192-1, representada en este acto por **JUAN SEBASTIÁN CADENA ROJAS**, mayor de edad domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la

cédula de ciudadanía 1.020.752.857, obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

EL (LA, LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(A,ES):

EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)	**Identificación**
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION

DIRECCIONES, CORREOS Y TELÉFONOS PARA NOTIFICACIONES:

EL PROMITENTE VENDEDOR: Calle 98 N º 22-64, Oficina 401. Edificio Calle 100 en la ciudad de Bogotá D.C., Teléfonos: (601) 2761776 – 3224353119, correo electrónico: aranjuez@aranjuez.com.co

EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

Dirección	**Teléfono**	**TAG_ESPECIFICACION_NOMBRE**
TAG_TERCERO_DIRECCON	TAG_TERCERO_TELEFONO	TAG_ESPECIFICACION_DETALLE

8. SECCIÓN II. DESARROLLO DEL CONTRATO:

PRIMERA: UNIDADES INMOBILIARIAS OBJETO DEL CONTRATO

Inmueble (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el Anexo 1.

1. El proyecto inmobiliario de VIVIENDA KASA POLO, está siendo desarrollado por **El PROMITENTE VENDEDOR** a través del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY" cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. que fue constituido mediante Escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría, incrementado mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C., modificado integralmente a través de documento privado del del ocho (08) de abril de dos mil veinticuatro (2024).
2. El proyecto inmobiliario KASA POLO se construye sobre los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, de propiedad del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY".
3. El Proyecto Inmobiliario KASA POLO corresponde a una (1) torre de ocho pisos, conformada por ciento veinte (120) unidades inmobiliarias, distribuidas en un (1) local comercial y ciento diecinueve (119) Apartamentos, y cincuenta y seis (56) parqueaderos, conforme a lo aprobado en la Licencia de Construcción contenida en la Resolución No. _____ de la Curaduría Urbana No. X de la ciudad de Bogotá D.C.
4. El Proyecto KASA POLO será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, conforme a lo reglado en la Ley 675 de 2001, en el cual se estipularán las disposiciones que sean pertinentes para que las unidades inmobiliarias sean destinadas, en todo o en parte, de manera permanente u ocasional, a la prestación de servicios de vivienda turística, y las que sean necesarias para brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional.
5. De igual manera en virtud de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal corresponderá a cada propietario de unidad privada o en su defecto al operador seleccionado tramitar la correspondiente inscripción ante el Registro Nacional de Turismo, para dar cumplimiento del registro que se requiere para que los inmuebles/unidades privadas puedan ser utilizados como vivienda turística.

SEGUNDA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a instruir a Alianza Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Proyecto Polo Virrey para que transfiera mediante escritura pública a **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** y éste(os) a su vez se compromete(n) a adquirir de aquella, a título de compraventa, el derecho de dominio y posesión sobre el (los) siguiente (s) bien (es) inmuebles:

APARTAMENTO TAG_NUMERO_INMUEBLE del proyecto KASA POLO, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., el cual será segregado y/o individualizado de manera previa a la fecha de la firma de la escritura de compraventa, mediante el Reglamento de Propiedad Horizontal que será constituido sobre los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Inmueble prometido en venta se entregará conforme a las especificaciones contenidas en el Anexo Nº 1 de la presente promesa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LINDEROS DE MAYOR EXTENSIÓN: Los linderos de mayor extensión de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro son los siguientes: (i) Para el

inmueble con matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 son: Por el Oriente: En 10.00 mts, con la avenida 13; Por el Sur: En una longitud de 31.71 mts, con el lote 17 y parte del lote 3 de la manzana A; Por el Occidente: En una longitud de 10.00 mts, con el lote 4 de la misma manzana, y, Por el Norte, en longitud de 31.71 m con el lote 19 de la manzana en referencia. (ii) Para el inmueble con matrícula inmobiliarias número 50C-576878 , son: Por el Norte: En extensión de 31 metros con 71 centímetros con el lote No. 20 de la manzana "A" de la urbanización Virrey Solis; Por el Sur: En extensión de 31 metros con 71 centímetros, con el lote No. 18 de la misma manzana y urbanización; Por el Oriente; en extensión de 10.00 metros con la avenida 13 de esta ciudad o paralela a la autopista del norte; Por el Occidente: En extensión de 10.00 metros, con el lote No. 5 de la citada manzana y urbanización. (iii) Para el inmueble con matrícula inmobiliaria número 50C-187763 son: Por el Oriente: en longitud de 11.25 metros con la Avenida 13, Por el Sur: en una longitud de 26.17 metros con el lote número 16 de la manzana A, Por el Occidente: en longitud de 11.25 metros con parte del lote número 3 de la misma manzana, Por el Norte: en longitud de 26.17 metros con parte del lote número 18 de la manzana en referencia.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la cabida y linderos de los inmuebles, estos se prometen en venta como cuerpo cierto, de tal manera que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área o cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: Los linderos específicos de los inmuebles objeto del presente contrato se encontrarán definidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal que será constituido los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, sobre los cuales se desarrolla el Proyecto KASA POLO, los cuales se entenderán incorporados a la presente promesa de compraventa una vez que sea registrado. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con la firma del presente contrato de promesa de compraventa acepta que el(los) folios de matrícula inmobiliaria que identificarán los inmuebles prometidos en venta, se conocerán una vez se formalice y registre el reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario.

PARÁGRAFO QUINTO: La venta prometida incluye todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan a los Inmuebles, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento

TERCERA: TRADICIÓN. Los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 50C-187763 y 50C-576878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro sobre los cuales se desarrolla el PROYECTO KASA POLO, fueron adquiridos por el FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, mediante escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría. Así mismo, mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C., el Fideicomiso Proyecto Polo Virrey fue incrementado con el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

CUARTA: PERMISO DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A TÍTULO ONEROSO: La sociedad **GRUPO AF S.A.S.** como CONSTRUCTOR y/o PROMITENTE VENDEDOR, se encuentra autorizada para promocionar, anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma(n) parte integrante el(los) inmueble(s) prometidos en venta,

de acuerdo con lo establecido en el art. 185 del Decreto Ley 19 de 2012, la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, de conformidad con el Permiso de Actividades y Enajenación de Inmuebles _____de fecha _____- expedido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

QUINTA: SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR, en su calidad de Fideicomitente Constructor del Fideicomiso Proyecto Polo Virrey, tiene la posesión tranquila y pacífica del(los) lote(s) en el cual se construye el Proyecto Inmobiliario KASA POLO, y declara que (el) los inmueble(s) que se promete(n) vender a **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo entregará libre de registro por demandas civiles, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual se someterá el proyecto. **EL PROMITENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del(los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa en los casos previstos por la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a hipotecas se refiere, los inmuebles de mayor extensión identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, y/o el globo de terreno que será conformado por estos mismos inmuebles, será gravado con hipoteca a favor de _____, con la cual será garantizado el crédito constructor obtenido por **GRUPO AF S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para financiar el desarrollo del proyecto inmobiliario. El citado gravamen hipotecario será cancelado por la entidad financiera en lo que hace referencia al(los) inmueble(s) objeto de esta venta, según su prorrata, de manera paralela y/o simultánea a la escritura de transferencia a favor del **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en los términos y condiciones fijados por dicha entidad. Todos los gastos de liberación de esta hipoteca en mayor extensión, serán por cuenta de **El PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar a Paz y Salvo el(los) inmueble(s) por concepto de toda clase de impuestos, tasas y contribuciones, gravámenes, servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha de la entrega, a partir de la cual serán por cuenta de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

SEXTA: PRECIO: El precio total de(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, que el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** es la suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMEROS Y LETRAS.

PARÁGRAFO: Las partes declaran, que el precio incluido es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del presente contrato, lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019.

SÉPTIMA: FORMA DE PAGO: EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] con la firma del presente contrato, se obligan a pagar el Precio pactado en la cláusula sexta anterior, mediante depósito que efectuará directamente al encargo fiduciario que se menciona en el encabezado de la presente promesa de compraventa, de acuerdo con la información de la tarjeta de recaudo del Fideicomiso Proyecto Polo Virrey, de la siguiente manera:

7.1. La suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO, los cuales declara recibidos a entera satisfacción **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa.

7.2. El saldo del precio, **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo pagaran a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de acuerdo con el plan de pagos que se señala a continuación:

Cuota	**Valor**	**Fecha** (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FECHA

7.3. El saldo, es decir la suma de TAG_SALDO, será cancelado por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** con recursos propios, con una antelación de sesenta (60) días calendario previos a la fecha estipulada para la firma de la Escritura de Compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora en el pago de cualquiera de las cuotas **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagarán al **PROMITENTE VENDEDOR,** sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a éste expresamente, un interés moratorio liquidado a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de declarar unilateralmente resuelto el presente contrato por incumplimiento en el pago de las cuotas previstas en el plan de pagos, quedando en plena libertad **EL PROMITENTE VENDEDOR** de ofrecer en venta de forma inmediata el inmueble y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el pago de la CLÁUSULA PENAL, salvo cuando se hubiere pactado previamente la prórroga del plazo de las cuotas. De igual forma, en caso de presentarse retrasos consecutivos en el pago de las cuotas, se resolverá el presente contrato por incumplimiento en los pagos y se aplicará la sanción prevista como CLÁUSULA PENAL.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No se podrá suscribir la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato, mientras **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya pagado la totalidad del precio estipulado en la presente cláusula a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** .

PARÁGRAFO TERCERO: Con la firma de la presente promesa **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconoce las siguientes obligaciones, en relación a los pagos que hará hasta completar el precio pactado por el(los) inmueble(s) prometidos en venta: (i) Realizar los aportes y/o pagos en los plazos y montos establecidos a la referencia del Encargo Fiduciario y la Tarjeta de Recaudo, (ii) no entregar sumas de dinero directamente al **PROMITENTE VENDEDOR,** ni a través de sus promotores o empleados; (iii) actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deba realizar por la mora en el pago del precio o sanciones pactadas en la presente promesa de compraventa, deberán

depositarse en el número del encargo fiduciario que se menciona en el encabezado de la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO QUINTO: EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la firma de la presente promesa de compraventa, manifiesta(n) que no requiere(n) financiación para el pago del PRECIO convenido por la compraventa del inmueble, por lo que el cumplimiento de las obligaciones de pago que adquiere(n) se efectuará(n) con cargo a sus propios recursos, y cualquier incumplimiento por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** generará la aplicación de la sanción pactada en la cláusula décima cuarta a título de arras penales.

PARÁGRAFO SEXTO: EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá solicitar modificación en su forma de pago y/o realizar cesión de su posición contractual, únicamente hasta tres (3) meses antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de venta, so pena de incumplimiento del presente contrato. En todo caso, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de aceptar o no el nuevo plan de pagos presentado por EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES], y determinar el incumplimiento del presente contrato por este hecho.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Con la suscripción del presente contrato, **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** aceptan que en caso de fallecimiento del **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, obligándose el **PROMITENTE VENDEDOR** a efectuar la devolución de la totalidad de las sumas aportadas a los herederos conforme a la escritura de sucesión que le sea presentada. Si en el término no superior a tres (3) meses, los herederos no han presentado la escritura de sucesión, los recursos aportados serán puestos a disposición en un Fondo de inversión de ALIANZA FIDUCIARIA separados del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", quedando el **PROMITENTE VENDEDOR** en libertad de comercializar la unidad inmobiliaria.

OCTAVA: ORIGEN DE FONDOS: EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que está(n) adquiriendo los inmuebles objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio licito. Así mismo declara que dichos recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o cualquier tercero que intervenga en la transacción contenida en la celebración de este contrato. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** documentará, suscribirá, y aportará en original el certificado de origen de fondos en caso de ser requerido.

Las Partes aceptan, entienden y conocen, de manera voluntaria e inequívoca, que cualquiera de ellas en cumplimiento de su obligación legal de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo y siguiendo la Jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por considerarlo una causal objetiva, podrá terminar unilateralmente el presente Contrato en cualquier momento y sin previo aviso, cuando cualquiera de las Partes y/o cualquiera de sus accionistas, socios o de sus representantes legales llegare a ser: (i) vinculado por parte de las autoridades nacionales e internacionales a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de

Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (iii) condenado por parte de las autoridades Judiciales nacionales o internacionales en cualquier tipo de proceso judicial o administrativo relacionado con la comisión de delitos; o (iv) llegare a ser señalado públicamente por cualquier medio de amplia difusión nacional (Prensa, Radio, televisión, etc.) como investigados por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo y/o cualquier delito colateral o subyacente a estos.

PARÁGRAFO: TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá terminar el presente contrato de manera unilateral sin lugar a indemnización, cuando se compruebe que EL [LA] [LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES], cualquiera de las partes que lo conforman, sus miembros o accionistas se encuentre en cualquiera de las situaciones descritas en la presente cláusula.

NOVENA: GARANTÍAS: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá solicitar de **EL [LA] [LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** las garantías reales o personales que juzgue convenientes y que sean legalmente permitidas para respaldar el pago de saldos insolutos. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) también a suscribir los documentos y cancelar los dineros que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, aprobación de crédito, etc., con anterioridad a la firma de la escritura que dé cumplimiento a la presente promesa.

DÉCIMA: ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES] manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, materiales y demás especificaciones técnicas de la unidad privada de vivienda objeto de este contrato y del edificio del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, y a permitir su ejecución con base en los mismos. **EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para realizar cambios o modificaciones de los acabados sin desmejorar las condiciones del proyecto y dejando una apariencia similar en los mismos. De la misma manera, cuando una especificación no pueda conseguirse en el mercado por razones de plazo, cambio, fabricación, disponibilidad de materiales o cualquier circunstancia similar, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá cambiarla por una de similar especificación y calidad.

PARÁGRAFO: Las imágenes contenidas en los folletos virtuales o físicos, son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones sin previo aviso, además contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artífice y no compromete a la sociedad promotora. **EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para tramitar todas las modificaciones a la licencia de construcción y a los documentos sustento de la misma que se hagan indispensables para ajustar en un todo la construcción de las distintas etapas del edificio a los planos aprobados, especialmente cuando por razones de carácter eminentemente técnico, arquitectónico y/o constructivo, resulten variaciones entre lo aprobado y lo construido en cualquiera de los aspectos configurativos de las mismas unidades de dominio privado que conforman cada etapa del edificio o de los bienes comunes del edificio, por lo tanto, **EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** acepta(n) que pueden presentarse variaciones al interior del inmueble sin previa consulta, siendo de carácter técnico o arquitectónico. Para obtener estas modificaciones a la licencia de construcción, se entiende que la firma del presente contrato

autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para adelantar los trámites respectivos, sin necesidad de solicitar autorización previa de los copropietarios ni de los órganos de administración del conjunto.

DÉCIMA PRIMERA: FIRMA DE LA ESCRITURA: La escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato será otorgada en la Notaría _____ del Círculo Notarial de Bogotá, el día TAG_FECHAESCRITURACION a las quince horas (03:00 pm.). Si este día la Notaría estuviese cerrada por cualquier caso, la Escritura se suscribirá el siguiente día hábil a la misma hora y notaria prevista.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si eventualmente, para antes de la fecha fijada en esta cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR no hubiere terminado las obras de construcción del proyecto, en los términos estipulados en el numeral 9 de la carátula de la modificación integral al contrato del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", la fecha de terminación de obras y por tanto, la fecha de escrituración del(los) inmueble(s) será prorrogado automáticamente en el mismo plazo pactado para la ejecución de la denominada "FASE CONSTRUCTIVA", y hasta por seis (6) meses más en caso que sea necesario para la culminación de las obras de construcción y terminación del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes acuerda expresamente que la fecha prevista para la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles prometidos en venta se estimó con base en el cronograma que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estableció para la construcción del proyecto inmobiliario, sin embargo, el desarrollo de esta clase de obras está sujeta a hechos imprevisibles e irresistibles generadores de fuerza mayor, caso fortuito o eventos de terceros. Por lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retrasar la fecha de la firma de la escritura de compraventa y la fecha de entrega material del(los) inmueble(s) en el evento de producirse algún caso fortuito o fuerza mayor que suspendan la marcha normal de los trabajos, imprevistos en la ejecución de la obra, así como la demora en la puesta en marcha de los servicios públicos por las empresas correspondientes, sin que exista culpa o negligencia de EL **PROMITENTE VENDEDOR** o cualquier inconveniente causado por un terceros que tengan como efecto retardar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **El PROMITENTE VENDEDOR**, y en este caso la firma de la escritura de compraventa y/o la entrega material del(los) inmueble(s) se prorrogará automáticamente hasta por un período de ciento ochenta (180) días calendario, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito mediante carta enviada a la dirección o al correo electrónico de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, señalada en el presente contrato, explicando la causa que generó dicha prorroga. Cumplido este periodo máximo de prórroga automática sin que hubiese sido posible firmar la escritura de compraventa y realizar la entrega del(los) inmueble(s) prometidos, es necesario que las partes concurran a firmar un otrosí a la promesa de compraventa, en donde se establezcan las nuevas fechas de cumplimiento de la escritura de compraventa y la entrega de los inmuebles.

En el evento en que no medie acuerdo sobre dicha prórroga, **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá(n) dar por resuelto el presente contrato, caso en el cual, desde ya las partes acuerdan que **EL PROMITENTE VENDEDOR** , se obliga expresamente a devolver los dineros recibidos como abonos al precio pactado, a más tardar dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de la manifestación escrita de desistimiento hecha por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por esta causa y sin que se cause indemnización alguna o reconocimiento de intereses por las sumas de dinero entregadas a favor de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. De esta forma **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quedará en libertad de enajenar el inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Para la firma de la escritura EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES] debe haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad del precio de venta que se debe pagar sesenta (60) día calendario antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, en caso contrario, el presente contrato se entenderá incumplido por parte de EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR[A][ES], quien (es) asumirá (n) las consecuencias señaladas en este contrato para el evento de incumplimiento. Sin embargo, la firma de la escritura podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por la prórroga que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le conceda.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de algún litigio judicial donde se comprometa la terminación de la obra, la constructora devolverá a **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los dineros entregados a la fecha del incidente, dentro de los siguientes sesenta (60) días hábiles posterior a la comunicación enviada por **El PROMITENTE VENDEDOR** informado los hechos que motivaron la devolución del dinero.

DECIMA SEGUNDA: GASTOS: Los gastos notariales que se causen por razón del otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán por cuenta de las partes por mitades y se cancelarán en la Notaría en la fecha establecida para la firma de la citada escritura. Los gastos de Beneficencia y tesorería o boleta de Rentas Departamentales, así como el valor correspondiente al impuesto de anotación y registro que se causen por razón del otorgamiento de la escritura de compraventa y de hipoteca, serán cubiertos por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** exclusivamente. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancelará(n) el impuesto predial desde la fecha de entrega del inmueble, de acuerdo con los recibos de pago de la Secretaría de Hacienda y/o la Oficina de Impuestos Municipales. En caso que el saldo del precio se pague con crédito hipotecario y **EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** no agilicen los trámites para obtener la aprobación del crédito en las fechas pactadas inicialmente en esta promesa de compraventa y por tanto se traslade el proceso de escrituración al año siguiente, el pago del Impuesto Predial y Paz y Salvo del predio, correrán por cuenta del **EL [LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]**.

DÉCIMA TERCERA: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE Y DESCRIPCIÓN GENERAL: Los inmuebles prometidos en venta junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal, se entregarán real y materialmente en el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que se encuentre cancelado totalmente el Precio establecido en el presente contrato, desembolsado efectivamente el valor del crédito, y se haya verificado la inscripción de la escritura pública de transferencia de dominio del bien prometido en compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse por mutuo acuerdo entre las partes, pudiéndose señalar una fecha anterior o posterior siempre por escrito. Esta modificación no constituye incumplimiento de la Promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR.**

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas legales vigentes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega material del inmueble objeto de esta promesa mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado del mismo de acuerdo con las especificaciones y acabados descritos en el Anexo Nº 1 a la presente promesa de compraventa. El acta será suscrita por un representante de **El PROMITENTE VENDEDOR** y por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En dicha acta se hará constar la entrega a del Manual de Propietario. Para la entrega material, del [los] inmueble[s] las partes se obligan a entregar y recibir,

respectivamente los inmuebles prometidos en venta, conforme al acta de inventario donde se indicarán aquellos detalles de acabado que no impidan habitar el inmueble. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a subsanar en los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de entrega, o a un tiempo prudencial según el trámite necesario, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega de los inmuebles, que deben constar en la respectiva acta de entrega, y sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan en motivo para abstenerse de recibir y habitar los bienes.

EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá (n) cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en el Manual de Propietario y/o Manual del Usuario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Es una obligación **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento el inmueble objeto de compra del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega de los inmuebles, comunicará por escrito a **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la fecha de entrega de los inmuebles, mediante carta enviada por correo a la dirección registrada en el presente contrato, o por correo electrónico de **EL[LA][LOS] PROMITENTE [S] COMPRADOR [A][ES]** quien (es) deberá (n) comparecer a recibir el (los) inmueble(s), en la fecha fijada en la comunicación o si presentándose se abstiene de recibirlo sin justa causa, salvo los eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, sin necesidad requerimiento alguno, quedará constituido en mora de recibir, siendo a partir de esta fecha responsable de los riesgos de la cosa. **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, una vez haya ocurrido el anterior evento, podrá considerar que los bienes han sido recibidos a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo, sin perjuicio de poder iniciar el correspondiente proceso de entrega del bien: **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá darlos por entregados, suscribiendo un acta ante dos testigos que acrediten el hecho de entrega, en este evento la llave del inmueble o inmuebles, quedarán a disposición del **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas administrativas de **GRUPO AF S.A.S.** o donde esta señale.

De igual manera, EL[LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADO[A][ES] se hacen responsables de todas las obligaciones tales como: cuotas de administración, pagos de servicios públicos, impuestos y demás contribuciones derivadas de la propiedad de los inmuebles, desde la fecha en que dicha entrega debió producirse.

Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**a recibir el(los) inmueble(s) no se pudiere desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses de subrogación a la misma tasa que la entidad financiera le esté cobrando al **PROMITENTE VENDEDOR** por el crédito constructor, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s), serán de cargo de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a garantía de la construcción. Por su parte la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** en calidad de constructor y enajenador responsable en los términos señalados en la Ley 1480 de 2011 y el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016, responderá por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) por la garantía de calidad de acabados y líneas vitales. Si efectuada la entrega del(los) inmueble(s), **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectúa(n) modificaciones internas al(los) inmueble(s), que contravengan el Manual del Propietario que le será entregado y las especificaciones de construcción

establecidas en la licencia de construcción, y que pongan en peligro la solidez y estructura del(los) inmueble(s), **GRUPO AF S.A.S.** no responderá(n) por los daños que, por razón de dichas modificaciones se causaren a dicho(s) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y en el evento de realizar modificaciones estructurales, se configurará violación a la normatividad urbanística y deberá a su costa restaurar el inmueble a su estado inicial. En cuanto a la estabilidad de la obra o cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, la garantía legal de conformidad con lo previsto en la Ley 1480 de 2011 y la Ley 1796 de 2016 corresponderá al término de diez (10) años contados a partir de la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no responderá en ningún caso por: a) Las reformas que se ejecuten en los apartamentos, b) las obras que directamente y por su cuenta ejecute **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y c) las obras y reformas que se ejecuten en los demás inmuebles del Edificio.

PARÁGRAFO CUARTO: La entrega del(los) inmueble(s) como unidades privadas, incluirá la de los bienes comunes esenciales del edificio por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la suscripción del acta de entrega correspondiente. La entrega de los bienes comunes de uso y goce general del edificio se hará de conformidad con lo estipulado en los artículos 24 y 52 de la Ley 675 de 2.001.

PARÁGRAFO QUINTO: Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos responsables en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, energía y teléfono. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios Públicos de energía, acueducto, gas domiciliario y alcantarillado, en el evento en que las Empresas de Servicios Públicos encargadas no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte del **EL PROMITENTE VENDEDOR**. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** se compromete a pagar todas las facturas por servicios públicos que aparezcan a cargo del apartamento una vez se realice la activación de dichos servicios, los consumos serán asumidos por cuenta de EL [LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES].

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE VENDEDOR realizó la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como también las redes y acometidas necesarias para la instalación definitiva de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble objeto de venta, dotado de los servicios públicos definitivos. **EL PROMITENTE VENDEDOR** pagará a las empresas prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado, y energía eléctrica, las cuotas correspondientes para la instalación del servicio, pero **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hace responsable de los reajustes posteriores a la entrega del inmueble, liquidados por dichas empresas.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: TELECOMUNICACIONES: USO Y ADMINISTRACIÓN DE LA RED TELEFÓNICA: Cada propietario podrá solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas deberán pagarlos cada propietario de acuerdo con la facturación que emita esa Empresa.

PARÁGRAFO OCTAVO. - SERVIDUMBRE ELÉCTRICA: **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conocen y aceptan que se constituirá servidumbre de energía eléctrica a favor de ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P. o el prestador de servicios públicos competente. La cual deberá elevarse a escritura pública y

registrarse en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dicha servidumbre afectará a todos los inmuebles resultantes del proyecto.

PARÁGRAFO NOVENO EL PROMITENTE VENDEDOR podrá realizar la entrega del bien, con anterioridad a las fechas arriba fijadas, de común acuerdo con **EL [LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES].** Se entiende que cuando el Inmueble no se entrega por encontrarse **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en mora, no hay incumplimiento de parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a declarar incumplida la presente promesa, dar aplicación al pacto de arras y disponer libremente del inmueble para su venta a terceros.

PARÁGRAFO DÉCIMO: En el evento que EL [LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] no se presente(n) a recibir el (los) inmueble(s) dentro del término aquí estipulado, o presentándose se abstiene de recibirlo sin justa causa, salvo los eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, sin necesidad requerimiento alguno, quedará constituido en mora de recibir, siendo a partir de esta fecha responsable de los riesgos de la cosa. EL PROMETIENTE VENDEDOR, una vez haya ocurrido el anterior evento, podrá considerar que los bienes han sido recibidos a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo, sin perjuicio de poder iniciar el correspondiente proceso de entrega del bien. En este evento las llaves del(los) inmueble(s) quedarán a disposición de EL [LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES], en las oficinas del PROMITENTE VENDEDOR. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL [LA][LOS] PROMITENTE[S] COMPRADOR [A][ES] a recibir el(los) inmueble(s) no se pudiere desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses de subrogación a la misma tasa que la entidad financiera le esté cobrando a LA PROMETIENTE VENDEDORA por el crédito constructor, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

DÉCIMA CUARTA: ARRAS: Para el caso de incumplimiento o retractación del presente contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acuerdan como arras del presente contrato el valor equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del PRECIO pactado, las cuales reciben el tratamiento establecido en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Dichas arras se tendrán como sanción en caso de incumplimiento unilateral, donde la suma entregada a título de arras se tendrá como una prestación real y antelada que perderá la parte incumplida a favor de la cumplida o de la que estuvo presta a cumplir. Estas arras las perderá extra-juicio y sin necesidad de requerimiento para constituir en mora al deudor, **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en caso de incumplimiento o retraso de cualesquiera de las obligaciones a su cargo, de acuerdo con lo previsto en este documento, evento en el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda en libertad absoluta de disponer de los inmueble[s], sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes. En el evento en que la parte que incumpliere fuere **EL PROMITENTE VENDEDOR** este deberá restituir la suma recibida a título de arras a **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sin necesidad de constituir en mora. Para estos efectos, se entenderá que las arras aquí pactadas son de retractación y penales y por tanto se rigen por las normas contenidas en los artículos 1592 y siguientes del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO: Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el dinero recibido como arras se imputará al valor total del precio de venta del inmueble. En todo caso las partes reconocen que este documento presta merito ejecutivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del Contrato por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y este (estos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato. En caso de que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) entregado el veinte por ciento (20%) del valor del inmueble antes de la retractación, las arras aquí pactadas se aplicarán hasta la totalidad de los recursos aportados y/o pagados a la fecha en que se evidencie el incumplimiento, para lo cual este documento prestara mérito de título ejecutivo.

PARÁGRAFO TERCERO: La devolución de los saldos a favor de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** luego de aplicadas las arras de que trata esta cláusula se realizará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o por ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en calidad de vocera y administradora del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY" dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la carta de solicitud de devolución de saldos que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán radicar en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, documento en el cual deberán indicar los datos de la cuenta bancaria a la cual se deberá realizar el giro correspondiente.

DÉCIMA QUINTA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El(los) inmueble(s) del proyecto objeto del presente contrato estará(n) sometido(s) al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, el cual se elevará a escritura pública que será debidamente registrada sobre el globo de terreno que se conformará en los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona centro, y todas las unidades privadas que se segreguen del proyecto inmobiliario, por lo cual **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que aceptan someterse a la reglamentación de la propiedad horizontal, a cumplir con las obligaciones derivadas de este contrato, y a permitir incondicionalmente el desarrollo, las obras y la construcción de los inmuebles y zonas comunes que integran la misma, que sean aprobadas por las autoridades competentes en la Licencia de Construcción del proyecto, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para tal efecto. La enajenación de los inmuebles prometidos en venta, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio privado y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal al que serán sometidos, sino también al derecho de copropiedad que para ellos se señalen en el correspondiente reglamento sobre los bienes y servicios comunes, todo con arreglo a las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara (n) que acepta (n) desde ya el reglamento de propiedad horizontal del edificio, que protocolice **EL PROMITENTE VENDEDOR** y sus reformas, que se obliga(n) a observarlo en todas sus partes y que dará(n) cumplimiento estricto a todos los deberes y obligaciones que se señalarán en dicho reglamento, en especial a contribuir con las expensas comunes.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá nombrar un administrador provisional para la etapa inicial en los términos establecidos en el artículo 24 y 52 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega del (los) inmueble(s) como unidad(es) privada(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del edificio, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del (los) inmueble(s), en cuanto a las zonas comunes de uso y goce general, no esenciales del proyecto

inmobiliario se entregarán cuando se haya completado la entrega del 51% de los coeficientes de unidades privadas de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO TERCERO: Las expensas necesarias para la administración de la copropiedad y la reparación y conservación de los bienes comunes del Conjunto serán por cuenta de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desde la fecha pactada para la entrega del(los) inmueble(s). En consecuencia, a partir de esta fecha se obliga(n) también a cancelar la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o por el ADMINISTRADOR PROVISIONAL, y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios. La transferencia a título de venta del(los) inmueble(s) comprenderá el derecho a servirse de las zonas comunes del mismo, que se ejercerá conforme se establece en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO CUARTO: EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta (n) desde ahora que **El PROMITENTE VENDEDOR** en su condición de Constructor del proyecto y/o Propietario Inicial en los términos definidos en la legislación pertinente, pagará las expensas sobre las unidades no vendidas, una vez se entregue en forma definitiva el proyecto y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades. **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara (n) así mismo que acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: -DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva que integran el proyecto inmobiliario KASA POLO, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de la cláusula penal a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

DÉCIMA SEXTA: CLAUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO: Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil sobre arras retractatorias, las partes establecen a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que asumen en este contrato, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de los inmuebles prometidos en venta, sanción que se aplicará sin necesidad de agotar trámite judicial alguno para ello y sin comprometer el resarcimiento de otros daños que se pudieren causar y por ende su respectiva indemnización de perjuicios, para lo cual, no será necesario requerimiento judicial o prejudicial alguno ni constitución en mora, pues las partes renuncian a tales formalidades en recíproco beneficio. Además de lo antes previsto, esta cláusula penal le será aplicada a de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, si incurrieren en falsedades documentarias o en el suministro de informaciones no veraces. Acaecido el incumplimiento o la falsedad o inexactitud antes mencionados, por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá deducir el monto de la pena aquí establecida, de los dineros recibidos para pagar el precio del inmueble prometido en venta, sin perjuicio de resolver el presente contrato por incumplimiento de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Queda entendido para las partes y así lo pactan de manera expresa, que el incumplimiento a las obligaciones asumidas en este contrato, da lugar a la resolución ipso facto, sin necesidad de declaración judicial, pero en

todo caso deberá comunicarse en forma escrita tal decisión, dándole a conocer a la otra parte las causas y motivos de incumplimiento que originan dicha resolución, que tendrá plenos efectos legales. En caso de incumplimiento por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer libremente del inmueble para su venta a terceros una vez se configure el incumplimiento, y retendrá de pleno derecho el valor de la sanción por arras pactados a título de indemnización de perjuicios.

PARÁGRAFO PRIMERO: En razón a que el presente contrato contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a favor de **El PROMITENTE VENDEDOR** y a cargo de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La devolución de los saldos a favor de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** luego de aplicada la cláusula penal de que trata esta cláusula se realizará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o por ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de vocera y administradora del "FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY", dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la carta de solicitud de devolución de saldos que **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán radicar en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, documento en el cual deberán indicar los datos de la cuenta bancaria a la cual se deberá realizar el giro correspondiente.

DÉCIMA SÉPTIMA: MERITO EJECUTIVO: El Contrato de Promesa de Compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia(n) expresamente la(s) parte(s) contratante(s). Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

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

DÉCIMA OCTAVA: USO PARA SERVICIOS DE VIVIENDA TURÍSTICA, SEGÚN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Los bienes objeto de este contrato, en los términos señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal serán destinados, en todo o en parte, de manera permanente u ocasional, a la prestación de servicios de vivienda turística, y las que sean necesarias para brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional. Esta destinación no podrá ser variada por EL [LA][LOS] PROMITENTE[A][S] COMPRADOR[A][ES] o sus causahabientes a cualquier título, salvo por decisión con mayoría calificada como se preverá en el reglamento.

DÉCIMA NOVENA: SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS. Sí en la etapa de la celebración, ejecución del presente contrato surgieran diferencias, las partes las solucionaran de manera directa o a través de del mecanismo de conciliación extra-proceso, regulada por la ley 640 de 2001 y en caso de no llegarse a acuerdo, las mismas serán resueltas por la justicia ordinaria.

VIGÉSIMA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos derivados del contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.

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

VIGÉSIMA PRIMERA: CESIÓN. La cesión del contrato de promesa de compraventa por parte de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria por parte de EL **PROMITENTE VENDEDOR**.

Las partes acuerdan, que previa aceptación expresa y por escritor de **El PROMITENTE VENDEDOR**, podrá(n) **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ceder la presente promesa de compraventa a favor de su cónyuge o compañera(o) permanente, y también a familiares que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

No obstante, en caso de que se presente cesión **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a favor de un tercero que no se encuentre dentro del núcleo familiar aquí señalado, cancelará a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en forma inmediata la suma de DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES (2 SMLMV), al momento de la presentación de los documentos para el registro de la cesión y que estará a cargo de **EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En todo caso, la cesión estará condicionada a la previa autorización de **EL PROMITENTE VENDEDOR** respecto del cesionario que sustituirá la posición contractual, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión. Una vez aceptada, la cesión generará el valor establecido en el presente documento.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DECLARACIONES ESPECIALES RELACIONADAS CON EL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. Como parte integral del objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa, las partes declaran, entienden y aceptan que:

22.1 LA (EL, LAS, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) conoce(n) la existencia del PATRIMONIO AUTONOMO denominado “FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY” que la sociedad GRUPO AF S.A.S. en condición de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, constituyó con la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA, (En adelante LA FIDUCIARIA), mediante el cual se recaudan los recursos dinerarios derivados de los pagos de los clientes (terceros o promitentes compradores) interesados en vincularse al proyecto “KASA POLO”.

22.2 Las partes, en especial LA (EL, LAS, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) reconocen con la firma del presente instrumento público, que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del proyecto inmobiliario, y en consecuencia, no es responsable por la terminación del proyecto inmobiliario de vivienda urbana, del precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, pues tales responsabilidades y obligaciones son de cargo exclusivo de la sociedad GRUPO AF S.A.S. en calidad de CONSTRUCTOR y ENAJENANTE en los términos de la Ley 1796 de 2016.

22.3 El desarrollo de las obras civiles, la entrega de las áreas privadas y comunes del proyecto inmobiliario "KASA POLO" será de responsabilidad exclusiva de la sociedad GRUPO AF S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y constructor responsable.

22.4 Se deja expresa constancia que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) del(los) inmueble(s) del proyecto "KASA POLO" no podrán exigir a la FIDUCIARIA ni al citado patrimonio autónomo ninguna responsabilidad derivada de la ejecución del proyecto inmobiliario.

VIGÉSIMA TERCERA: HABEAS DATA. EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)por medio del presente documento autorizan de manera expresa el tratamiento de sus datos personales conforme a la política y aviso de privacidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** para las finalidades de gestión de Mercadeo y ventas, gestión de Clientes y gestión administrativa general.

Declaro (amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo (amos) expresamente a la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** para que capte, conozca, consulte, manipule y transfiera y/o cedan a quien corresponda, los datos personales, que he (hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad. De la misma manera dejo(amos) expresa constancia que autorizo(amos) a la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** para que realice y de un tratamiento de índole comercial a mis (nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos, así mismo para formar parte de la base de datos de mi (nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi (nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

VIGÉSIMA CUARTA: REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: EL [LA][LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)autoriza (amos) a la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** y/o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi (nuestro) comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a mi (nuestro) cargo que se desprenden del Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo (amos) a la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** para consultar y solicitar información sobre mí (nuestro) comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente.

Declaro(amos) que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepto (amos) la autorización impartida por la esta cláusula, y manifiesto (amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

VIGÉSIMA QUINTA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. LAS PARTES manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto. Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser

convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí, el cual hará parte integral del mismo.

9. FIRMA

Para constancia de lo anterior, se firma en dos (2) copias de igual valor y tenor, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año dos mil _____ (20___) por las partes contratantes.

Para efectos de la presente Promesa de Compraventa, se suscribe con firma electrónica el documento por parte de:

PROMITENTE VENDEDOR,

GRUPO AF S.A.S.
JUAN SEBASTIÁN CADENA ROJAS
Representante Legal

EL[LA,LOS] PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)

TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA _____ DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

==========
===

FORMATO DE CALIFICACION
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA**:** _____
REFERENCIAS CATASTRALES (EN MAYOR EXTENSION): AAA0086MNSY, AAA0086MNPA, AAA0086MNRJ.
UBICACIÓN DEL PREDIO: **URBANO (X)** RURAL (___)
NOMBRE O DIRECCION: _____

* * * * * * *

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA _____**DIA:** _____ **MES:** _____ **AÑO:** _____
NOTARÍA === DE ==========
* * * * * * *

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CÓDIGO	**ESPECIFICACION**
COMPRAVENTA	**$**_____

VENDERORA:
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ---------- NIT. 860.531.315-3
como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** ---------- NIT. 830.053.812-2

A: _____ C.C.
_____
_____ C.C.
_____

* * * * * * *

En la ciudad de _____, Departamento de _____, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría _____ del Círculo de Bogotá D.C., cuyo Notario Titular es _____, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

1) _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY,** con NIT. 830.053.812-2, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado mediante la resolución número 3357 del 16 de junio de 1986, por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y

representación legal, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia el cual se adjuntan en el presente instrumento público para su protocolización, representada legalmente por el señor **_____,** mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, en adelante el **FIDEICOMISO o LA VENDEDORA**.

2) _____, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ de _____, quien actúa como representante legal de la sociedad **GRUPO AF S.A.S.,** identificada con el N.I.T. 901.689.192-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, legalmente constituida mediante Acta No. 001 de Asamblea de Accionistas de fecha 17 de febrero de 2023, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el 2 de marzo de 2023 con número 02940535 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y ENAJENADOR DE VIVIENDA.**

3) _____, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s)_____, expedida en _____ domiciliado(s) en _____, de estado civil _____, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que, el **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**, fue constituido inicialmente como un Fideicomiso de Administración, mediante Escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría, con la transferencia de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 50C-187763 y 50C-576878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro. Posteriormente, fue incrementado con el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C.

SEGUNDA: Que, mediante documento privado de fecha ocho (8) de abril de dos mil veinticuatro (2024), se suscribió entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como Fiduciaria y **GRUPO AF S.A.S.**, como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y las sociedades **DOBLEFER S.A.S.**, con NIT. 900.148.784-7, y **ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**, con NIT. 900.537.884-4, en como **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY,** cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo permita al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el desarrollo del proyecto consistente en la construcción del proyecto Inmobiliario denominado "**KASA POLO**", a desarrollarse sobre los Inmuebles, el cual estará conformado, por ciento veinte (120) unidades inmobiliarias, distribuidas en un (1) local comercial y ciento diecinueve (119) unidades de Apartamentos, que serán construidos en una torre de ocho (8) pisos, y que cuenta con 56 parqueaderos. La comercialización, desarrollo, licenciamiento, construcción

y venta proyecto estará bajo única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** que es la sociedad **GRUPO AF S.A.S.**, identificada con NIT. 901.689.192-1.

CUARTA: Que las construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad **GRUPO AF S.A.S.**, identificada con NIT. 901.689.192-1en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien será el constructor responsable del proyecto denominado **"KASA POLO".**

QUINTA: El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración inmobiliaria tiene por objeto que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY,** lleve a cabo:

1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro.
1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.
1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
1.7. Constituir como vocera del Fideicomiso hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, de acuerdo a conforme las instrucciones que para el efecto imparta el Fideicomitente-Constructor siempre y cuando correspondan al respaldo de las líneas de crédito de construcción con establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
1.8. Suscribir los documentos necesarios para la formalización del crédito constructor del Proyecto lo cual incluye, pero sin limitarse a títulos de deuda pagarés, carta de instrucciones, reglamento del crédito constructor y suscripción de cualquier garantía solicitada por el banco financiador del Proyecto. Queda entendido que en desarrollo de lo anteriormente el Fideicomiso podrá ostentar la calidad de deudor del crédito constructor.
1.9. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia. En este acto comparecerá el Fideicomiso como responsable de la facturación del precio. Del mismo modo comparecerá el Fideicomitente- Constructor en calidad de "Constructor y Enajenador de Vivienda" del Proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016.
1.10. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
1.11. Finalidad del Contrato: Tiene como finalidad recibir la transferencia del Inmueble, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

SEXTA: Que, en la actualidad los únicos **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** son la sociedad **GRUPO AF S.A.S**., como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y las sociedades **DOBLEFER S.A.S.**, con NIT. 900.148.784-7, y **ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**, con NIT. 900.537.884-4, como **FIDEICOMITENTES APORTANTES**.

SÉPTIMA: Que, las construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por

cuenta de la sociedad **GRUPO AF S.A.S** en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y por tanto, constructor responsable del proyecto denominado **KASA POLO**.

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

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

DÉCIMA: Que, para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** la posición contractual de vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY,** que ostenta la titularidad jurídica del inmueble prometido en venta, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto inmobiliario denominado "**KASA POLO**", ubicado en la _____ de la ciudad de Bogotá D.C., y que se individualiza de la siguiente manera:

APARTAMENTO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ y las cédulas catastrales en mayor extensión números AAA0086MNSY, AAA0086MNPA, AAA0086MNRJ. Según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del _____ por ciento (_____**%)**.

PARAGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La enajenación del Inmueble que por medio de este instrumento se realiza, además de su propiedad, domino y posesión, comprende adicionalmente: (i) el derecho de copropiedad que conforme a la ley corresponde al propietario del Inmueble sobre las áreas comunes del Edificio, (ii) A este apartamento se le asigna el uso exclusivo del área común que se encuentra marcada como "Parqueadero número ____ (____)".

PARAGRÁFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que ha(n) identificado plenamente el(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia sobre los planos arquitectónicos correspondientes, el cual se entrega con acabados internos en las áreas de cocina, baños, habitación(es), zonas sociales internas, los cuales corresponderán a la descripción de acabados contenida en el Anexo No. 1 del contrato de promesa de compraventa. De igual manera manifiestan que conocen y aceptan que pueden existir variaciones, propias del proceso constructivo respecto de las ilustraciones presentadas en los planos correspondientes al edificio y zonas comunes, teniendo claro que estas variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El Proyecto inmobiliario del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolló en los siguientes inmuebles de mayor extensión, identificados con matrículas inmobiliarias número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, así: (i) Para el inmueble con matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 son: Por el Oriente: En 10.00 mts, con la avenida 13; Por el Sur: En una longitud de 31.71 mts, con el lote 17 y parte del lote 3 de la manzana A; Por el Occidente: En una longitud de 10.00 mts, con el lote 4 de la misma manzana, y, Por el Norte, en longitud de 31.71 m con el lote 19 de la manzana en referencia. (ii) Para el inmueble con matrícula inmobiliarias número 50C-576878 , son: Por el Norte: En extensión de 31 metros con 71 centímetros con el lote No. 20 de la manzana "A" de la urbanización Virrey Solis; Por el Sur: En extensión de 31 metros con 71 centímetros, con el lote No. 18 de la misma manzana y urbanización; Por el Oriente; en extensión de 10.00 metros con la avenida 13 de esta ciudad o paralela a la autopista del norte; Por el Occidente: En extensión de 10.00 metros, con el lote No. 5 de la citada manzana y urbanización. (iii) Para el inmueble con matrícula inmobiliaria número 50C-187763 son: Por el Oriente: en longitud de 11.25 metros con la Avenida 13, Por el Sur: en una longitud de 26.17 metros con el lote número 16 de la manzana A, Por el Occidente: en longitud de 11.25 metros con parte del lote número 3 de la misma manzana, Por el Norte: en longitud de 26.17 metros con parte del lote número 18 de la manzana en referencia.

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Proyecto inmobiliario denominado “KASA POLO”, del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos contenidos en la Escritura Pública número _____ (____) del _____ (_____) de _____ de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría _____ (_____) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada en los inmuebles de mayor extensión, identificados con matrículas inmobiliarias número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

PARAGRAFO PRIMERO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que se sometió el (los) Inmueble(s) objeto del presente contrato, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento. Las expensas comunes estarán a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, a partir de la fecha de esta escritura o de sus causahabientes a cualquier título, al igual que las normas de convivencia contenidas en la citada reglamentación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el artículo 24° de la Ley 675 de 2001, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hace entrega de los bienes comunes

esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con la entrega del Inmueble de dominio particular que se transfiere con el presente instrumento público a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Por otra parte, los bienes de uso y goce general serán entregados por el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a quien designe la Asamblea de Copropietarios cuando se haya terminado la construcción y transferido a los propietarios finales un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO TERCERO: El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la copropiedad, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

PARÁGRAFO CUARTO: Mientras se expide por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá D.C. y/o el centro de Gestión Catastral Multipropósito competente, la resolución que determinará la individualización catastral de todas las unidades privadas del proyecto inmobiliario, será obligación de todos los propietarios de bienes privados asumir el pago del impuesto predial unificado asignado a los inmuebles de mayor extensión actualmente identificados con referencias catastrales en mayor extensión números AAA0086MNSY, AAA0086MNPA, AAA0086MNRJ, para lo cual, el valor correspondiente se distribuirá a prorrata de su respectivo coeficiente de participación. Para efectos del pago del impuesto predial unificado durante este período, le corresponderá al Administrador de la copropiedad la obligación de incluir en el presupuesto de cada vigencia el valor del impuesto predial unificado que se liquide oficialmente por la Secretaría de Planeación o la entidad competente en la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. De igual manera, será obligación del Administrador de la copropiedad efectuar el recaudo del valor correspondiente al impuesto predial a prorrata de las participaciones de cada bien privado, con una antelación de treinta (30) días calendario a la fecha del pago oportuno establecido por la autoridad distrital competente.

CUARTA: TRADICION. - 1. El **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**, adquirió el apartamento y/o unidad privada objeto del presente contrato, por constitución del régimen de propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública No. _____ del _____ de _____ de 2025 otorgada en la Notaría Pública No. _____ del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrado en los predios de mayor extensión sobre los cuales se desarrolla el Proyecto Inmobiliario identificados respectivamente con matrículas inmobiliarias 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro. **2.** Los predios sobre los cuales se desarrolla el Proyecto Inmobiliario "KASA POLO" identificados con matrículas inmobiliarias 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., fueron adquiridos así: (i) Los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 50C-187763 y 50C-576878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro sobre los cuales se desarrolla el PROYECTO KASA POLO, fueron adquiridos por el FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, mediante escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría. (ii) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C., mediante la cual fue incrementado el Fideicomiso Proyecto Polo Virrey con este inmueble. **3.** El globo de terreno conformado por los tres inmuebles de mayor extensión mediante Escritura Pública No. _____ del _____ de _____ de 2025 otorgada en la Notaría Pública No. _____ del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada en los predios de mayor extensión sobre los cuales se desarrolla el

Proyecto Inmobiliario identificados respectivamente con matrículas inmobiliarias 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro. **4.** La construcción que accede al terreno fue ejecutada por parte de la sociedad **GRUPO AF S.A.S**. en condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTROR** del "**FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**", de conformidad con la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para vivienda multifamiliar contenida en la Resolución No. _____ de fecha _____, otorgada por la Curaduría Urbana No. _____ de la ciudad de Bogotá D.C., modificada mediante Resolución No. _____ de fecha _____ de la misma Curaduría Urbana, todas debidamente ejecutoriadas, en virtud de lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS COMPRADORES**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**. Por consiguiente, será **GRUPO AF S.A.S**. en calidad de "Constructor y "Enajenador de Vivienda" del proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, el único responsable por la calidad de las obras y mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos, ante **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y ante terceros, de tal manera que será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras y las garantías de calidad aplicables de acuerdo con lo previsto en el art. 8º de la Ley 1480 de 2011 y el art. 8 de la Ley 1796 de 2016.

PARÁGRAFO: **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, serán únicamente responsables por salir al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles aportados al **FIDEICOMISO**, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** dichas obligaciones. Los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** en los términos pactados en el "**FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**", autorizó a **ALIANZA FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en la escritura de transferencia y/o compraventa por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de **_____ PESOS ($_____)** moneda legal colombiana, que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagan(aron), de la siguiente forma:

5.1. _____ PESOS ($_____) moneda legal colombiana, con **recursos propios**.

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

5.3. El saldo o sea la suma de _____PESOS ($ _____) moneda legal colombiana que serán cancelados con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por el Banco _____, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s). Por consiguiente, este saldo será pagado una vez sea entregada al **BANCO** la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de tradición y libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor, cuyo producto autoriza(n) desde ahora abonarlo a **LA VENDEDORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los pagos relativos al PRECIO pactado en este contrato, deberá hacerlos **EL[LOS] COMPRADOR [ES]** mediante transferencia y/o consignación única y

exclusivamente en los bancos autorizados para el recaudo del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** directamente a la referencia del número del encargo fiduciario abierto a nombre de EL(LOS) COMPRADOR(ES), de acuerdo con la información de la tarjeta de recaudo del FIDEICOMISO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y** en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia, en conjunto con **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

PARÁGRAFO TERCERO: EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) obrando en la calidad indicada en el inicio de este contrato de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara(n) que los recursos entregados en parte de pago por la compra del bien materia del presente contrato, provienen de fuentes licitas y que por lo tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal colombiano o en cualquier norma que lo modifique , adicione o complemente.

SEXTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: Según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** junto a los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto inmobiliario denominado "**KASA POLO**", y, por su parte, **LOS FIDEICOMITENTES** quedaron obligados en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

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

SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS- El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y gas, exigidos por las Autoridades Distritales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES).** Será(n) de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a partir de la firma de la presente escritura el pago de tales servicios públicos.

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** queda obligado a radicar la solicitud pertinente ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para solicitar la individualización y/o el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto Inmobiliario denominado "**KASA POLO**". Esta gestión será de medio y no de resultado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

NOVENA: ENTREGA.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LOS) COMRPADORES (AS),** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que la presente escritura se encuentre debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos, y se haya verificado que se encuentra cancelado totalmente el valor de la venta y desembolsado efectivamente el valor del crédito. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y,

en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en condición de constructor y enajenante garantiza a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la buena calidad de acabados y líneas vitales del (los) inmueble(s), de acuerdo con lo previsto en la Ley 1480 de 2011 y Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015, por el término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del(los) bien(es) inmueble(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados de acuerdo con la legislación señalada por hechos que sean responsabilidad del constructor. Las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de garantía calidad de líneas vitales y acabados, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados. En cuanto a la estabilidad de la obra, la garantía legal igualmente de conformidad con lo previsto en la Ley 1480 de 2011 y Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015 corresponderá al término de diez (10) años, de conformidad con la normatividad vigente contados a partir de la fecha en que inició la ocupación del edificio por parte de sus propietarios finales. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no responderá en ningún caso por: a) Las reformas que se ejecuten en los apartamentos, b) las obras que directamente y por su cuenta ejecute **EL(LOS) COMPRADOR(ES**), y c) las obras y reformas que se ejecuten en los demás inmuebles del Edificio.

PARÁGRAFO TERCERO: Las imágenes del Proyecto Inmobiliario "**KASA POLO**" contenidas en los folletos virtuales o físicos, son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones sin previo aviso, además contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artífice y no comprometen al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para tramitar todas las modificaciones a la licencia de construcción y a los documentos sustento de la misma que se hagan indispensables para ajustar en un todo la construcción de las distintas etapas del edificio a los planos aprobados, especialmente cuando por razones de carácter eminentemente técnico, arquitectónico y/o constructivo, resulten variaciones entre lo aprobado y lo construido en cualquiera de las etapas del Proyecto o de los bienes comunes del edificio, sin desmejorar las condiciones de calidad proyecto y dejando una apariencia similar en los mismos. De la misma manera, cuando una especificación no pueda conseguirse en el mercado por razones de plazo, cambio, fabricación, disponibilidad de materiales o cualquier circunstancia similar, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá cambiarla por una de similar especificación y calidad.

PARAGRAFO CUARTO: Se deja constancia expresa que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni directamente ni como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**, no ostenta la calidad de constructor, ni promotor, ni gerente del proyecto, por lo tanto, será única y exclusivamente la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** en condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y responsable por la construcción del proyecto **KASA POLO**, quien responderá por todo concepto ante la fiduciaria y los terceros adquirentes a quienes les sean transferidas las unidades resultantes del proyecto.

DÉCIMA: PERMISO DE ENAJENACION DE INMUEBLES A TÍTULO ONEROSO: La sociedad GRUPO AF S.A.S. en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responsable del proyecto, se encuentra autorizada para promocionar, anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma(n) parte integrante el(los) inmueble(s) del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en el art. 185 del Decreto Ley 19 de 2012, la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, de conformidad con el Permiso de Actividades y Enajenación de Inmuebles aprobado por la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. identificado con el número _____ de fecha _____ (____) de _____ de dos mil veinticinco (2025).

DÉCIMA PRIMERA: GASTOS.- Es entendido que la totalidad de gastos de la venta del inmueble, serán sufragados de la siguiente manera: (i) Por parte de **GRUPO AF S.A.S.** en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del "**FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**", pagará el cien por ciento (100%) de la retención en la fuente en el evento en que hubiere lugar y el cincuenta por ciento (50%) de los derechos de escrituración y, (ii) Por su parte, **EL(LA,LOS) COMPRADOR(ES,A)** pagará(n) por su cuenta el cincuenta por ciento (50%) de los derechos de escrituración y por ciento (100%) de los gastos de registro y beneficencia.

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

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

1.- Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a titulo de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
2.- Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, **renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria** derivada de la forma de entrega aquí pactada.
3.- Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.
4.- Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, **a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener**, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas.
5.- Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA** y en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.
6.- Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió(aron) con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
7.- Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni **LA FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto "KASA POLO" y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de

la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.
8.- Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el parágrafo de la cláusula quinta.
9.- Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en la cláusula séptima en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

DÉCIMA CUARTA: La sociedad **GRUPO AF S.A.S.** en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responsable del proyecto**,** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY,** manifestó lo siguiente:

1.- Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.
2.- Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto inmobiliario denominado "KASA POLO", en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.
3.- Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del del Proyecto inmobiliario denominado "KASA POLO", y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
4.-Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.
5.- Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA _____ DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

==========
===

FORMATO DE CALIFICACION
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA**:** _____
REFERENCIAS CATASTRALES (EN MAYOR EXTENSION): AAA0086MNSY, AAA0086MNPA, AAA0086MNRJ.
UBICACIÓN DEL PREDIO: **URBANO (X)** RURAL (___)
NOMBRE O DIRECCION: _____

* * * * * * *

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA _____**DIA:** _____ **MES:** _____ **AÑO:** _____
NOTARÍA === DE ==========
* * * * * * *

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CÓDIGO	**ESPECIFICACION**
COMPRAVENTA	**$**_____

VENDERORA:
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ---------- NIT. 860.531.315-3
como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** ---------- NIT. 830.053.812-2

A: _____ C.C.
_____
_____ C.C.
_____

* * * * * * *

En la ciudad de _____, Departamento de _____, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría _____ del Círculo de Bogotá D.C., cuyo Notario Titular es _____, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

1) _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY,** con NIT. 830.053.812-2, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado mediante la resolución número 3357 del 16 de junio de 1986, por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y

representación legal, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia el cual se adjuntan en el presente instrumento público para su protocolización, representada legalmente por el señor **_____,** mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, en adelante el **FIDEICOMISO o LA VENDEDORA**.

2) _____, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ de _____, quien actúa como representante legal de la sociedad **GRUPO AF S.A.S.,** identificada con el N.I.T. 901.689.192-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, legalmente constituida mediante Acta No. 001 de Asamblea de Accionistas de fecha 17 de febrero de 2023, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el 2 de marzo de 2023 con número 02940535 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y ENAJENADOR DE VIVIENDA.**

3) _____, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s)_____, expedida en _____ domiciliado(s) en _____, de estado civil _____, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que, el **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**, fue constituido inicialmente como un Fideicomiso de Administración, mediante Escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría, con la transferencia de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 50C-187763 y 50C-576878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro. Posteriormente, fue incrementado con el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C.

SEGUNDA: Que, mediante documento privado de fecha ocho (8) de abril de dos mil veinticuatro (2024), se suscribió entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como Fiduciaria y **GRUPO AF S.A.S.**, como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y las sociedades **DOBLEFER S.A.S.**, con NIT. 900.148.784-7, y **ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**, con NIT. 900.537.884-4, en como **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY,** cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo permita al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el desarrollo del proyecto consistente en la construcción del proyecto Inmobiliario denominado "**KASA POLO**", a desarrollarse sobre los Inmuebles, el cual estará conformado, por ciento veinte (120) unidades inmobiliarias, distribuidas en un (1) local comercial y ciento diecinueve (119) unidades de Apartamentos, que serán construidos en una torre de ocho (8) pisos, y que cuenta con 56 parqueaderos. La comercialización, desarrollo, licenciamiento, construcción

y venta proyecto estará bajo única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** que es la sociedad **GRUPO AF S.A.S.**, identificada con NIT. 901.689.192-1.

CUARTA: Que las construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad **GRUPO AF S.A.S.**, identificada con NIT. 901.689.192-1en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien será el constructor responsable del proyecto denominado **"KASA POLO".**

QUINTA: El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración inmobiliaria tiene por objeto que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY,** lleve a cabo:

1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro.
1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.
1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
1.7. Constituir como vocera del Fideicomiso hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, de acuerdo a conforme las instrucciones que para el efecto imparta el Fideicomitente-Constructor siempre y cuando correspondan al respaldo de las líneas de crédito de construcción con establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
1.8. Suscribir los documentos necesarios para la formalización del crédito constructor del Proyecto lo cual incluye, pero sin limitarse a títulos de deuda pagarés, carta de instrucciones, reglamento del crédito constructor y suscripción de cualquier garantía solicitada por el banco financiador del Proyecto. Queda entendido que en desarrollo de lo anteriormente el Fideicomiso podrá ostentar la calidad de deudor del crédito constructor.
1.9. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia. En este acto comparecerá el Fideicomiso como responsable de la facturación del precio. Del mismo modo comparecerá el Fideicomitente- Constructor en calidad de "Constructor y Enajenador de Vivienda" del Proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016.
1.10. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
1.11. Finalidad del Contrato: Tiene como finalidad recibir la transferencia del Inmueble, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

SEXTA: Que, en la actualidad los únicos **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** son la sociedad **GRUPO AF S.A.S**., como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y las sociedades **DOBLEFER S.A.S.**, con NIT. 900.148.784-7, y **ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**, con NIT. 900.537.884-4, como **FIDEICOMITENTES APORTANTES**.

SÉPTIMA: Que, las construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por

cuenta de la sociedad **GRUPO AF S.A.S** en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y por tanto, constructor responsable del proyecto denominado **KASA POLO**.

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

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

DÉCIMA: Que, para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** la posición contractual de vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY,** que ostenta la titularidad jurídica del inmueble prometido en venta, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto inmobiliario denominado "**KASA POLO**", ubicado en la _____ de la ciudad de Bogotá D.C., y que se individualiza de la siguiente manera:

APARTAMENTO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ y las cédulas catastrales en mayor extensión números AAA0086MNSY, AAA0086MNPA, AAA0086MNRJ. Según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del _____ por ciento (_____**%)**.

PARAGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La enajenación del Inmueble que por medio de este instrumento se realiza, además de su propiedad, domino y posesión, comprende adicionalmente: (i) el derecho de copropiedad que conforme a la ley corresponde al propietario del Inmueble sobre las áreas comunes del Edificio, (ii) A este apartamento se le asigna el uso exclusivo del área común que se encuentra marcada como "Parqueadero número ____ (____)".

PARAGRÁFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que ha(n) identificado plenamente el(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia sobre los planos arquitectónicos correspondientes, el cual se entrega con acabados internos en las áreas de cocina, baños, habitación(es), zonas sociales internas, los cuales corresponderán a la descripción de acabados contenida en el Anexo No. 1 del contrato de promesa de compraventa. De igual manera manifiestan que conocen y aceptan que pueden existir variaciones, propias del proceso constructivo respecto de las ilustraciones presentadas en los planos correspondientes al edificio y zonas comunes, teniendo claro que estas variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El Proyecto inmobiliario del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolló en los siguientes inmuebles de mayor extensión, identificados con matrículas inmobiliarias número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, así: (i) Para el inmueble con matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 son: Por el Oriente: En 10.00 mts, con la avenida 13; Por el Sur: En una longitud de 31.71 mts, con el lote 17 y parte del lote 3 de la manzana A; Por el Occidente: En una longitud de 10.00 mts, con el lote 4 de la misma manzana, y, Por el Norte, en longitud de 31.71 m con el lote 19 de la manzana en referencia. (ii) Para el inmueble con matrícula inmobiliarias número 50C-576878 , son: Por el Norte: En extensión de 31 metros con 71 centímetros con el lote No. 20 de la manzana "A" de la urbanización Virrey Solis; Por el Sur: En extensión de 31 metros con 71 centímetros, con el lote No. 18 de la misma manzana y urbanización; Por el Oriente; en extensión de 10.00 metros con la avenida 13 de esta ciudad o paralela a la autopista del norte; Por el Occidente: En extensión de 10.00 metros, con el lote No. 5 de la citada manzana y urbanización. (iii) Para el inmueble con matrícula inmobiliaria número 50C-187763 son: Por el Oriente: en longitud de 11.25 metros con la Avenida 13, Por el Sur: en una longitud de 26.17 metros con el lote número 16 de la manzana A, Por el Occidente: en longitud de 11.25 metros con parte del lote número 3 de la misma manzana, Por el Norte: en longitud de 26.17 metros con parte del lote número 18 de la manzana en referencia.

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Proyecto inmobiliario denominado "KASA POLO", del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos contenidos en la Escritura Pública número _____ (____) del _____ (_____) de _____ de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría _____ (_____) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada en los inmuebles de mayor extensión, identificados con matrículas inmobiliarias número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

PARAGRAFO PRIMERO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que se sometió el (los) Inmueble(s) objeto del presente contrato, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento. Las expensas comunes estarán a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, a partir de la fecha de esta escritura o de sus causahabientes a cualquier título, al igual que las normas de convivencia contenidas en la citada reglamentación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el artículo 24° de la Ley 675 de 2001, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hace entrega de los bienes comunes

esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con la entrega del Inmueble de dominio particular que se transfiere con el presente instrumento público a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Por otra parte, los bienes de uso y goce general serán entregados por el mismo **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a quien designe la Asamblea de Copropietarios cuando se haya terminado la construcción y transferido a los propietarios finales un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO TERCERO: El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la copropiedad, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

PARÁGRAFO CUARTO: Mientras se expide por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá D.C. y/o el centro de Gestión Catastral Multipropósito competente, la resolución que determinará la individualización catastral de todas las unidades privadas del proyecto inmobiliario, será obligación de todos los propietarios de bienes privados asumir el pago del impuesto predial unificado asignado a los inmuebles de mayor extensión actualmente identificados con referencias catastrales en mayor extensión números AAA0086MNSY, AAA0086MNPA, AAA0086MNRJ, para lo cual, el valor correspondiente se distribuirá a prorrata de su respectivo coeficiente de participación. Para efectos del pago del impuesto predial unificado durante este período, le corresponderá al Administrador de la copropiedad la obligación de incluir en el presupuesto de cada vigencia el valor del impuesto predial unificado que se liquide oficialmente por la Secretaría de Planeación o la entidad competente en la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. De igual manera, será obligación del Administrador de la copropiedad efectuar el recaudo del valor correspondiente al impuesto predial a prorrata de las participaciones de cada bien privado, con una antelación de treinta (30) días calendario a la fecha del pago oportuno establecido por la autoridad distrital competente.

CUARTA: TRADICION. - 1. El **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**, adquirió el apartamento y/o unidad privada objeto del presente contrato, por constitución del régimen de propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública No. _____ del _____ de _____ de 2025 otorgada en la Notaría Pública No. _____ del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrado en los predios de mayor extensión sobre los cuales se desarrolla el Proyecto Inmobiliario identificados respectivamente con matrículas inmobiliarias 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro. **2.** Los predios sobre los cuales se desarrolla el Proyecto Inmobiliario "KASA POLO" identificados con matrículas inmobiliarias 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., fueron adquiridos así: (i) Los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 50C-187763 y 50C-576878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro sobre los cuales se desarrolla el PROYECTO KASA POLO, fueron adquiridos por el FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, mediante escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría. (ii) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C., mediante la cual fue incrementado el Fideicomiso Proyecto Polo Virrey con este inmueble. **3.** El globo de terreno conformado por los tres inmuebles de mayor extensión mediante Escritura Pública No. _____ del _____ de _____ de 2025 otorgada en la Notaría Pública No. _____ del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada en los predios de mayor extensión sobre los cuales se desarrolla el

Proyecto Inmobiliario identificados respectivamente con matrículas inmobiliarias 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro. **4.** La construcción que accede al terreno fue ejecutada por parte de la sociedad **GRUPO AF S.A.S**. en condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTROR** del "**FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**", de conformidad con la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para vivienda multifamiliar contenida en la Resolución No. _____ de fecha _____, otorgada por la Curaduría Urbana No. _____ de la ciudad de Bogotá D.C., modificada mediante Resolución No. _____ de fecha _____ de la misma Curaduría Urbana, todas debidamente ejecutoriadas, en virtud de lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS COMPRADORES**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**. Por consiguiente, será **GRUPO AF S.A.S**. en calidad de "Constructor y "Enajenador de Vivienda" del proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, el único responsable por la calidad de las obras y mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos, ante **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y ante terceros, de tal manera que será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras y las garantías de calidad aplicables de acuerdo con lo previsto en el art. 8º de la Ley 1480 de 2011 y el art. 8 de la Ley 1796 de 2016.

PARÁGRAFO: **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, serán únicamente responsables por salir al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles aportados al **FIDEICOMISO**, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** dichas obligaciones. Los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** en los términos pactados en el "**FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**", autorizó a **ALIANZA FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en la escritura de transferencia y/o compraventa por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Los pagos relativos al PRECIO pactado en este contrato, fueron realizados por **EL[LOS] COMPRADOR [ES]** mediante transferencia y/o consignación única y exclusivamente en los bancos autorizados para el recaudo del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** directamente a la referencia del número del encargo fiduciario abierto a nombre de EL(LOS) COMPRADOR(ES), de acuerdo con la información de la tarjeta de recaudo del FIDEICOMISO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y** en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia, en conjunto con **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen

sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

PARÁGRAFO TERCERO: EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) obrando en la calidad indicada en el inicio de este contrato de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara(n) que los recursos entregados en parte de pago por la compra del bien materia del presente contrato, provienen de fuentes licitas y que por lo tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal colombiano o en cualquier norma que lo modifique , adicione o complemente.

SEXTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: Según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** junto a los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto inmobiliario denominado "**KASA POLO**", y, por su parte, **LOS FIDEICOMITENTES** quedaron obligados en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

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

SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS- El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y gas, exigidos por las Autoridades Distritales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES).** Será(n) de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** a partir de la firma de la presente escritura el pago de tales servicios públicos.

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

OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y

salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** concurrirá a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** queda obligado a radicar la solicitud pertinente ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para solicitar la individualización y/o el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto Inmobiliario denominado "**KASA POLO**". Esta gestión será de medio y no de resultado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

NOVENA: ENTREGA.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LOS) COMRPADORES (AS),** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que la presente escritura se encuentre debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos, y se haya verificado que se encuentra cancelado totalmente el valor de la venta. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en condición de constructor y enajenante garantiza a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** la buena calidad de acabados y líneas vitales del (los) inmueble(s), de acuerdo con lo previsto en la Ley 1480 de 2011 y Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015, por el término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del(los) bien(es) inmueble(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados de acuerdo con la legislación señalada por hechos que sean responsabilidad del constructor. Las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de garantía calidad de líneas vitales y acabados, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados. En cuanto a la estabilidad de la obra, la garantía legal igualmente de conformidad con lo previsto en la Ley 1480 de 2011 y Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015 corresponderá al término de diez (10) años, de conformidad con la normatividad vigente contados a partir de la fecha en que inició la

ocupación del edificio por parte de sus propietarios finales. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no responderá en ningún caso por: a) Las reformas que se ejecuten en los apartamentos, b) las obras que directamente y por su cuenta ejecute **EL(LOS) COMPRADOR(ES**), y c) las obras y reformas que se ejecuten en los demás inmuebles del Edificio.

PARÁGRAFO TERCERO: Las imágenes del Proyecto Inmobiliario "**KASA POLO**" contenidas en los folletos virtuales o físicos, son ilustrativas y por lo tanto pueden presentar modificaciones sin previo aviso, además contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artífice y no comprometen al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para tramitar todas las modificaciones a la licencia de construcción y a los documentos sustento de la misma que se hagan indispensables para ajustar en un todo la construcción de las distintas etapas del edificio a los planos aprobados, especialmente cuando por razones de carácter eminentemente técnico, arquitectónico y/o constructivo, resulten variaciones entre lo aprobado y lo construido en cualquiera de las etapas del Proyecto o de los bienes comunes del edificio, sin desmejorar las condiciones de calidad proyecto y dejando una apariencia similar en los mismos. De la misma manera, cuando una especificación no pueda conseguirse en el mercado por razones de plazo, cambio, fabricación, disponibilidad de materiales o cualquier circunstancia similar, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá cambiarla por una de similar especificación y calidad.

PARAGRAFO CUARTO: Se deja constancia expresa que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni directamente ni como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**, no ostenta la calidad de constructor, ni promotor, ni gerente del proyecto, por lo tanto, será única y exclusivamente la sociedad **GRUPO AF S.A.S.** en condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y responsable por la construcción del proyecto **KASA POLO**, quien responderá por todo concepto ante la fiduciaria y los terceros adquirentes a quienes les sean transferidas las unidades resultantes del proyecto.

DÉCIMA: PERMISO DE ENAJENACION DE INMUEBLES A TÍTULO ONEROSO: La sociedad GRUPO AF S.A.S. en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responsable del proyecto, se encuentra autorizada para promocionar, anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma(n) parte integrante el(los) inmueble(s) del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en el art. 185 del Decreto Ley 19 de 2012, la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, de conformidad con el Permiso de Actividades y Enajenación de Inmuebles aprobado por la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. identificado con el número _____ de fecha _____ (____) de _____ de dos mil veinticinco (2025).

DÉCIMA PRIMERA: GASTOS.- Es entendido que la totalidad de gastos de la venta del inmueble, serán sufragados de la siguiente manera: (i) Por parte de **GRUPO AF S.A.S.** en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del "**FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**", pagará el cien por ciento (100%) de la retención en la fuente en el evento en que hubiere lugar y el cincuenta por ciento (50%) de los derechos de escrituración y, (ii) Por su parte, **EL(LA,LOS) COMPRADOR(ES,A)** pagará(n) por su cuenta el cincuenta por ciento (50%) de los derechos de escrituración y por ciento (100%) de los gastos de registro y beneficencia.

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

gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto "**KASA POLO**" 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.

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

1.- Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a titulo de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
2.- Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, **renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria** derivada de la forma de entrega aquí pactada.
3.- Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.
4.- Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, **a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener**, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas.
5.- Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY** respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA** y en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.
6.- Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió(aron) con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
7.- Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni **LA FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto "KASA POLO" y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.
8.- Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el parágrafo de la cláusula quinta.
9.- Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en la cláusula séptima en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

DÉCIMA CUARTA: La sociedad **GRUPO AF S.A.S.** en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responsable del proyecto**,** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY,** manifestó lo siguiente:

1.- Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.
2.- Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto inmobiliario denominado "KASA POLO", en sí mismo y de las unidades resultantes, en los

términos de Ley.
3.- Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del del Proyecto inmobiliario denominado “KASA POLO”, y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
4.-Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.
5.- Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de octubre de 2025 Hora: 09:18:44
Recibo No. AB25530878
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2553087884F4A

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: GRUPO AF S.A.S
Nit: 901689192 1 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No.	03646920
Fecha de matrícula:	2 de marzo de 2023
Último año renovado:	2025
Fecha de renovación:	3 de abril de 2025
Grupo NIIF:	Grupo III.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:	Cl 98 No. 22 64 Of 401
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico:	notificacionesgrupoaf@gmail.com
Teléfono comercial 1:	3168170818
Teléfono comercial 2:	No reportó.
Teléfono comercial 3:	No reportó.

Dirección para notificación judicial:	Cl 98 No. 22 64 Of 401
Municipio:	Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:	notificacionesgrupoaf@gmail.com
Teléfono para notificación 1:	3168170818
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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de octubre de 2025 Hora: 09:18:44
Recibo No. AB25530878
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2553087884F4A

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.

CONSTITUCIÓN

Por Acta No. 001 del 17 de febrero de 2023 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 2 de marzo de 2023, con el No. 02940535 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada GRUPO AF S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto social principal, las siguientes actividades: 1. Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o de terceros o arrendados. 2. La compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios residenciales; la urbanización y el fraccionamiento de terrenos. 3. La compraventa, alquiler, administración y tasación de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato. 4. El desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios residenciales, comerciales o industriales, así como el desarrollo, implementación y ejecución de cualquier obra civil. 5. La elaboración de diseños arquitectónicos, urbanísticos, de construcción y de ingeniería civil en general de toda índole, para edificaciones residenciales y no residenciales, industriales, comerciales o cualquier tipo de construcción. 6. La construcción de edificaciones de uso residencial tales como, unidades de vivienda, edificios, condominios familiares, multifamiliares, recreacionales y/o vacacionales, entre otros. 7. Ampliaciones y reformas completas para edificaciones residenciales y no residenciales. En desarrollo de su objeto social la sociedad podrá; (A) Acceder o adquirir cualquier titularidad de toda clase de concesiones, sub concesiones y autorizaciones administrativas de obras, servicios y mixta, así como la titularidad de permisos, licencias y autorizaciones. (B) Adquirir, dar en arrendamiento y gravar a cualquier título, cualquier tipo de bienes inmuebles o bienes raíces, incluidos los bienes inmuebles de

propiedad de la sociedad, cuando estas operaciones sean necesarias o convenientes para desarrollar en forma apropiada su objeto social. (C) Efectuar operaciones de préstamo y descuento, dando y recibiendo garantías reales o persónales; abrir, operar y cancelar cuentas bancarias o cuentas de ahorro; girar, endosar, aceptar y garantizar instrumentos negociables y, en general, negociar con toda clase de documentos de crédito, sean civiles o comerciales. (D) Solicitar, registrar, adquirir o poseer en cualquier forma, usar, disfrutar y explotar marcas, diseños y nombres de marca, patentes, invenciones y procedimientos; usar tecnología y marcas registradas, propias y ajenas en desarrollo de su objeto social. (E) Participar como accionista o socio en las sociedades con un objeto social igual, similar,: relacionado o complementario, previa aprobación de la Asamblea de Accionistas de la sociedad.(F) En general, entrar o ejecutar por su propia cuenta o por cuenta de terceros o a través de cualquier modalidad de contrato de asociación, cualquier o todos los actos o contratos civiles o comerciales principales o de garantía o de cualquier otra naturaleza, incluyendo licitaciones o concursos demérito público y privado o contratación directa, directamente relacionado con el objeto social y que se considere necesario o conveniente para llevar a cabo dicho objeto. (G) Celebrar todo tipo de contrato, actos civiles, comerciales, laborales, industriales o financieros, típicos o atípicos que sean convenientes para sus fines propios. (H) Celebrar contratos de sociedad y adquirir acciones o participaciones en sociedades, escindirse, fusionarse, con otras sociedades que tengan igual o similar objeto, absorberlas o ser absorbida por ella todo en cuanto esté directamente relacionado con el objeto social y para propiciar su cabal desarrollo previa aprobación de. la Asamblea de Accionistas de la Sociedad. (I) Celebrar cualquier contrato o convenio para la explotación de negocios iguales, similares o complementarios a los que constituyen su objeto social o que se relacionen con él; participar en contratos 1e asociación y en capital de sociedades que tengan objetos similares o complementarios. (J) Realizar la inversión y adquisición de bienes inmuebles, con el fin de explotarlos de acuerdo a la naturaleza y la destinación de los mismos. Al igual que la administración, arrendamiento, gravamen y/o enajenación de esos bienes inmuebles. (K) Contratar empréstitos y realizar operaciones financieras encaminadas a obtener recursos para atender las actividades relacionadas con su objeto social. (L) Utilizar los mecanismos financieros de fiducia y de leasing; y los demás que resulten apropiados para el desarrollo del objeto social. (M) Planificar y controlar los proyectos,

programas y obras relacionadas con los servicios prestados y en general las actividades relacionadas directa o indirectamente con su objeto social. (N) Celebrar y ejecutar los correspondientes contratos estatales o privados, como también las respectivas órdenes de servicio o de compras. (O) La sociedad no podrá garantizar, avalar o afianzar obligaciones de los accionistas o de terceras personas naturales y/o jurídicas y en general toda clase de terceros, salvo cuando lo autorice previamente y por escrito por cada caso la Asamblea de Accionistas de la Sociedad.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	: $10.000.000.000,00
No. de acciones	: 1.000.000,00
Valor nominal	: $10.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	: $250.000.000,00
No. de acciones	: 25.000,00
Valor nominal	: $10.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	: $250.000.000,00
No. de acciones	: 25.000,00
Valor nominal	: $10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un (1) representante legal principal, con un (1) suplente, quien tendrá las mismas calidades del representante legal principal y que reemplazará al principal, en sus faltas accidentales, temporales o absolutas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de octubre de 2025 Hora: 09:18:44
Recibo No. AB25530878
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2553087884F4A

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.

El Representante legal ejercerá todas las funciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial, las siguientes: 1. Representar a la compañía judicial y extrajudicialmente y para hacer uso de la razón social. 2. Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional. 3. Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos y en general celebrar toda clase de actos o contratos. 4. Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades socia Les o en interés de la sociedad. 5. Contratar a los empleados y trabajadores requeridos para la ejecución y desarrollo de los negocios de la compañía, y removerlos libremente. 6. Celebrar, ejecutar y realizar todos los actos y contratos que demande el ejercicio del objeto social de la compañía, quedando facultado para terminar, resolver o rescindir cualquier contrato de la sociedad, o para extenderlos, según el caso. 7. Presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas. 8. Nombrar y remover los empleados de la sociedad cuyo nombramiento y remoción le delegue la Asamblea. 9. Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía. 10. Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos. 11. Cumplir las órdenes e instrucciones que le impartan la asamblea general y en particular, solicitar autorizaciones para los negocios que deben aprobar previamente la asamblea según lo disponen las normas correspondientes del presente estatuto. 12. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad. 13. Mantener a la Asamblea informada sobre el curso de los negocios de la compañía. 14. Otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la sociedad. 15. Someter a la decisión de árbitros, por medio de cláusulas compromisorias y de arbitramento, las diferencias que surjan entre la sociedad y terceros, acordar el nombramiento de los árbitros y nombrar el apoderado que representará a la sociedad ante el tribunal correspondiente. 16. Todas aquellas funciones que le

hayan sido conferidas bajo la ley y bajo estos estatutos, y aquellas que le corresponden por la naturaleza de su oficio Parágrafo: El representante legal deberá obtener previa aprobación de la Asamblea de Accionistas, para celebrar y/o realizar cualquier clase de actos, o contratos en. nombre de la sociedad cuya cuantía sea superior a la suma de cien salarios mínimos legales mensuales vigentes(100 SMLMV).

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 001 del 17 de febrero de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de marzo de 2023 con el No. 02940535 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Principal	Juan Sebastian Cadena Rojas	C.C. No. 1020752857

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente	Juliana Montoya Adames	C.C. No. 1020751952

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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de octubre de 2025 Hora: 09:18:44
Recibo No. AB25530878
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2553087884F4A

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.

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 6810
Otras actividades Código CIIU: 7410, 4390

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 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 Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 28 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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de octubre de 2025 Hora: 09:18:44
Recibo No. AB25530878
Valor: $ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2553087884F4A

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.

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 18 de noviembre de 1996.



Alianza Fiduciaria

T: (601) 644 7700

Carrera 15 # 82 – 99
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C, 09 de octubre de 2025

Señores
Secretaria Distrital del Hábitat
Bogotá D.C

ASUNTO: FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY – COADYUVANCIA PERMISO DE VENTAS.

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL , mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cedula de ciudadanía No. 93.389.382 de Ibagué, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, coadyuvamos a la sociedad Fideicomitente Gerente, Constructor y Comercializador GRUPO AF S.A.S Identificado con NIT 901.689.192 en el trámite de solicitud del permiso de ventas para el proyecto Polo Virrey el cual se va a desarrollar en los siguientes predios:

Matrícula inmobiliaria	Cédula catastral	Dirección
50C-187763	AAA0086MNSY	Avenida Carrera 20 No. 87-17
50C-576878	AAA0086MNPA	Avenida Carrera 20 No. 87-29
50C-1147376	AAA0086MNRJ	Avenida Carrera 20 No 87 – 21

Debe quedar claro que con otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo de proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los lotes que conforman el fideicomiso.

La responsabilidad derivada del permiso de enajenación será exclusivamente a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, que es la sociedad GRUPO AF S.A.S, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT 901.689.192-1.

Cordialmente,

Ana Milena Franco Ortega

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL
C.C. No. 93.389.382 de Ibagué
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del Fideicomiso Proyecto Polo Virrey

Elaboro: Nicolás Puerto
Asistente Senior de Negocios Fiduciarios
Reviso: Ana Milena Franco Ortega
Directora de Gestión de Negocios Fiduciarios

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510035462122221733 **Nro Matrícula: 50C-187763**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:17 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 30-11-1973 RADICACIÓN: 730110182 CON: DOCUMENTO DE: 27-11-1973
CODIGO CATASTRAL: **AAA0086MNSY**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510035462122221733 **Nro Matrícula: 50C-187763**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:17 AM

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

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

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

DE: BELALCAZAR CORTES RANDOLFO CC# 2412936 X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-01-1991 Radicación: 4936

Doc: ESCRITURA 8836 del 22-11-1990 NOTARIA 2 de BOGOTA VALOR ACTO: $500,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

A: BELALCAZAR CORTES RANDOLFO **CC# 2412936 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-02-1993 Radicación: 7192

Doc: ESCRITURA 6652 del 13-11-1992 NOTARIA 9 de BOGOTA VALOR ACTO: $15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BELALCAZAR CORTES RANDOLFO CC# 2412936

A: BELALCAZAR MOGOLLON ALEJANDRA **CC# 35459987 X**

A: BELALCAZAR MOGOLLON FERNANDO **CC# 19399159 X**

A: BELALCAZAR MOGOLLON HECTOR **CC# 19266084 X**

A: BELALCAZAR MOGOLLON LEONARDO **CC# 19260284 X**

A: BELALCAZAR MOGOLLON MARCELA ANDREA **CC# 5174398 X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-11-1996 Radicación: 1996-99556

Doc: ESCRITURA 2601 del 10-05-1996 NOTARIA 1 de SANTAFE VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE COMUNIDAD DISOLUCION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.QUINTA PARTE NUDA PROPIEDAD.

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

DE: BELALCAZAR MOGOLLON HECTOR CC# 19266084

DE: GAMBOA CACERES NELLY ROCIO CC# 41729372

A: BELALCAZAR MOGOLLON HECTOR **CC# 19266084 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-06-1997 Radicación: 1997-49920

Doc: ESCRITURA 657 del 1993-02-12 00:00:00 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 310 USUFRUCTO CONSTITUCION

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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25100354621222217 33 **Nro Matrícula: 50C-187763**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:17 AM

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

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

A: BELALCAZAR CORTES RANDOLFO **CC# 2412936**

A: MOGOLLON DE BELALCAZAR MARIELA **CC# 29923081**

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-09-1998 Radicación: 1998-83673

Doc: OFICIO 1356 del 02-09-1998 JUZGADO 41 C MPAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL

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

DE: COOPERATIVA MEDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA COOMEVA

A: BELALCAZAR MOGOLLON FERNANDO **CC# 19399159 X**

A: BELALCAZAR MOGOLLON HECTOR **CC# 19266084 X**

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-01-1999 Radicación: 1999-6488

Doc: OFICIO 1926 del 01-12-1998 JDO.41 CIVIL MPAL. de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: COOPERATIVA MEDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA COOMEVA

A: BELALCAZAR MOGOLLON FERNANDO **CC# 19399159 X**

A: BELALCAZAR MOGOLLON HECTOR **CC# 19266084 X**

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-04-2003 Radicación: 2003-37443

Doc: ESCRITURA 1992 del 25-04-2003 NOTARIA 1 de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESCRITURA PUBLICA 2601 DEL 10 DE MAYO DE 1996 NOTARIA 1 BOGOTA EN EL SENTIDO DE SE/ALAR QUE LO QUE SE ADJUDICA EN LA DISOLUCIN Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL ES LA COMPLETA PROPIEDA Y NO LA NUDA PROPIEDAD

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

A: BELALCAZAR MOGOLLON HECTOR **CC# 19266084**

A: GAMBOA CACERES NELLY ROCIO **CC# 41729372**

A: MOGOLLON DE BELALCAZAR MARIELA **CC# 29923081**

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-05-2003 Radicación: 2003-46191

Doc: ESCRITURA 1287 del 09-05-2003 NOTARIA 48 de BOGOTA 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)

A: BELALCAZAR CORTES RANDOLFO **CC# 2412936**

A: BELALCAZAR MOGOLLON ALEJANDRA **CC# 35459987**

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25100354621222217 33 **Nro Matrícula: 50C-187763**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:17 AM

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

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

A: BELALCAZAR MOGOLLON FERNANDO	**CC# 19399159**
A: BELALCAZAR MOGOLLON HECTOR	**CC# 19266084**
A: BELALCAZAR MOGOLLON LEONARDO	**CC# 19260284**
A: BELALCAZAR MOGOLLON MARCELA ANDREA	**CC# 5174398**
A: MOGOLLON DE BELALCAZAR MARIELA	**CC# 29923081**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-05-2003 Radicación: 2003-46191

Doc: ESCRITURA 1287 del 09-05-2003 NOTARIA 48 de BOGOTA VALOR ACTO: $270,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BELALCAZAR CORTES RANDOLFO	CC# 2412936
DE: BELALCAZAR MOGOLLON ALEJANDRA	CC# 35459987
DE: BELALCAZAR MOGOLLON FERNANDO	CC# 19399159
DE: BELALCAZAR MOGOLLON HECTOR	CC# 19266084
DE: BELALCAZAR MOGOLLON LEONARDO	CC# 19260284
DE: BELALCAZAR MOGOLLON MARCELA ANDREA	CC# 5174398
DE: MOGOLLON DE BELALCAZAR MARIELA	CC# 29923081
A: LA INSTRUMENTADORA LIMITADA	**NIT# 8605035659 X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-05-2003 Radicación: 2003-46191

Doc: ESCRITURA 1287 del 09-05-2003 NOTARIA 48 de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: LA INSTRUMENTADORA LIMITADA	**NIT# 8605035659 X**
A: BANCOLOMBIA S.A.	**NIT# 8909039388**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-04-2021 Radicación: 2021-30143

Doc: CERTIFICADO 1258 del 29-03-2021 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $100,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES POR EP.1006 DE 18-03-2021 NOTARIA 48 BOGOTA.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.	**NIT# 8909039388**
A: LA INSTRUMENTADORA S.A.S.-NIT8605035659	

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-05-2023 Radicación: 2023-38257

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510035462122221733 **Nro Matrícula: 50C-187763**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:17 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 3090 del 28-12-2022 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: LA INSTRUMENTADORA S.A.S. NIT. 860.503.565-9

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY NIT. 830.053.812-2 **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO la guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 15-05-2023 Radicación: 2023-38273

Doc: ESCRITURA 403 del 31-03-2023 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESC 3090 DEL 28- 12-2022 DE LA NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C EN EL SENTIDO DE CITAR LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS CORRECTAS SIENDO ESTAS 050C-576878 Y 050C-187763

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY NIT 830.053.812-2 **X**

A: HIGH LIGHTS S.A. **NIT# 8000581951**

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 05-08-2025 Radicación: 2025-65816

Doc: ESCRITURA 1287 del 09-05-2003 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (USUFRUCTO Y CONSOLIDACION PLENO DOMINIO).

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

DE: BELALCAZAR CORTES RANDOLFO CC# 2412936

DE: MOGOLLON DE BELALCAZAR MARIELA CC# 29923081

A: BELALCAZAR MOGOLLON ALEJANDRA **CC# 35459987**

A: BELALCAZAR MOGOLLON FERNANDO **CC# 19399159**

A: BELALCAZAR MOGOLLON LEONARDO **CC# 19260284**

A: BELALCAZAR MOGOLLON MARCELA ANDREA **CC# 5174398**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 29-05-1997

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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510035462122221733 **Nro Matrícula: 50C-187763**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:17 AM

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

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

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-01-1999

NUMERO DE CEDULA CORREGIDO VALE TC.99-774 CDG GVA AUXDEL

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 3 Radicación: C2003-4658 Fecha: 07-05-2003

SE CORRIGE NOMBRE DEL VENDEDOR ES RANDOLFO, NO RODOLFO.- ABOGADO.JSC/AUXDEL18. TC. C2003-4658.-

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 29-01-1999

APELLIDO MOGOLLON CORREGIDO SI VALE.T.C.99-1151 COD.OGF/GVA.AUX.5.-

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 2 Radicación: C2003-4658 Fecha: 07-05-2003

EN COMENTARIO SE INCLUYE "CONSTITUCION".- ABOGADO.JSC/AUXDEL18. TC. C2003-4658.-

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 20-11-1998

EN NOMBRES EL INCLUIDO FERNANDO BELALCAZAR SI VALE. TC. 98RD-17015 OGF/AUXDEL18

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: C2003-6010 Fecha: 12-06-2003

VALOR $270.000.000 CORREGIDO VALE TC.C2003-6010 CDG AUXDEL22 ABOGADO 139

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO ORIP

= = = =

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510039437122221734 **Nro Matrícula: 50C-1147376**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:16 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 07-04-1988 RADICACIÓN: 1988-78721 CON: DOCUMENTO DE: 15-03-1988
CODIGO CATASTRAL: **AAA0086MNRJ**COD CATASTRAL ANT: D37A1315
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510039437122221734 **Nro Matrícula: 50C-1147376**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:16 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DER ECHOS DE CUOTA

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

DE: RODRIGUEZ GARAVITO ALONSO

A: RODRIGUEZ GARAVITO ADELA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-12-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5751 del 05-11-1966 NOTARIA 6. de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: RODRIGUEZ GARAVITO ADELA

DE: RODRIGUEZ GARAVITO ROSA

A: BENITEZ DE RUIZ MARIA JESUS **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-01-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7932 del 18-01-1969 NOTARIA 6. de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: BENITEZ DE RUIZ MARIA JESUS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-01-1994 Radicación: 1989-53

Doc: ESCRITURA 7038 del 12-12-1988 NOTARIA 15. de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION ESTE Y OTRO.

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

DE: RUIZ BETANCOURT MANUEL IGNACIO CC# 161285

A: BENITEZ DE RUIZ MARIA DE JESUS **CC# 21063259** **X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-08-1992 Radicación: 52996

Doc: ESCRITURA 4265 del 10-07-1992 NOTARIA 6 de BOGOTA VALOR ACTO: $4,900,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BENITEZ DE RUIZ MARIA DE JESUS CC# 21063259

A: PACHECO QUEZADA VIRGINIA **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-09-1992 Radicación: 61575

Doc: ESCRITURA 4264 del 10-07-1992 NOTARIA 6 de BOGOTA VALOR ACTO: $5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510039437122221734 **Nro Matrícula: 50C-1147376**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:16 AM

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

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

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

DE: PACHECO QUESADA VIRGINIA CC# 28888083

A: RUIZ BENITEZ DIEGO OCTAVIO **CC# 17189727** **X**

A: RUIZ BENITEZ MANUEL IGNACIO **CC# 17113533** **X**

A: RUIZ DE CADAVID MARIA PIEDAD **CC# 41459333** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-05-2000 Radicación: 2000-34446

Doc: OFICIO 792 del 11-04-2000 JUZGADO 4 CIVIL MPAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL DERECHOS DE CUOTA

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

DE: GIL LOPEZ BLANCA MARINA CC# 23264729

A: RUIZ BENITEZ DIEGO OCTAVIO **CC# 17189727** **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-02-2015 Radicación: 2015-13660

Doc: OFICIO 267 del 30-01-2015 JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES REF: OFICIO 0792 DEL 11-04-2000

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

DE: GIL LOPEZ BLANCA MARINA CC# 23264729

A: RUIZ BENITEZ DIEGO OCTAVIO **CC# 17189727**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-06-2015 Radicación: 2015-45589

Doc: ESCRITURA 5318 del 27-05-2015 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $1,625,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUIZ BENITEZ DIEGO OCTAVIO CC# 17189727

DE: RUIZ BENITEZ MANUEL IGNACIO CC# 17113533

DE: RUIZ DE CADAVID MARIA PIEDAD CC# 41459333

A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO **NIT# 8600592943** **X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-06-2023 Radicación: 2023-51301

Doc: ESCRITURA 961 del 29-05-2023 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASIGN INMOBILIARIO(DECRETO 193 DE 1993,DECRETO 2555 DE 2010): 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASIGN INMOBILIARIO(DECRETO 193 DE 1993,DECRETO 2555 DE 2010) (SE REGISTRA DANDO ALCANCE A LA RESOLUCION 762 DEL

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510039437122221734 **Nro Matrícula: 50C-1147376**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:16 AM

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

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

20 DE SEPTIEMBRE DE 2023 ORIP BTA CENTRO)

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. ABSORBENTE DE LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO

A: FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY REPRESENTADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA **X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2015-8316 Fecha: 04-05-2015

EN DESCRIPCION,CABIDA Y LINDEROS LO INCLUIDO VALE.AUXDEL36/C2015-8316.(ART.59 LEY 1579/2012).

= = = =

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510036021122221735 **Nro Matrícula: 50C-576878**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:14 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 30-10-1980 RADICACIÓN: 80088883 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 24-10-1980
CODIGO CATASTRAL: **AAA0086MNPA**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510036021122221735 **Nro Matrícula: 50C-576878**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:14 AM

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

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

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

DE: PANTOJA DE MAJARRES LIGIA

A: SANTAMARIA RODRIGUEZ EDUARDO **CC# 17009712** **X**

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-06-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2051 del 14-05-1970 NOTARIA 9A. de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 999 PROTOCOLIZACION DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: SANTAMARIA RODRIGUEZ EDUARDO **CC# 17009712** **X**

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-07-1990 Radicación: 1990-41940

Doc: SENTENCIA SN del 01-03-1990 JUZG.8.C.CTO. de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: SANTAMARIA RODRIGUEZ EDUARDO CC# 17009712

A: CASTRO DE SANTAMARIA ANA GRACIELA EL 50%.- **X**

A: SANTAMARIA CASTRO MARIA CLEMECIA EL 50%.-=

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-09-1994 Radicación: 1994-73452

Doc: ESCRITURA 2877 del 05-08-1994 NOTARIA 34 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $20,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA B/156040/94 220.000

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

DE: CASTRO DE SANTAMARIA ANA GRACIELA CC# 20048568

DE: SANTAMARIA CASTRO MARIA CLEMENCIA CC# 52048509

A: GALVEZ FERNANDEZ ISABEL CRISTINA **CC# 31280944** **X**

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-03-1995 Radicación: 1995-18523

Doc: ESCRITURA 134 del 20-01-1995 NOTARIA 34 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GALVEZ FERNANDEZ ISABEL CRISTINA CC# 31280944

A: HIGH LIGHTS LTDA. **X**

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-04-1996 Radicación: 1996-33917

Doc: ESCRITURA 2531 del 19-03-1996 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510036021122221735 **Nro Matrícula: 50C-576878**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:14 AM

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

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

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

DE: HIGH LIGHTS LTDA

A: FIDUCIARIA UNION S.A FIDUNION **X**

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-02-2005 Radicación: 2005-16579

Doc: ESCRITURA 7559 del 29-12-2004 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $35,422,913

ESPECIFICACION: RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL: 0155 RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: FIDUCIARIA UNION S.A

A: HIGH LIGHTS S.A. **NIT# 8000581951 X**

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-05-2023 Radicación: 2023-38257

Doc: ESCRITURA 3090 del 28-12-2022 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: HIGH LIGHTS S.A. **NIT# 8000581951**

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY NIT. 830.053.812-2 **X**

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-05-2023 Radicación: 2023-38273

Doc: ESCRITURA 403 del 31-03-2023 NOTARIA TREINTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESC 3090 DEL 28- 12-2022 DE LA NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C EN EL SENTIDO DE CITAR LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS CORRECTAS SIENDO ESTAS 050C-576878 Y 050C-187763

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY NIT 830.053.812-2 **X**

A: HIGH LIGHTS S.A. **NIT# 8000581951**

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

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

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

* * *

* * *

* * *

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510036021122221735 **Nro Matrícula: 50C-576878**

Impreso el 3 de Octubre de 2025 a las 07:59:14 AM

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

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

= = = =

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: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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: BANCOLOMBIA S.A. podrá girar también con la denominación social Banco de Colombia S.A., pudiendo identificar sus establecimientos de comercio, productos y servicios, con el nombre comercial de BANCOLOMBIA

NIT: 890903938-8

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 388 del 24 de enero de 1945 de la Notaría 1 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Acta de Organización del 19 de septiembre de 1944, aprobada por la Superintendencia Bancaria el 9 de diciembre del mismo año, bajo la denominación BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

Escritura Pública No 388 del 24 de enero de 1945 de la Notaría 1 de MEDELLIN (SUCRE). Acta de Organización del 19 de septiembre de 1944, aprobada por la Superintendencia Bancaria el 9 de diciembre del mismo año, bajo la denominación BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

Escritura Pública No 527 del 02 de marzo de 1995 de la Notaría 25 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocoliza el cambio de razón social por "BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.", quien podrá utilizar la sigla "BIC S.A."

Escritura Pública No 633 del 03 de abril de 1998 de la Notaría 14 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). modifica su razón social a BANCOLOMBIA S.A. también podrá girar bajo la razón social BANCO DE COLOMBIA S.A. Se protocoliza el acuerdo de fusión por el cual el BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A. absorbe al BANCO DE COLOMBIA S.A. (razón social para el año 1997), quedando este último disuelto sin liquidarse (oficio S.B. 97052104 del 18-02-1998) Así mismo, se modifica su denominación social por la de BANCOLOMBIA S.A. Además, también podrá girar bajo la razón social de BANCO DE COLOMBIA S.A.

Resolución S.B. No 0300 del 11 de marzo de 2002 la Superintendencia Bancaria aprobó la cesión parcial de los activos y pasivos de la CORPORACIÓN FINANCIERA DEL NORTE S.A. COFINORTE S. A. a BANCOLOMBIA S.A., BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. y BANCO DAVIVIENDA S.A.

Escritura Pública No 3280 del 24 de junio de 2005 de la Notaría 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). BANCOLOMBIA S.A. podrá girar también con la denominación social Banco de Colombia S.A., pudiendo identificar sus establecimientos de comercio, productos y servicios, con el nombre comercial de BANCOLOMBIA

Resolución S.B. No 1050 del 19 de julio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión de los bancos Bancolombia S.A.y Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. y de la Corporación Financiera Nacional y Suramericana S.A. Corfinsura (escindida), en la cual actuará como absorbente Bancolombia S.A.

Escritura Pública No 3974 del 30 de julio de 2005 de la Notaría 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). se protocoliza la fusión en virtud de la cual la sociedad BANCOLOMBIA entidad absorbente, absorbe a las sociedades CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. y CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL Y SURAMERICANA S.A. quedando estas últimas disueltas sin liquidarse.

Resolución S.F.C. No 0419 del 25 de febrero de 2010 La Superintendencia Financiera autoriza la cesión parcial de activos, pasivos y contratos por parte de la Compañía de Financiamiento Sufinanciamiento S.A. (cedente) a favor de Bancolombia S.A. (Cesionario)

CERTIFICADO EXPEDIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

Resolución S.F.C. No 1796 del 06 de noviembre de 2012 , la Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de posiciones contractuales en operaciones de compra y venta de valores, simultáneas y repo que tengan por objeto títulos TES clase B y TES denominados en UVR por parte de la sociedad comisionistas de bolsa INTERBOLSA S.A. a BANCOLOMBIA S.A.

Resolución S.F.C. No 1464 del 26 de agosto de 2014 la Superintendencia Financiera autoriza la cesión total de los activos, pasivos y contratos de FACTORING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO como cedente a favor de BANCOLOMBIA S.A., como cesionaria.

Resolución S.F.C. No 1171 del 16 de septiembre de 2016 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión por absorción de Leasing Bancolombia por parte de Bancolombia, protocolizada mediante escritura pública 1124 del 30 de septiembre de 2016 Notaria 14 de Medellin

Resolución S.F.C. No 0356 del 28 de febrero de 2025 Artículo Primero: no objetar la fusión por absorción entre Bancolombia S.A. y la Sociedad Beneficiria BC Panamá S.A.S.
Artículo Segundo: aprobar la escisión parcial por absorción de Banca de Inversión Bancolombia S.A. Corporación Financiera en beneficio de Bancolombia
Artículo Tercero: aprobar la escisión parcial por absorción de Bancolombia S.A. en beneficio de Grupo Cibest S.A.

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

REPRESENTACIÓN LEGAL: El Gobierno y la administración directa del Banco estarán a cargo de un funcionario denominado Presidente, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. ARTICULO 65 Reemplazo del Presidente: En sus faltas temporales o accidentales, el Presidente del Banco será reemplazado por su suplente, si la Junta Directiva lo designa. A falta de suplente, por el vicepresidente que indique la propia Junta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo Presidente; mientras se hace el nombramiento, la Presidencia del Banco será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. ARTICULO 67 FUNCIONES DEL PRESIDENTE: Son funciones del Presidente, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1.) Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva.2.) Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesario para la buena marcha del Banco, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3.) Crear y suprimir, previo los requisitos legales, las sucursales y agencias en el territorio colombiano, necesarias para el desarrollo del objeto social. 4) Nombrar, remover y aceptar las renuncias a los empleados del Banco, lo mismo que fijar sus salarios y emolumentos, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas, a la Junta Directiva o al Revisor Fiscal. Todo lo anterior, lo podrá ejecutar directamente o a través de sus delegados. El presidente tendrá la responsabilidad de evaluar la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 5.) Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados del Banco, directamente o a través de sus delegados. 6.) Ordenar todo lo concerniente al reconocimiento y pago de prestaciones sociales, de acuerdo con la ley y las disposiciones de la Junta Directiva. 7.) Adoptar las decisiones relacionadas con la contabilización de depreciaciones, establecimiento de apropiaciones o provisiones y demás cargos o partidas necesarias, para atender al deprecio, desvalorización y garantía del patrimonio social; método para la valuación de los inventarios y demás normas para la elaboración y presentación del inventario y el balance general, y del estado de pérdidas y ganancias, de acuerdo con las leyes, con las normas de contabilidad establecidas y las disposiciones de la Junta Directiva. 8.) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos del Banco y de que todos los valores pertenecientes a él y los que se reciban en custodia o depósitos se mantengan con la debida seguridad. 9.) Dirigir la colocación de acciones y bonos que emite el Banco. 10.) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 11.) Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General, un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la ley. Este informe contendrá, entre otros, una descripción de los riesgos inherentes a las actividades relacionadas con el Banco, y los demás aspectos relativos a la operación bancaria que sean materiales, de acuerdo con las normas vigentes. 12.) Representar al Banco ante las compañías, corporaciones y comunidades en que ésta tenga interés. 13.) Visitar la dependencia del Banco cuando lo estime conveniente. 14.) Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 15.) Dictar el reglamento general del Banco y de sus Sucursales y Agencias. 16.) Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se ha reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la ley. 17.) El presidente podrá presentar proposiciones a la Asamblea General de Accionistas en todos aquellos aspectos que considere necesarios para la buena marcha de la institución. 18.) Tomar las decisiones relacionadas con la gestion, manejo y organización de las inversiones del Banco. 19) Las Demás que le corresponden de acuerdo con la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo. ARTÍCULO 68 Representación Legal: Para los asuntos concernientes a la Sociedad, la representación legal del Banco, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Presidente y a los Vicepresidentes, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue el Banco, y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento del mismo. En especial pueden transigir, conciliar, arbitrar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que el Banco tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales; delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren el cumplimiento del objeto social del Banco. En caso de falta absoluta o temporal del Presidente y los Vicepresidentes, tendrán la representación legal del Banco los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación, con excepción del director que tenga la calidad de Presidente de la Junta. PARÁGRAFO PRIMERO: Dentro de las respectivas regiones y zonas, y para todos los negocios que se celebren en relación con las mismas, también tendrán la representación legal del Banco los Vicepresidentes Regionales y los Gerentes de Zona, estos últimos, respecto de la Zona a su cargo. Los Gerentes de Zona no podrán celebrar transacciones que superen los 17,241 (diecisiete mil doscientos cuarenta y un) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), excluyendo la constitución de garantías de terceros a favor del banco para las cuales no tendrán limitación de cuantía. Además, los Gerentes de Sistema, los Gerentes de Sucursales y los Subgerentes de Sucursales, tendrán representación legal en cuanto a los asuntos vinculados a la respectiva oficina, y hasta por los siguientes montos:

Cargo Monto Máximo

Subgerente Sucursal 800 SMLMV

Gerente Sucursal 1,300 SMLMV

Gerente de Sistema 1,800 SMLMV

Los Gerentes de Sistema, los Gerentes de Sucursales y los Subgerentes de Sucursales no tendrán facultades para disponer de los inmuebles del Banco, salvo cuando se trate de operaciones de arrendamiento y leasing

CERTIFICADO SIN COSTO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

financiero. PARÁGRAFO SEGUNDO: Los directores de las áreas jurídicas de Bancolombia podrán ser designados por la Junta Directiva como representantes legales del Banco. Los demás abogados que la Junta Directiva designe para el efecto tendrán la representación legal exclusivamente para los asuntos y trámites que se surtan ante las autoridades administrativas, incluyendo la Superintendencia Financiera, y de la rama jurisdiccional del poder público. (E.P. 931 del 7/04/2024 Not. 20 de Medellín).

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Carlos Mora Uribe Fecha de inicio del cargo: 01/05/2016	CC - 70563173	Presidente
Mauricio Botero Wolff Fecha de inicio del cargo: 05/09/2024	CC - 71788617	Vicepresidente Financiero
Rodrigo Prieto Uribe Fecha de inicio del cargo: 25/11/2011	CC - 71739276	Vicepresidente de Riesgos
Claudia Patricia Echavarría Uribe Fecha de inicio del cargo: 13/02/2020	CC - 32141800	Vicepresidente Jurídico y Secretario General
Esteban Gaviria Vásquez Fecha de inicio del cargo: 31/05/2019	CC - 98553980	Vicepresidente de Banca Corporativa
Adriana Carolina Arismendi Vizquel Fecha de inicio del cargo: 23/05/2019	CC - 2000001594	Vicepresidente de Mercadeo
Evelyne Natalia Tinjaca Villalba Fecha de inicio del cargo: 27/02/2023	CC - 1032497251	Representante Legal Judicial
Sara Espinel García Fecha de inicio del cargo: 03/08/2023	CC - 1152444036	Representante Legal Judicial
Carlos Andrés Perdomo Vélez Fecha de inicio del cargo: 06/11/2024	CC - 1039452665	Representante Legal Judicial
Brand López Mesa Fecha de inicio del cargo: 03/04/2025	CC - 71224239	Representante Legal Judicial
Carmen Helena Farías Gutiérrez Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 52145340	Representante Legal Judicial
Diana Cristina Carmona Valencia Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 43581923	Representante Legal Judicial
Nancy Hoyos Aristizabal Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 43751805	Representante Legal Judicial
Claudia Celmira Quintero Tabares	CC - 52040173	Representante

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005		Legal Judicial
María Fernanda Durán Cardona Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 66862097	Representante Legal Judicial
César Augusto Hurtado Gil Fecha de inicio del cargo: 15/05/2006	CC - 98555098	Representante Legal Judicial
Jorge Alberto Pachón Suárez Fecha de inicio del cargo: 17/08/2006	CC - 79433590	Representante Legal Judicial
Néstor Renne Pinzón Pinzón Fecha de inicio del cargo: 17/08/2006	CC - 79691062	Representante Legal Judicial
Margarita Silvana Pájaro Vargas Fecha de inicio del cargo: 12/06/2009	CC - 22462701	Representante Legal Judicial
Sergio Gutiérrez Yepes Fecha de inicio del cargo: 23/09/2009	CC - 8163100	Representante Legal Judicial
Juan Carlos Candil Hernández Fecha de inicio del cargo: 24/03/2010	CC - 72276809	Representante Legal Judicial
Sandra Patricia Oñate Díaz Fecha de inicio del cargo: 18/05/2010	CC - 22519406	Representante Legal Judicial
Diana Alejandra Herrera Hincapié Fecha de inicio del cargo: 07/04/2011	CC - 44007268	Representante Legal Judicial
Alejandro Bravo Martínez Fecha de inicio del cargo: 07/04/2011	CC - 94062843	Representante Legal Judicial
Karen Tatiana Mejía Guardias Fecha de inicio del cargo: 25/05/2011	CC - 57461965	Representante Legal Judicial
Gonzalo Mario Vásquez Alfaro Fecha de inicio del cargo: 13/07/2011	CC - 72290576	Representante Legal Judicial
Andrea Marcela Zúñiga Muñoz Fecha de inicio del cargo: 21/09/2011	CC - 52339125	Representante Legal Judicial
Luz Maria Arbelaez Moreno Fecha de inicio del cargo: 21/06/2012	CC - 33816318	Representante Legal Judicial
Isabel Cristina Ospina Sierra Fecha de inicio del cargo: 11/10/2012	CC - 39175779	Representante Legal Judicial
Martha María Lotero Acevedo Fecha de inicio del cargo: 11/10/2012	CC - 43583186	Representante Legal Judicial
Juan David Gaviria Ayora Fecha de inicio del cargo: 19/12/2013	CC - 1130679175	Representante Legal Judicial
Maria Helena Garzón Campo Fecha de inicio del cargo: 19/12/2013	CC - 66821735	Representante Legal Judicial

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Ericson David Hernández Rueda Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014	CC - 1140818438	Representante Legal Judicial
Doris Adriana Prieto Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014	CC - 20369716	Representante Legal Judicial
Nancy Patricia Sánchez Sona Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014	CC - 52020260	Representante Legal Judicial
Jessica Armenta García Fecha de inicio del cargo: 23/06/2015	CC - 1032390777	Representante Legal Judicial
Andres Felipe Fetiva Rios Fecha de inicio del cargo: 23/06/2015	CC - 79972909	Representante Legal Judicial
Cristina Rúa Ortega Fecha de inicio del cargo: 25/02/2016	CC - 1128428121	Representante Legal Judicial
Sandra Milena Orjuela Velásquez Fecha de inicio del cargo: 25/02/2016	CC - 52430144	Representante Legal Judicial
Diego Alejandro Uesseler Mora Fecha de inicio del cargo: 02/11/2016	CC - 1013598420	Representante Legal Judicial
Luis Miguel Aldana Duque Fecha de inicio del cargo: 02/11/2016	CC - 80101002	Representante Legal Judicial
Jairo Hernán Carvajal Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 08/03/2018	CC - 71386826	Representante Legal Judicial
Manuel Felipe Velandia Pantoja Fecha de inicio del cargo: 08/03/2018	CC - 80871944	Representante Legal Judicial
Viviana Sirley Monsalve Cervantes Fecha de inicio del cargo: 03/07/2018	CC - 32240120	Representante Legal Judicial
Darío Alberto Gómez Galindo Fecha de inicio del cargo: 03/07/2018	CC - 79786323	Representante Legal Judicial
Juan Esteban Saldarriaga Tamayo Fecha de inicio del cargo: 06/08/2018	CC - 71260831	Representante Legal Judicial
Juan Manuel Franco Iriarte Fecha de inicio del cargo: 05/10/2018	CC - 1140847694	Representante Legal Judicial
Diana Marcela Páez Lozano Fecha de inicio del cargo: 05/10/2018	CC - 43601262	Representante Legal Judicial
Yohanna Paola Navas Méndez Fecha de inicio del cargo: 27/02/2019	CC - 60391528	Representante Legal Judicial
Jennifer Andrea García Giraldo Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019	CC - 1037577944	Representante Legal Judicial
Sergio Andrés Barón Méndez	CC - 79954939	Representante

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019		Legal Judicial
Milton Jair Castellanos Rincón Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019	CC - 80492059	Representante Legal Judicial
Laura Hoyos Isaza Fecha de inicio del cargo: 26/12/2019	CC - 1037616570	Representante Legal Judicial
Laura Restrepo Bustamante Fecha de inicio del cargo: 13/03/2020	CC - 1017165425	Representante Legal Judicial
Juan Sebastian Holguin Velásquez Fecha de inicio del cargo: 04/06/2020	CC - 1144091143	Representante Legal Judicial
Laura García Posada Fecha de inicio del cargo: 07/07/2021	CC - 1214715728	Representante Legal Judicial
Laura Fernanda Quiroga Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 03/09/2021	CC - 1032471113	Representante Legal Judicial
Daniela Rueda De Los Ríos Fecha de inicio del cargo: 03/09/2021	CC - 1152455396	Representante Legal Judicial
Jessica Marcela Rengifo Guerrero Fecha de inicio del cargo: 27/01/2022	CC - 1107048218	Representante Legal Judicial
José Libardo Cruz Bermeo Fecha de inicio del cargo: 10/06/2022	CC - 71387502	Representante Legal Judicial
Lina María Casadiego Díaz Fecha de inicio del cargo: 09/09/2022	CC - 1091669818	Representante Legal Judicial
Jenny Katherine Rojas Maldonado Fecha de inicio del cargo: 04/11/2022	CC - 1136882434	Representante Legal Judicial
Jorge Humberto Ospina Lara Fecha de inicio del cargo: 06/08/2015	CC - 15426697	Vicepresidente Tecnología (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022091202-000 del día 2 de mayo de 2022, que con documento del 18 de marzo de 2022 renunció al cargo de Vicepresidente Tecnología y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 2992 del 18 de

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		marzo de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Julian Mora Gomez Fecha de inicio del cargo: 29/02/2024	CC - 71762472	Vicepresidente Corporativo
Enrique Ignacio González Bacci Fecha de inicio del cargo: 10/07/2015	CC - 8748965	Vicepresidente de Gestión de lo Humano
Mary Luz Pérez López Fecha de inicio del cargo: 08/10/2021	CC - 43618593	Gerente de Zona Sur
Sergio David Correa Díaz Fecha de inicio del cargo: 10/12/2021	CC - 71775243	Gerente de Zona Occidente
Carlos Alberto Chacón Vera Fecha de inicio del cargo: 30/04/2025	CC - 91263007	Gerente de Zona Bucaramanga
Julián Gomez Herrera Fecha de inicio del cargo: 08/08/2024	CC - 18592804	Gerente de Zona Eje Cafetero
Olga Elena Posada Hurtado Fecha de inicio del cargo: 22/12/2022	CC - 43548044	Director Jurídico de Procesos
Luis Ignacio Gomez Moncada Fecha de inicio del cargo: 05/06/2025	CC - 98668588	Vicepresidente de Mercado de Capitales
Andrés Puyo Mesa Fecha de inicio del cargo: 18/01/2013	CC - 98545111	Gerente de Zona Atlántico
Fidel Andrés Vargas Londoño Fecha de inicio del cargo: 30/01/2025	CC - 1015393216	Vicepresidente de Tecnología para Negocios
Felipe Ramirez Amaya Fecha de inicio del cargo: 29/02/2024	CC - 79790813	Vicepresidente de Tesorería
Jaime Alberto Villegas Gutiérrez Fecha de inicio del cargo: 11/11/2016	CC - 80407282	Vicepresidente de Servicios Corporativos
Iván Alberto Marín De León Fecha de inicio del cargo: 14/08/2018	CC - 73107562	Vicepresidente Banca de Personas y Pymes Región Bogotá y Sabana
Martha Cecilia Vásquez Arango	CC - 22579932	Vicepresidente

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 14/08/2018		Regional Banca de Personas y Pymes Región Caribe
Edgar Augusto Pinzón Triana Fecha de inicio del cargo: 23/08/2016	CC - 93385435	Gerente de Zona Tolima Banca de Personas y Pymes Región Centro
Juan Pablo Barbosa Valderrama Fecha de inicio del cargo: 27/01/2022	CC - 79980292	Gerente de Zona Orinoquía y Amazonía
Juan Camilo Zuluaga Peralta Fecha de inicio del cargo: 05/09/2024	CC - 3415162	Vicepresidente de Servicios para los Clientes y Empleados
Juan Camilo Vélez Arango Fecha de inicio del cargo: 09/06/2023	CC - 71788574	Vicepresidente de Sufi
Alba Lucia Nieto Gallego Fecha de inicio del cargo: 14/09/2017	CC - 24367646	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Bogotá y Sabana
Juan Miguel Ruíz De Villalba Flórez Fecha de inicio del cargo: 28/04/2016	CC - 71339001	Gerente Preferencial Antioquia Banca de Personas y Pymes
Isabel Cristina Gomez Bri¦ez Fecha de inicio del cargo: 24/02/2022	CC - 52058358	Gerente de Zona Sierra Nevada Banca de Personas y Pymes Región Caribe
Felix Ramon Cardenas Solano Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013	CC - 12132728	Gerente de Zona Surcolombiana Banca de Personas y Pymes Región Centro
Farith Torcorama Lizcano Reyes Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013	CC - 60348636	Gerente de Zona Norte de Santander Banca de Personas y Pymes Región Centro
Luz María Velásquez Zapata Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 43543420	Vicepresidente de Personas, Pymes y Empresas
Tatiana Paola López Cabrera Fecha de inicio del cargo: 06/08/2019	CC - 22786900	Gerente de Zona Cartagena Banca Personas y Pymes

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Santiago López Betancur Fecha de inicio del cargo: 09/04/2021	CC - 8125238	Vicepresidente Banca de Personas y Pymes Región Antioquia
Juan Sebastián Ruíz Restrepo Fecha de inicio del cargo: 10/08/2023	CC - 1128266948	Vicepresidente Regional de Personas y Pymes Región Sur
Lucas Ochoa Garcès Fecha de inicio del cargo: 11/05/2017	CC - 71686792	Vicepresidente de Riesgos Colombia
María Teresa Díez Castaño Fecha de inicio del cargo: 01/02/2017	CC - 66828920	Vicepresidente de Auditoría Interna Colombia (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020053116-000 del día 2 de abril de 2020, que con documento del 25 de febrero de 2020 renunció al cargo de Vicepresidente de Auditoría Interna Colombia y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta No. 2959 del 25 de febrero de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Cipriano López González * Fecha de inicio del cargo: 16/01/2020	CC - 71748388	Vicepresidente Corporativo de Innovación y Transformación Digital
Hernando Manzano Escobar Fecha de inicio del cargo: 10/11/2023	CC - 94411934	Gerente de Zona Banca Personas y Pymes Cauca y Nariño

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Alfredo Sanmiguel Jiménez Fecha de inicio del cargo: 07/06/2017	CC - 79568413	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá Zona Centro
Maria Elvira Ayure Acevedo Fecha de inicio del cargo: 06/03/2019	CC - 51990398	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá Zona Oriente
Ricardo Cantor Reyes Fecha de inicio del cargo: 07/03/2019	CC - 79560408	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá Zona Norte
German Barbosa Diaz Fecha de inicio del cargo: 01/08/2017	CC - 79489963	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Boyacá y Casanare
Juan José Bonilla Londoño Fecha de inicio del cargo: 10/08/2018	CC - 76318190	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá Zona Occidente
Luis Ignacio Gomez Moncada Fecha de inicio del cargo: 01/02/2018	CC - 98668588	Vicepresidente Banca Inmobiliaria y Constructor (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2023107485-000 del día 5 de octubre de 2023 que con documento del 22 de agosto de 2023 renunció al cargo de Vicepresidente Banca Inmobiliaria y Constructor y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 3010 del 22 de agosto de 2023. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		2003 de la Constitucional).
Sandra Patricia Contreras Rangel Fecha de inicio del cargo: 15/03/2018	CC - 27633467	Gerente Nacional de Conciliación con Clientes Empresas y Gobierno
Antonio Carlos Buelvas Pérez Fecha de inicio del cargo: 13/06/2017	CC - 78753169	Gerente de -Zona Sinu y Sabana
Liliana Patricia Vasquez Uribe Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 30313894	Vicepresidente de Desarrollo de Productos y Canales
David Alejandro Botero López Fecha de inicio del cargo: 04/04/2023	CC - 71787021	Vicepresidente de Leasing, Renta y Uso
Carolina Moreno Moreno Fecha de inicio del cargo: 31/05/2019	CC - 52380910	Gerente de Conciliación y Cobranza Zona Centro
Mauricio Andrés Siple Licona Fecha de inicio del cargo: 01/04/2022	CC - 73185645	Gerente de Conciliación y Cobranza Zona Sur
Santiago Lozano Bolívar Fecha de inicio del cargo: 04/06/2021	CC - 1037579506	Gerente de Conciliación y Cobranza Zona Antioquia
Olga Elena Osorio Gómez Fecha de inicio del cargo: 07/06/2019	CC - 32729094	Gerente de Conciliación y Cobranza Zona Caribe
Alexander Gutiérrez Abdallah Fecha de inicio del cargo: 04/06/2019	CC - 79946671	Gerente de Conciliación y Cobranza Zona Bogotá
Jorge Alberto Arango Espinosa Fecha de inicio del cargo: 20/06/2019	CC - 98547135	Vicepresidente de Gestión de Inversiones (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022068307-000 del

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		día 30 de marzo de 2022, que con documento del 22 de febrero de 2022 renunció al cargo de Vicepresidente de Gestión de Inversion y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 2991 del 22 de febrero de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Luis Miguel Zapata Herrera Fecha de inicio del cargo: 20/06/2019	CC - 1037579339	Vicepresidente de Ecosistemas
Jairo Andrés Sossa Romero Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019	CC - 79888115	Vicepresidente Comercial Leasing Renta y Uso
María Camila Plata Pérez Fecha de inicio del cargo: 05/12/2019	CC - 52996832	Gerente de zona Empresas Bogotá 1
Patricia Berenice Álvarez García Fecha de inicio del cargo: 23/12/2019	CC - 32730092	Vicepresidente de Gobierno Salud, Educación y Servicios Financieros
Juan Carlos Jaramillo Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 23/12/2019	CC - 94460823	Vicepresidente Negocios Empresariales
Rafael Augusto Martínez Padilla Fecha de inicio del cargo: 23/12/2019	CC - 80758408	Gerente de Zona Bogotá, Centro y Eje Cafetero
Andrés Felipe Márquez Villaquiran Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 94060266	Gerente de Zona Empresas Sur
Nicolás Celis Salazar Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 80198853	Gerente de Zona Empresas Centro
Liliana Margarita Valle Pimentel Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 52864659	Gerente de Zona Empresas Bogotá 3
Alejandro Villegas Calero Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 6384456	Gerente de Zona Bogotá Gobierno y Servicios Financieros

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Carlos Andrés Vélez Posada Fecha de inicio del cargo: 09/04/2021	CC - 71748583	Gerente de Zona Antioquia 2
Andrea Carolina Medina Brando Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 40046203	Vicepresidente Comercial Agro, Manufactura y bienes de consumo
Alejandro Marin Restrepo Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 71788131	Gerente de Zona Empresas Antioquia 1
Maria Juliana Mora Sarria Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 31571662	Vicepresidente Comercial Infraestructura y Recursos Naturales
Yesid Darío Corredor Issa Fecha de inicio del cargo: 09/04/2021	CC - 79950139	Gerente de Zona empresas Bogotá 2
Juan Manuel Hernandez Forst Fecha de inicio del cargo: 16/01/2020	CC - 15349723	Vicepresidente Comercial Grandes Corporativos -(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2025056490-000 del día 25 de abril de 2025 que con documento del 14 de marzo de 2025 renunció al cargo de Vicepresidente Comercial Grandes Corporativos y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 2039 del 14 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)
Juan Sebastian Barrientos Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 31/01/2020	CC - 98663578	Director Jurídico de Negocios Corporativos (Sin perjuicio de lo

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020298208-000 del día 11 de diciembre de 2020, que con documento del 27 de octubre de 2020 renunció al cargo de Director Jurídico de Negocios Corporativos y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 2971 del 27 de octubre de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
José Mauricio Rodríguez Rios Fecha de inicio del cargo: 24/09/2020	CC - 71729108	Vicepresidente Corporativo de Auditoría
Maria Adelaida Restrepo Velez Fecha de inicio del cargo: 05/03/2024	CC - 43873630	Directora Jurídica de Finanzas y Mercado de Capitales
Jaime Alberto López Mejía Fecha de inicio del cargo: 09/06/2023	CC - 71381490	Gerente de Zona Suroriente y Magdalena Medio
Diego Andrés Ramirez Navarrete Fecha de inicio del cargo: 08/10/2021	CC - 80540293	Gerente de Zona Suroccidente Bogotá y Sabana
María Clara Ramírez Tobón Fecha de inicio del cargo: 08/10/2021	CC - 39786843	Gerente de Zona Preferencial Bogotá
Edgar Giovanni Niño Gomez Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021	CC - 79685065	Gerente de Zona Industrial Bogotá y Sabana
Eduardo Uribe Ordoñez Fecha de inicio del cargo: 26/01/2022	CC - 19472098	Gerente de Zona de Otras Regiones (Sin perjuicio de lo dispuesto en el

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2023025558-000 del día 10 de marzo de 2023 que con documento del 24 de enero de 2023 renunció al cargo de Gerente de Zona de Otras Regiones y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 3002 del 24 de enero de 2023. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Pablo Andrés De Armas Mendoza Fecha de inicio del cargo: 03/03/2022	CC - 72260209	Gerente de zona Empresas Caribe
Claudia Patricia Ramos Ocampo Fecha de inicio del cargo: 02/05/2022	CC - 43473211	Gerente de Zona Centro BPP Antioquia
Álvaro Ernesto Carmona Ruíz Fecha de inicio del cargo: 22/09/2022	CC - 79687906	Vicepresidente de Servicios de TI
Jorge Eduardo Andrade Yances Fecha de inicio del cargo: 10/03/2023	CC - 73136784	Gerente Regional Nacional
Manuel José Santa Maria Uribe Fecha de inicio del cargo: 21/11/2024	CC - 1017128500	Gerente Regional Nacional
Luis Alberto Guerrero Villacorte Fecha de inicio del cargo: 04/04/2023	CC - 94301348	Gerente de Zona Cali
Diego Fernando Mejía Sierra Fecha de inicio del cargo: 09/06/2023	CC - 98665404	Vicepresidente Regional Banca de Personas y Pymes Región Centro
Felipe Paredes Conto Fecha de inicio del cargo: 19/10/2023	CC - 79959366	Gerente de Zona Corporativo y Caribe
Gabriel Felipe González Tabares Fecha de inicio del cargo: 07/12/2023	CC - 71372000	Vicepresidente de Distribución y

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5937231429730761

Generado el 12 de septiembre de 2025 a las 15:50:24

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		Gestión.
Ricardo Mauricio Rosillo Rojas Fecha de inicio del cargo: 26/02/2024	CC - 80417151	Vicepresidente Corporativo de Negocios
Federico Suárez Mesa Fecha de inicio del cargo: 29/02/2024	CC - 71786340	Vicepresidente Banca Inmobiliaria y Constructor
Juan Pablo Arango Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 08/08/2024	CC - 10033913	Gerente de Zona Quindío y Norte del Valle
Claudia Marcela Lopez Lopez Fecha de inicio del cargo: 08/08/2024	CC - 41929034	Gerente de Zona Valle y Preferencial
Diofanor Bayona Ortiz Fecha de inicio del cargo: 18/11/2024	CC - 88143750	Gerente de Zona Santander
José Fernando Arismendi Uribe Fecha de inicio del cargo: 07/11/2024	CC - 71362128	Representante Legal en calidad de Gerente de Zonas Personas y Pyme Norte y Chocó
Catalina Gutiérrez Velilla Fecha de inicio del cargo: 08/05/2025	CC - 43209550	Gerente de Zona Nacional Infraestructura y Recursos Naturales
Gustavo Adolfo Duque Mejía Fecha de inicio del cargo: 08/08/2025	CC - 94446269	Vicepresidente de Finanzas Corporativas



5937231429730761

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 VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Digitally signed by ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Date: 2024.04.09 15:29:31 -05:00
Reason:

ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

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

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

Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.

3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

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

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

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

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

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

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

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

1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o

2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE GRUPO AF S.A.S y ALIANZA FIDUCARIA S.A FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY					
0	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente – Constructor y iii) el Fideicomitente Aportante.			
1.	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por **JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ** mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.782.445 de Bogotá obrando en su calidad de Suplente del Presidente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera.			
		Dirección	**Carrera 15 # 82 - 99**	**Ciudad**	**Bogotá**
		Correo Electrónico		**fschwitzer@alianza.com.co**	
2.	Fideicomitente -Constructor	**GRUPO AF S.A.S.,** identificada con NIT. 901.689.192-1, representada en este acto por **JUAN SEBASTIAN CADENA ROJAS**, mayor de edad domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 1.020.752.857, obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.			
		Dirección	Calle 98 No. 22-64	**Ciudad**	Bogotá
		Correo Electrónico		aranjuez@aranjuez.com.co	
		Porcentaje de Participación		77%	
3.	Fideicomitente Aportante	**DOBLEFER S.A.S.,** identificada con NIT. 900.148.784-7, representada en este acto por **JULIANA MONTOYA ADAMES,** mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.020.751.952, en calidad de Representante Legal, tal y como consta en el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.			
		Dirección	Calle 77 # 11-19 Oficina 403	**Ciudad**:	Bogotá D.C.
		Correo Electrónico		dobleyserifer@yahoo.com	
		Porcentaje de Participación		11.5%	
4.	Fideicomitente Aportante	**ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.,** identificada con NIT. 900.537.884-4, representada en este acto por **JUAN SEBASTIAN CADENA ROJAS,** mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No 1.020.752.857, en calidad de Representante Legal suplente, tal y como consta en el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.			
		Dirección	Calle 98 No. 22-64	**Ciudad**	Bogotá D.C
		Correo Electrónico		js.cadena@aranjuez.com.co	
		Porcentaje de Participación		11.5%	
5.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado "*Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión".*			

6.	Inmuebles	Corresponde a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1147376, 50C-576878 y 50C-187763 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona centro.
7.	Proyecto	Proyecto Inmobiliario que se denominará "KASA POLO", a desarrollarse sobre los Inmuebles, el cual estará conformado, por ciento veinte (120) unidades inmobiliarias, distribuidas en un (1) local comercial y ciento diecinueve (119) unidades de Apartamentos, que serán construidos en una torre de ocho (8) pisos, y que cuenta con 56 parqueaderos.
8.	Vigencia Fase Pre - Constructivo	Dieciocho (18) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato. Dicho plazo será prorrogable de forma automática por un término de seis (6) meses adicionales, conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del presente Contrato.
9.	Vigencia Fase Constructiva	Para el Proyecto es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto. Dicho plazo será prorrogable de forma automática por un término de seis (6) meses adicionales.
10.	Clausulas limitativas	• Numeral 19 - **Modificación del Contrato.** • Numeral 9 - **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.** • Numeral 8 - **Alcance de la Responsabilidad de Alianza.** • Numeral 17 - **Cesión del Contrato.**
11.	Condiciones de Giro	El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Giro: 1. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio de los Inmuebles, para lo cual el Fideicomitente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige, en el que constará la transferencia real y efectiva del (los) Inmueble(s) con el lleno de los requisitos legales. Lo cual constará mediante la transferencia real y efectiva con el lleno de los requisitos legales al Fideicomiso Inmobiliario el (los) Inmueble(s). Adicionalmente, el Fideicomitente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) en caso de que el estudio de títulos entregado para el aporte del inmueble al Contrato de Fiducia, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o

		adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garantizan crédito Fideicomitente - Constructor, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s). 2. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos: 2.1 Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Constructor. 2.2 La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. 2.3 Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente - Constructor y certificada por el Interventor. 2.4 La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por Fideicomitente Constructor y que ampare todos los riesgos de que trata el numeral 5.5.1.9. Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique. 3. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos: a. Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el sesenta y cuatro por ciento (64%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Fideicomitente - Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario como beneficiario de los Recursos en el evento en que se cumplan las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Fideicomitente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido

		establecido por el Fideicomitente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto. Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Giro. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (iii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un patrimonio autónomo, un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente constituido en Colombia conforme a la normatividad aplicable, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho patrimonio se obliga a realizar la correspondiente inversión. 4. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Fideicomitente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información. 5. Otras: a. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión. b. Que el Fideicomitente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia. c. La designación del Interventor del Proyecto.
12.	Título Jurídico	Beneficio de Área ____ Compra Venta X
13.	El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor	Si X no____
14.	Administrador de Cuenta	Nombre: Jane Paola Botero Feliciano

		C.C. 20.700.458
		Tel. 3118473449 o 3153242657

Antecedentes

Primero: Que, mediante Escritura pública número 3090 de fecha 28 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 403 del 31 de marzo de 2023 de la misma Notaría, se suscribió entre LA INSTRUMENTADORA S.A.S., HIGH LIGHTS S.A.S., DOBLEFER S.A.S., y ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S., en calidad de Fideicomitentes, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, un contrato de fiducia mercantil de administración en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Polo Virrey, con la transferencia de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 50C-187763 y 50C-576878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

Segundo: Que, el Fideicomiso Polo Virrey posteriormente fue incrementado mediante Escritura Pública No. 961 del 29 de mayo de 2023, otorgada por la Notaria 30 de Bogotá D. C., con la transferencia del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-1147376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro.

Tercero: Que, las sociedades LA INSTRUMENTADORA S.A.S., y HIGH LIGHTS S.A.S., cedieron en partes iguales, el cien por ciento (100%) de sus derechos fiduciarios y de beneficio, a favor de las sociedades DOBLEFER S.A.S., y ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.

Cuarto: Que, es voluntad de los FIdeicomitentes Aportantes, y el Fideicomitente Gerente, Constructor Y Promotor, suscribir la presente MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO PROYECTO POLO VIRREY, con la finalidad de adaptar su objeto para adaptar su objeto y finalidad a un Fideicomiso de Administración inmobiliaria para el desarrollo del Proyecto, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, estando encargado de realizar, sin participación alguna de La Fiduciaria y de los Fideicomitentes Aportantes, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato.

Quinto: La Fiduciaria en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4,del Capítulo I, título II, Parte II de la CBJ, previo a la celebración de este contrato, solicitó al FIdeicomitente Constructor la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa del Fideicomitente Constructor frente a la magnitud del proyecto, encontrando que a la fecha, cuentan con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no comprometen la responsabilidad de La Fiduciaria.

Sexta: Las partes declaran que, de no acreditarse las Condiciones de Giro en las condiciones aquí convenidas, en el plazo previsto en este contrato, el Fideicomitente – Constructor instruirá a Alianza para transformar el presente Fideicomiso mediante la suscripción de un otrosí integral a un Fideicomiso de Administracion, donde el Fideicomitente - Constructor declará que renuncia a la totalidad de los derechos fiduciarios los cuales serán de titularidad de los Fideicomitentes Aportantes o se podrá establecer en el Otrosí integral que los Inmuebles sean restituidos en su

totalidad a los Fideicomitentes Aportantes en cuotas y/o partes iguales. En este sentido se procederá a la devolución de los recursos a el (los) Adquirente(s) de acuerdo con lo establecido en el Numeral 6 del presente Contrato.

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

Cláusulas

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

1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro.
1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.
1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
1.7. Constituir como vocera del Fideicomiso hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, de acuerdo a conforme las instrucciones que para el efecto imparta el Fideicomitente- Constructor siempre y cuando correspodan al respaldo de las línas de crédito de construcción con establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
1.8. Suscribir los documentos necesarios para la formalización del crédito constructor del Proyecto lo cual incluye, pero sin limitarse a títulos de deuda pagarés, carta de instrucciones, reglamento del crédito constructor y suscripción de cualquier garantía solicitada por el banco financiador del Proyecto. Queda entendido que en desarrollo de lo anteriormente el Fideicomiso podrá ostentar la calidad de deudor del crédito constructor.
1.9. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia. En este acto comparecerá el Fideicomiso como responsable de la facturación del precio. Del mismo modo comparecerá el Fideicomitente- Constructor en calidad de “Constructor y Enajenador de Vivienda" del Proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016.
1.10. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

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

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

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

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

3. **Rendimientos o utilidades** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Fideicomitente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Fideicomitente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

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

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

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

   4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.

   i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).

ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda.

iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslaticio del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.

iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.

v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitido(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.

vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Giro, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.

vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.

viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto**,** conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.

ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario y/o al Acreedor Financiero, si este último así lo requiere, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.

x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de

financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.

xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.

xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente - Constructor, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.

xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.

xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.

xv. Suministrar por intermedio del Interventor o de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal mensualmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, según contrato de comodato precario que se suscribirá al momento de la transferencia del (los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario, según corresponda. En desarrollo de lo anterior deberá:

   a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
   b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
   c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s).
   d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.

xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.

xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario

xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la

fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Revisor Fiscal**.**

xx. Actualizar para el cumplimiento de las Condiciones De Giro el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del Proyecto, cuando existan variaciones en la descripción del proyecto, caso en el cual se modificará el Contrato Fiduciario conforme el procedimiento previsto para tal fin.

xxi. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Giro ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas en la caratula como Condiciones de Giro.

xxii. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.

xxiii. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

xxiv. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

xxv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.

xxvi. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.

xxvii. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.

xxviii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.

xxix. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.

xxx. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

xxxi. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.

xxxii. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal necesarias para desarrollar el Proyecto, que serán suscritos por la Fiduciaria por instrucción del Fideicomitente Constructor, la Fiduciaria no se hace responsable de validar el contenido de cada documento y el único responsable será el Fideicomitente Constructor.

xxxiii. Asumir directamente o por interpuesta persona mediante el mandato con representación que otorgue el Fideicomitente Constrcutor la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes del Proyecto de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001.

xxxiv. Entregar al administrador definitivo o a la persona delegada por la asamblea de copropietarios, conforme con las especificaciones ofrecidas a los(los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los compradores un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

xxxv. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.

xxxvi. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.

xxxvii. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.

xxxviii. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la “Certificación Técnica de Ocupación” de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.

xxxix. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato

xl. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.

xli. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).

xlii. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.

xliii. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

xliv. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).

xlv. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.

xlvi. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.

xlvii. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.

xlviii. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).

xlix. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.

l. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.

li. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.

lii. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.

liii. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.

liv. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.

lv. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.

lvi. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).

lvii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

lviii. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).

lix. Informar al Interventor los accesos y procedimientos de pagos establecidos en el Contrato Fiduciario, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro en el Fideicomiso Inmobiliario.

lx. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del Interventor.

lxi. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. Obligaciones De los Fideicomitentes Aportantes

i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).

ii. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).

iii. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.

iv. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.

4.3. Derechos De los Fideicomitentes.

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

4.4. Obligaciones De Alianza

i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
ii. Atender las solicitudes de los Fideicomitentes relacionadas con la ejecución del presente contrato**,** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recepción. Lo anterior, no es aplicable a los derechos de petición y demás solicitudes, cuyo término de respuesta se encuentre establecido y regulado en la Ley o normatividad correspondiente.
iii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
i. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
ii. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
iii. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
iv. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
v. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
vi. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
vii. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente - Constructor.
viii. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en

cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.

ix. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.

x. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

xi. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.

xii. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.

xiii. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,

xiv. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.

xv. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.

xvi. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.

xvii. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.5. Derechos De Alianza

i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.

ii. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.

iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.

iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.

v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente

conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.

ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente - Constructor.

5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Constructor** Alianza entregará al Fideicomitente - Constructor los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Giro del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto.

6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos**. Procederá la devolución: (a) por la no acreditación de las Condiciones de Giro dentro del término de duración de la Fase Pre – Constructiva del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

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

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

radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

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

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

   La Fase – Preconstructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Giro del Proyecto. La Fase –Constructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula. Dichos plazos podrán ser prorrogados de manera autómatica por una (1) sola vez por como se indica a continuación:

   Para la Fase Pre-Constructiva, la duración es de dieciocho (18) meses, contados a partir de la suscripción del contrato. Dicho plazo será prorrogable de forma automática por un término de seis (6) meses adicionales.

   Para la Fase Constructiva del Proyecto, la duración es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto. Dicho plazo será prorrogable de forma automática por un término de seis (6) meses adicionales.

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Una suma equivalente a (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este Contrato.

10.2. **Durante la Fase Pre-Constructiva**. Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a (1,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA, pagadera por mes o fracción.

10.3. **Durante la Fase Constructiva:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro se cobrará una comisión correspondiente al 0,22% sobre el valor estimado en ventas, que equivale a ($110.872.807) dividido en (30) cuotas mensuales de ($3.695.760,00) más IVA cada una. Esta comisión cubre hasta (61) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de ($12.000) si se hace vía ACH o si se hace mediante cheque.

10.4. Pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la ultima cuota de la fase constructiva se cobrará una suma mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente, pagaderos mes vencido, hasta la liquidación del Fideicomiso.

10.5. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada documento diferente al Contrato Fiduciario.

10.6. Una suma de ($5.00.00) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).

10.7. Una suma equivalente a (6) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitente, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Fideicomitente.

10.8. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento del mismo.

10.9. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la

fiduciaria equivalente a (6) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la Fiduciaria continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

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

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

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

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.

13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo

del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

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

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

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

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

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

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

de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

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

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

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

    Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto serán notificadas del (los) Adquirente(s), siempre y cuando dicha modificación no supere el veinte por ciento (20%) de la descripción del Proyecto y no se presenten cambios al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto. Las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

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

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 2220 de 2022 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.

22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra

publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente - Constructor, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

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

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor declara:

a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Fideicomiso Inmobiliario realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
b. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
c. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.

d. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
e. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
f. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
g. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
h. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente - Constructor hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
i. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
j. El Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
k. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.
l. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
m. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
n. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono:+601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá, Bogotá Página Web:

https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

o. El Fideicomitente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
p. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
q. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
r. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.
s. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la **página** Web https://www.alianza.com.co/mi-fiducia.
t. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

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

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

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

Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

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

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

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

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

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

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

El Fideicomitente Aportante ha pactado bajo su única y exclusiva responsabilidad con el Fideicomitente - Constructor, sin que Alianza como sociedad y como vocera y administradora del Fideicomiso Inmobiliario hayan tenido injerencia y/o responsabilidad alguna, los siguientes beneficios, una vez se acrediten las Condiciones De Giro, con cargo a los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del Proyecto así lo permita y conforme la factibilidad financiera, previo visto bueno del Interventor.

Por tanto, la responsabilidad de Alianza se limitará a efectuar el registro de los Beneficiarios en los términos que sobre el particular instruya el Fideicomitente – Constructor.

26.1 **Beneficios durante la Fase Pre- Constructiva**

Serán Beneficiarios los Fideicomitentes Aportantes, respecto de los Inmuebles aportados por estos durante dicha fase.

Las partes declaran que, de no acreditarse las Condiciones de Giro en las condiciones aquí convenidas, en el plazo previsto en este contrato, el Fideicomitente – Constructor instruirá a Alianza para transformar el presente Fideicomiso mediante la suscripción de un otrosí integral a un Fideicomiso de Administracion, donde el Fideicomitente - Constructor declará que renuncia a la totalidad de los derechos fiduciarios los cuales serán de titularidad de los Fideicomitentes Aportantes o se podrá establecer en el Otrosí integral que los Inmuebles sean restituidos en su totalidad a los Fideicomitentes Aportantes en cuotas y/o partes iguales. En este sentido se procederá a la devolución de los recursos a el (los) Adquirente(s) de acuerdo con lo establecido en el Numeral 6 del presente Contrato.

Las partes declaran que, de no acreditarse las Condiciones de Giro en las condiciones aquí convenidas, en el plazo previsto en este contrato, el Fideicomitente - Constructor no tendrá derecho al reembolso o reconocimiento de las inversiones efectuadas para la Fase Pre-Constructiva.

26.2 Beneficios durante la Fase Constructiva

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

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

Los Beneficios a favor de los Fideicomitentes serán discriminados así:

a) **Beneficiario Tipo A**: Se denomina así al Fideicomitente – Constructor, cuyos beneficios estarán sometidos al cumplimiento de las Condiciones de Giro, y se contemplan en el "Anexo Beneficios y Restitución de Aportes", que formará parte del presente contrato.
b) **Beneficiario Tipo B**: Se denomina así en conjunto a las sociedades DOBLEFER S.A.S. y ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S. ambas en condición de Fideicomitentes Aportantes, cuyos beneficios se contemplan en el "Anexo Beneficios y Restitución de Aportes".

En todo caso, se entenderá que el pago de los beneficios y restitución de aportes se realizará en los montos y periodicidad indicados por el Fideicomitente - Constructor según lo establecido en el "Anexo Beneficios y Restitución de Aportes", una vez se acrediten las Condiciones De Giro, con cargo a los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del Proyecto así lo permita y conforme la factibilidad financiera, previo visto bueno del Interventor.

Los porcentajes y valores establecidos como beneficios en el presente contrato se encuentran plenamente determinados en el Anexo Beneficios y Restitución de Aportes" del presente contrato. En todo caso queda entendido entre las partes que dicho Anexo sólo podrá ser modificado por quienes ostenten la calidad de Fideicomitentes, Para lo cual deberá enviar a La Fiduciaria una comunicación escrita en la cual instruya la repartición de los Beneficios, dicha comunicación deberá suscribirse igualmente por el Fideicomitente Aportante.

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

27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.

27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Giro los pagos que instruya el Fideicomitente –

Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:

a) Pago de impuestos a que haya lugar;
b) Comisión fiduciaria;
c) Costos directos o indirectos del Proyecto, lo que incluye los anticipos girados al Fideicomitente o a quienes éste indique inherentes al desarrollo del Proyecto; según el rubro indicado en la orden de giro, ya sea que los gire directamente la Fiduciaria o el Fideicomitente;
d) Obligación de pago y amortización del Crédito Constructor;
e) Restitución de aportes y/o beneficios al Fideicomitente, los cuales se podrán pagar en el momento en que el Crédito Constructor haya sido cancelado.

Parágrafo primero: Una vez terminada la construcción del Proyecto y existiendo recursos en el Fideicomiso, se efectuarán abonos al Crédito Constructor con la prelación indicada en la presente cláusula.

27.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente – Constructor**,** otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitidos.

27.5. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario**,** una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquiriente(s).

27.6. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, bien por el no cumplimiento de las Condiciones de Giro o por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que el respectivo Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.

27.7. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s)resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.

28. **Excedentes, Rentas o Utilidades**: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva del Proyecto, serán en su totalidad para el Fideicomitente - Constructor en proporción a su participación en los derechos fiduciarios del Fideicomiso, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los

gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario, haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s), haber realizado la restitución de los aportes realizados por los Fideicomitentes Aportantes y haber reconocido los beneficios dispuestos en el presente contrato a favor de los Beneficiarios.

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

30. **Garantía inmobiliaria:** De conformidad con lo previsto en el artículo 3° de la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante, "Ley de Garantías Mobiliarias"), esta cláusula tiene como objeto garantizar el pago del crédito a favor del acreedor financiero. Para efectos de lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, el acreedor financiero, por autorización del fideicomitente -constructor y del fideicomiso la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederá a registrar la presente garantía en el registro de que trata la mencionada ley. cuando se acuerden modificaciones a esta cláusula que deban ser inscritas en el mencionado registro, el acreedor financiero procederá a ello. el acreedor financiero enviará la fiduciaria, copia de certificado de registro de la garantía mobiliaria o sus posteriores modificaciones.

    El registro se realizará por y a favor del acreedor financiero. en cualquier caso, el fideicomitente - constructor y la fiduciaria como vocera y administradora del fideicomiso, se abstendrán de hacer modificaciones al registro que no correspondan a modificaciones autorizadas previa y expresamente por el acreedor financiero.

    Para efectos del registro de que trata esta cláusula, el fideicomitente constructor y el fideicomiso cuya vocera y administradora es la fiduciaria, autorizan al acreedor financiero, conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo la inscripción de la garantía, su modificación, cesión, cancelación y cualquier otra novedad o información.

    La autorización al acreedor financiero incluye, sin limitación:

a. Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias. Para efectos del registro, el fideicomitente - constructor y el fideicomiso, cuya vocera y administradora es la fiduciaria, declaran que los datos que deberán ingresarse para efectos de las notificaciones serán los siguientes:

Nombre del Fideicomitente Gerente: **GRUPO AF S.A.S.**
· Nit: 901.689.192-1
· Dirección: Calle 98 No. 22-64, oficina 401 (Bogotá D.C.)
· Ciudad: Bogotá D.C.
· Tipo de empresa: S.A.S
· Actividad económica: 4111
· Correo: aranjuez@aranjuez.com.co
· Teléfono: 2578117

· Nombre del Fideicomiso: **Fideicomiso Proyecto Polo Virrey**
· Nit: 830.053.812-2
· Dirección: Cra 15 No. 82-99
· Ciudad: Bogotá.
· Correo electrónico: fschwitzer@alianza.com.co.
· Teléfono: (601) 6447700

b. Adjuntar, de ser necesario, todos los documentos que se requieran para obtener el registro en los términos previstos en las leyes aplicables.

Parágrafo Primero: El fideicomitente constructor y el fideicomiso que constituyen la presente garantía reconocen y aceptan expresamente que la garantía contenida en la presente cláusula, se activará en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen tanto para el fideicomitente constructor como para el fideicomiso y le aplicarán los artículos 50, 51 y 52 de la ley de garantías mobiliarias, los cuales conceden al acreedor financiero la prelación y/o privilegios y/o derechos establecidos en dicha ley, al igual que los demás consagrados en el decreto 400 de 2014, decreto 1835 de 2015 y demás decretos que la reglamenten.

Parágrafo Segundo: el fideicomitente constructor y el fideicomiso reconocen y aceptan expresamente que hacen parte de la garantía constituida a través de la presente cláusula, los Recursos que ingresen al patrimonio autónomo destinados a la ejecución del proyecto de acuerdo con la prelación establecida en la cascada de pagos, además se incluirán los recursos provenientes de las ventas de las Unidades Inmobiliarias que se perciban conforme al objeto del presente contrato, así como los derechos, créditos y demás bienes derivados y atribuibles.

El banco acepta los privilegios y prerrogativas que la legislación disponga para los demás acreedores y terceros que se relacionen con los bienes de la garantía.

Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o

reemplacen, dentro del monto a reconocer en segunda clase a favor del acreedor financiero, se incluirán entre otras la suma equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el fideicomiso continúe vigente.

Parágrafo Tercero: con el presente contrato se entenderán garantizados: (i) el capital insoluto del crédito, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que genere el crédito otorgado por el acreedor financiero, (ii) los costos en que incurra el acreedor financiero que deban ser pagadas por concepto de registro, modificación o cancelación de esta fuente de pago con fines de garantía; (iii) los gastos en que incurra el acreedor financiero con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la garantía; y (iv) los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del crédito cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

Parágrafo Cuarto: para efectos de la inscripción en el registro de garantías mobiliarias, el monto cubierto por el presente contrato de fiducia mercantil será una suma equivalente al cien por ciento (100%) de las obligaciones garantizadas de conformidad con los documentos de aprobación crediticia. no obstante, lo anterior, es entendido por las partes que el valor por el cual se ejecutará la presente garantía corresponderá al valor de lo que adeude el fideicomitente constructor y/o el fideicomiso a la fecha de ejecución de la misma por todos los conceptos cobijados por esta garantía.

En caso de pago total de las obligaciones contraídas con el acreedor garantizado, los excedentes de subsidios si hubiere lugar a ellos, se deberán destinar al pago de las demás obligaciones del fideicomiso, según la prelación de pagos establecida en el presente contrato y en caso de que ya se hubiere satisfecho en su totalidad se deberán entregar al fideicomitente.

Ejecución de la garantía: en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones garantizadas, el acreedor garantizado estará facultado para cobrarlas mediante cualquiera de los mecanismos de ejecución aquí establecidos, conforme lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Las Partes acuerdan lo siguiente en relación con los mecanismos mencionados:

- La inscripción del formulario de ejecución exigido por el Registro de Garantías Mobiliarias conlleva la iniciación formal de cualquiera de los procedimientos aquí establecidos, en los términos previstos en la Ley de Garantías Mobiliarias.

- **Notificaciones**. Para las notificaciones a que haya lugar se utilizará la dirección de correo electrónico diligenciado en el presente Contrato. el acreedor garantizado remitirá una comunicación informando al deudor garante sobre el inicio de la ejecución al correo electrónico de notificaciones, acompañando de una copia del formulario sobre la iniciación del mecanismo.

- **Pago directo**. el acreedor garantizado, en virtud de este Contrato y de la pignoración de los derechos económicos (flujos) de que trata esta cláusula y

que son objeto de la misma efectuada por el deudor garante, podrá satisfacer las obligaciones garantizadas mediante la apropiación directa de los derechos económicos (flujos) y de los bienes que de estos se deriven, para lo cual bastará la notificación que por escrito realice el acreedor garantizado a la sociedad fiduciaria informando sobre el incumplimiento de las obligaciones garantizadas.

- **Ejecución Judicial**. Cuando por cualquier circunstancia no se realice la ejecución a través del mecanismo de pago directo, el acreedor garantizado podrá acudir al de ejecución judicial en los términos señalados en la ley de garantías mobiliarias.

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

a. Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
b. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea
c. Anexo Beneficios y Restitución de Aportes Fideicomitentes.

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

Siguen Firmas

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los ocho (8) días del mes de abril de dos mil veinticuatro (2024).

El Fideicomitente Constructor,

_____
Juan Sebastián Cadena Rojas
C.C. 1.020.752.857
Representante Legal
GRUPO AF S.A.S.
NIT. 901.689.192-1

Fideicomitentes Aportantes,

_____

Juliana Montoya Adames
C.C. 1.020.751.952
Representante Legal
DOBLEFER S.A.S.
NIT No. 900.148.784- 7

_____

Juan Sebastian Cadena Rojas
C.C 1020.752.857
Representante Legal
ARANJUEZ CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S
NIT: 900.537.884-4

La Fiduciaria,

_____

Juan Carlos Castilla Martínez
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

HOJA DE FIRMANTES

NOMBRE / EMAIL	TEL / FECHA	OTP	AUDIO / HASH
Juan Sebastián Cadena Rojas js.cadena@aranjuez.com.co	+57 3152570981 09-April-2024 15:27:06	7219	e4972822-19e2-4a49-9171-1c6980781db7.wav 05405C9EBD0645E8DD842A0AB5E4066B6C704D6B
Juan Sebastián Cadena Rojas js.cadena@aranjuez.com.co	+57 3152570981 09-April-2024 15:27:06	7219	eba5e61e-b2fa-4446-9d80-90c463c29d50.wav 05405C9EBD0645E8DD842A0AB5E4066B6C704D6B
JUAN CARLOS CASTILLA jcastilla@alianza.com.co	+57 3160514567 08-April-2024 20:22:40	4718	9cb60466-b182-448a-b29c-4ccdf82c836e.wav CBD37FADE0013CB1260DA9D3F078B5A95F4C1B98
Juliana Montoya Adames dobleyserifer@yahoo.com	+57 3105592769 09-April-2024 09:59:07	2911	c8b2148e-3785-406f-8320-4a955acff13a.wav 2F365AF5912024D7C1013182047CAD0D442A0248

ESCANEAR EL CÓDIGO QR PARA VERIFICAR LA FIRMA ELECTRÓNICA

VOZ DATA

ESTE DOCUMENTO HA SIDO CONSTRUIDO CON LA PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA DE **www.protecdatalatam.com**

© **Evidencia SIGN**

Registro evidencia digital

CONTRATO M.I POLO VIRREY

Creado por:	María Helena García Arenas (mhgarcia@alianza.com.co)
Fecha creación:	08/April/2024 16:29:53
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3222255223
Id Transacción:	04fdc668-afb4-4b9e-b565-a65b7e0d7978

Detalle de la evidencia digital

1. María Helena García Arenas (mhgarcia@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre CONTRATO M.I POLO VIRREY. 08/April/2024 16:29:53

2. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 08/April/2024 16:29:53

3. El documento se ha enviado por correo electrónico a Juan Sebastián Cadena Rojas (js.cadena@aranjuez.com.co) para su firma. 08/April/2024 16:29:55

4. El documento se ha enviado por correo electrónico a Juan Sebastián Cadena Rojas (js.cadena@aranjuez.com.co) para su firma. 08/April/2024 16:29:56

5. El documento se ha enviado por correo electrónico a Juliana Montoya Adames (dobleyserifer@yahoo.com) para su firma. 08/April/2024 16:29:58

6. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 08/April/2024 20:22:00 - Dirección IP: 186.102.98.112

7. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 4718 (+573160514567). 08/April/2024 20:22:54

8. Firmante Juliana Montoya Adames (dobleyserifer@yahoo.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 09/April/2024 09:58:21

9. Firmante Juliana Montoya Adames (dobleyserifer@yahoo.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 09/April/2024 09:58:27

10. Firmante Juliana Montoya Adames (dobleyserifer@yahoo.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 09/April/2024 09:58:31 - Dirección IP: 186.154.24.99

11. Firmante Juliana Montoya Adames (dobleyserifer@yahoo.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 2911 (+573105592769). 09/April/2024 09:59:12

Detalle de la evidencia digital

12. Firmante Juan Sebastián Cadena Rojas (js.cadena@aranjuez.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 09/April/2024 15:20:06

13. Firmante Juan Sebastián Cadena Rojas (js.cadena@aranjuez.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 09/April/2024 15:26:22 - Dirección IP: 167.0.157.235

14. Firmante Juan Sebastián Cadena Rojas (js.cadena@aranjuez.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 09/April/2024 15:26:22 - Dirección IP: 167.0.157.235

15. Firmante Juan Sebastián Cadena Rojas (js.cadena@aranjuez.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 7219 (+573152570981). 09/April/2024 15:27:19

16. Firmante Juan Sebastián Cadena Rojas (js.cadena@aranjuez.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 7219 (+573152570981). 09/April/2024 15:27:22

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 CODIGÓ PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración **2025-sep-01**	2. Solicitante: **GRUPO AF SAS**			3 Nombre del proyecto de Vivienda **KASA - EL POLO VIRREY**			
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	**495.743**	**33,50**	**14.798**	**317,90**	**$ 0**	**2027**	**$ 1.559.445**
Valor mínimo	**380.685**	**25,90**	**14.216**	**244,12**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP **0**		VIS **0**		VIS REN.URB **0**		NO VIP/VIS **119**
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?**	**SI**

Totales	**119**	**$ 50.396.666**	**3.482,50 m²**	**$ 15.119.000**			**30,00%**	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	**201**	**495.743**	**33,50**	148.723	495.743	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
2	**202**	**495.743**	**33,50**	148.723	991.486	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
3	**203**	463.914	31,80	139.174	1.455.400	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
4	**204**	472.832	32,40	141.850	1.928.232	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
5	**205**	405.168	28,50	121.550	2.333.400	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
6	**206**	397.026	27,90	119.108	2.730.426	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
7	**207**	397.026	27,90	119.108	3.127.451	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
8	**208**	397.026	27,90	119.108	3.524.477	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
9	**209**	397.026	27,90	119.108	3.921.503	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
10	**210**	397.026	27,90	119.108	4.318.529	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
11	**211**	397.026	27,90	119.108	4.715.555	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
12	**212**	405.168	28,50	121.550	5.120.722	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
13	**213**	380.685	25,90	114.205	5.501.407	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
14	**214**	380.685	25,90	114.205	5.882.092	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
15	**215**	380.685	25,90	114.205	6.262.777	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
16	**216**	472.832	32,40	141.850	6.735.610	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
17	**217**	463.914	31,80	139.174	7.199.524	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
18	**301**	**495.743**	**33,50**	148.723	7.695.267	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
19	**302**	**495.743**	**33,50**	148.723	8.191.009	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
20	**303**	463.914	31,80	139.174	8.654.924	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
21	**304**	472.832	32,40	141.850	9.127.756	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
22	**305**	405.168	28,50	121.550	9.532.923	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
23	**306**	397.026	27,90	119.108	9.929.949	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
24	**307**	397.026	27,90	119.108	10.326.975	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
25	**308**	397.026	27,90	119.108	10.724.001	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-01	**GRUPO AF SAS**	**KASA - EL POLO VIRREY**

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	**495.743**	**33,50**	**14.798**	**317,90**	**$ 0**	**2027**	**$ 1.559.445**
Valor mínimo	**380.685**	**25,90**	**14.216**	**244,12**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	0		**0**		**0**		**119**

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?** **SI**

Totales	**119**	**$ 50.396.666**	**3.482,50 m²**	**$ 15.119.000**			**30,00%**	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
26	**309**	397.026	27,90	119.108	11.121.027	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
27	**310**	397.026	27,90	119.108	11.518.053	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
28	**311**	397.026	27,90	119.108	11.915.078	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
29	**312**	405.168	28,50	121.550	12.320.246	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
30	**313**	380.685	25,90	114.205	12.700.931	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
31	**314**	380.685	25,90	114.205	13.081.616	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
32	**315**	380.685	25,90	114.205	13.462.301	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
33	**316**	472.832	32,40	141.850	13.935.133	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
34	**317**	463.914	31,80	139.174	14.399.047	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
35	**401**	**495.743**	**33,50**	148.723	14.894.790	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
36	**402**	**495.743**	**33,50**	148.723	15.390.533	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
37	**403**	463.914	31,80	139.174	15.854.447	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
38	**404**	472.832	32,40	141.850	16.327.280	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
39	**405**	405.168	28,50	121.550	16.732.447	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
40	**406**	397.026	27,90	119.108	17.129.473	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
41	**407**	397.026	27,90	119.108	17.526.499	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
42	**408**	397.026	27,90	119.108	17.923.525	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
43	**409**	397.026	27,90	119.108	18.320.550	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
44	**410**	397.026	27,90	119.108	18.717.576	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
45	**411**	397.026	27,90	119.108	19.114.602	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
46	**412**	405.168	28,50	121.550	19.519.770	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
47	**413**	380.685	25,90	114.205	19.900.455	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
48	**414**	380.685	25,90	114.205	20.281.140	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
49	**415**	380.685	25,90	114.205	20.661.825	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
50	**416**	472.832	32,40	141.850	21.134.657	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-01	**GRUPO AF SAS**	**KASA - EL POLO VIRREY**

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	**495.743**	**33,50**	**14.798**	**317,90**	**$ 0**	**2027**	**$ 1.559.445**
Valor mínimo	**380.685**	**25,90**	**14.216**	**244,12**			

Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP	VIS	VIS REN.URB	NO VIP/VIS
	0	**0**	**0**	**119**

9. Observación:		**10. Firma del Solicitante**
FILA VALIDACIÓN		**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?** **SI**

Totales	**119**	**$ 50.396.666**	**3.482,50 m²**	**$ 15.119.000**			**30,00%**	

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
51	**417**	463.914	31,80	139.174	21.598.571	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
52	**501**	**495.743**	**33,50**	148.723	22.094.314	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
53	**502**	**495.743**	**33,50**	148.723	22.590.057	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
54	**503**	463.914	31,80	139.174	23.053.971	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
55	**504**	472.832	32,40	141.850	23.526.803	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
56	**505**	405.168	28,50	121.550	23.931.971	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
57	**506**	397.026	27,90	119.108	24.328.997	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
58	**507**	397.026	27,90	119.108	24.726.023	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
59	**508**	397.026	27,90	119.108	25.123.048	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
60	**509**	397.026	27,90	119.108	25.520.074	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
61	**510**	397.026	27,90	119.108	25.917.100	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
62	**511**	397.026	27,90	119.108	26.314.126	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
63	**512**	405.168	28,50	121.550	26.719.293	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
64	**513**	380.685	25,90	114.205	27.099.978	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
65	**514**	380.685	25,90	114.205	27.480.663	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
66	**515**	380.685	25,90	114.205	27.861.348	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
67	**516**	472.832	32,40	141.850	28.334.181	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
68	**517**	463.914	31,80	139.174	28.798.095	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
69	**601**	**495.743**	**33,50**	148.723	29.293.838	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
70	**602**	**495.743**	**33,50**	148.723	29.789.581	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
71	**603**	463.914	31,80	139.174	30.253.495	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
72	**604**	472.832	32,40	141.850	30.726.327	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
73	**605**	405.168	28,50	121.550	31.131.495	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
74	**606**	397.026	27,90	119.108	31.528.520	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
75	**607**	397.026	27,90	119.108	31.925.546	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-01	**GRUPO AF SAS**	**KASA - EL POLO VIRREY**

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	**495.743**	**33,50**	**14.798**	**317,90**	**$ 0**	**2027**	**$ 1.559.445**
Valor mínimo	**380.685**	**25,90**	**14.216**	**244,12**			

Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP	VIS	VIS REN.URB	NO VIP/VIS
	0	**0**	**0**	**119**

9. Observación:		**10. Firma del Solicitante**
FILA VALIDACIÓN		**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?** **SI**

Totales	**119**	**$ 50.396.666**	**3.482,50 m²**	**$ 15.119.000**			**30,00%**	

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
76	**608**	397.026	27,90	119.108	32.322.572	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
77	**609**	397.026	27,90	119.108	32.719.598	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
78	**610**	397.026	27,90	119.108	33.116.624	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
79	**611**	397.026	27,90	119.108	33.513.650	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
80	**612**	405.168	28,50	121.550	33.918.817	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
81	**613**	380.685	25,90	114.205	34.299.502	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
82	**614**	380.685	25,90	114.205	34.680.187	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
83	**615**	380.685	25,90	114.205	35.060.872	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
84	**616**	472.832	32,40	141.850	35.533.704	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
85	**617**	463.914	31,80	139.174	35.997.618	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
86	**701**	**495.743**	**33,50**	148.723	36.493.361	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
87	**702**	**495.743**	**33,50**	148.723	36.989.104	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
88	**703**	463.914	31,80	139.174	37.453.018	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
89	**704**	472.832	32,40	141.850	37.925.851	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
90	**705**	405.168	28,50	121.550	38.331.018	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
91	**706**	397.026	27,90	119.108	38.728.044	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
92	**707**	397.026	27,90	119.108	39.125.070	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
93	**708**	397.026	27,90	119.108	39.522.096	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
94	**709**	397.026	27,90	119.108	39.919.122	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
95	**710**	397.026	27,90	119.108	40.316.147	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
96	**711**	397.026	27,90	119.108	40.713.173	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
97	**712**	405.168	28,50	121.550	41.118.341	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
98	**713**	380.685	25,90	114.205	41.499.026	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
99	**714**	380.685	25,90	114.205	41.879.711	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
100	**715**	380.685	25,90	114.205	42.260.396	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-01	**GRUPO AF SAS**	**KASA - EL POLO VIRREY**

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	**495.743**	**33,50**	**14.798**	**317,90**	**$ 0**	**2027**	**$ 1.559.445**
Valor mínimo	**380.685**	**25,90**	**14.216**	**244,12**			

Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP	VIS	VIS REN.URB	NO VIP/VIS
	0	**0**	**0**	**119**

9. Observación:		**10. Firma del Solicitante**
FILA VALIDACIÓN		**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?** **SI**

Totales	**119**	**$ 50.396.666**	**3.482,50 m²**	**$ 15.119.000**			**30,00%**	

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
101	**716**	472.832	32,40	141.850	42.733.228	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
102	**717**	463.914	31,80	139.174	43.197.142	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
103	**801**	**495.743**	**33,50**	148.723	43.692.885	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
104	**802**	**495.743**	**33,50**	148.723	44.188.628	**14.798**	30,00%	**NO VIP/VIS**
105	**803**	463.914	31,80	139.174	44.652.542	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**
106	**804**	472.832	32,40	141.850	45.125.374	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
107	**805**	405.168	28,50	121.550	45.530.542	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
108	**806**	397.026	27,90	119.108	45.927.568	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
109	**807**	397.026	27,90	119.108	46.324.594	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
110	**808**	397.026	27,90	119.108	46.721.619	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
111	**809**	397.026	27,90	119.108	47.118.645	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
112	**810**	397.026	27,90	119.108	47.515.671	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
113	**811**	397.026	27,90	119.108	47.912.697	14.230	30,00%	**NO VIP/VIS**
114	**812**	405.168	28,50	121.550	48.317.864	14.216	30,00%	**NO VIP/VIS**
115	**813**	380.685	25,90	114.205	48.698.549	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
116	**814**	380.685	25,90	114.205	49.079.234	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
117	**815**	380.685	25,90	114.205	49.459.919	14.698	30,00%	**NO VIP/VIS**
118	**816**	472.832	32,40	141.850	49.932.752	14.594	30,00%	**NO VIP/VIS**
119	**817**	463.914	31,80	139.174	50.396.666	14.588	30,00%	**NO VIP/VIS**

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	**lunes, 1 de septiembre de 2025**
SOLICITANTE:	**Grupo AF S.A.S.**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	**Kasa - El Polo Virrey**				
DIRECCIÓN:	**KR 20 87-29 / 87-21 / 87-17**				
APARTAMENTOS:	**119**	CASAS:	**0**	LOTES:	**3**

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**929 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**12,631,783 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**6,588 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**6,568,694 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	**$ 11,730,000**	**1,780,510 $/m²**	**27.1%**
6. COSTOS DIRECTOS:	**$ 24,523,503**	**3,722,450 $/m²**	**56.7%**
7. COSTOS INDIRECTOS:	**$ 4,651,574**	**706,068 $/m²**	**10.7%**
8. GASTOS FINANCIEROS:	**$ 1,995,688**	**302,928 $/m²**	**4.6%**
9. GASTOS DE VENTAS:	**$ 373,788**	**56,738 $/m²**	**0.9%**
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 43,274,554**	**6,568,694 $/m²**	**100%**

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	**$ 50,396,666**	12. UTILIDAD EN VENTA:	**$ 7,122,112**	**14.1%**

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	**$ 11,730,000**	**27.1%**
14. RECURSOS PROPIOS:	**$ 1,136,906**	**2.6%**
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 16,352,161**	**37.8%**
16. CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 0**	**0.0%**
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	**$ 14,055,487**	**32.5%**
18. OTROS RECURSOS:	**$ 0**	**0.0%**
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	**$ 43,274,554**	**100%**

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación:	
11001-6-24-1849	5
Radicado SNR 11001-5-24-1849	

Acto Administrativo No. 11001-5-25-1308

FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	VIGENCIA:	Fecha de Radicación:	PAGINA:
27-may.-2025	09 JUN 2025	13 ABR 2026	03-dic.-2024 Fecha Debido Forma. 05-dic.-2024	1

A CURADORA URBANA No. 5 de BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren los 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): La Sociedad GRUPO A° S.A.S. NIT 901347155-1 (Persona Jurídica) Representante Legal JUAN SEBASTIAN ANTOLINEZ ROJAS CC 1020745269, debidamente facultado(a) mediante PODER VIRTUAL NIT 830055512-2, presentó solicitud de Modificación de Licencia Vigente de Construcción en la(s) predio(s) ubicado(s) en la dirección AK 20 87 21 Actual / AK 20 87 17 Actual / AK 20 87 21 Actual con Chip(s): AAA0068KNPA / AAA0068MNJ / AAA0068NNEY y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C01147376 / 50C0197763 / 50C0578878. Urbanización: VIRTY. Manzana: 4 Lote(s): 17y18/19

2.ANTECEDENTES: De las actuaciones del predio son

Expediente Archivo:	Acto Administrativo Anterior:	Norma	Fecha Ejecutoria:	Fecha Ejecutoria:
11001-5-22-0995	11001-5-24-1215	Licencia de Construcción	23-may.-2023	19-dic.-2023

3.MARCO NORMATIVO: Que en los términos y documentos presentados se fue verificado el cumplimiento de los normas urbanísticas arquitectónicas y de patrimonio vigentes según el siguiente marco normativo:

POT - DECRETO 190/2004	UPZ No 98 - Alcázares	NORMA NORMATIVA 2	USO(S):	TRATAMIENTO:
ÁREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	CENTRALIDAD / COMERCIO Y SERVICIOS	
DATAÑINO:	CONSOLIDACIÓN	MODALIDAD(ES):	URBANÍSTICA	
LEÑADO:	SECTOR DE ESPECIAL Bajo	INTERVENCIÓN(ES):	DEMOLICIÓN - CONSTRUCCIÓN	ÁREA: 6787.2000

4.COMUNICACIÓN VECINOS: Que mediante comunicaciones escritas enviadas por servicio certificado, se cumplió con la citación a vecinos, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5.VALLA: Que se constató en el recorrido realizado el día 10 de febrero de 2026 la instalación de la valla en el predio objeto de la solicitud en la cual se advierte el texto de información del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

6.CONSTRUCCIÓN EN PARTE: Que ningún vecino(s) colindante(s) se opuso(n) a la misma.

7.PAGOS: Que el peticionario canceló los pagos necesarios para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN en la(s) predio(s) ubicado(s) en la Dirección AK 20 87 21 Actual / AK 20 87 17 Actual / AK 20 87 21 Actual - Chip(s): AAA0068KNPA / AAA0068MNJ / AAA0068NNEY y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C01147376 / 50C0197763 / 50C0578878 para la(s) cual(es) se delimitan los linderos del Proyecto: CASA - EL PONCHO VIRTY en el cual se desarrollará(n): edificación de 5 pisos de altura y 5 sótanos para el uso de Servicios Personales en 1 edificio de 5 pisos de altura con 119 unidades habitacionales, 2 locales, 2 plataformas de altura, 2 cuartos de basuras, 28 puntos de estacionamientos privados, 28 puntos de estacionamientos para visitantes, uno de los cuales diseñado con los requisitos mínimos para personas con movilidad disminuida, 2 cuartos de almacenamiento y 19 depósitos, con las siguientes características básicas:

ARTÍCULO 2. Titular(es) a favor de quien(es) se expide(n) la(s) presente(s) licencia(s) de construcción y sus modificaciones: SOCIEDAD GRUPO A° S.A.S. NIT 901347155-1 (Persona Jurídica) Representante Legal JUAN SEBASTIAN ANTOLINEZ ROJAS CC 1020745269

Profesionales Responsables

Profesión	Nombre	Identificación	Matrícula Profesional
Arquitecto	SEBASTIAN PEREZ PALACIO	Cédula Ciudadanía 1020745269	A25100120-1020745269
Ingeniero	STEFANO VITERI MEJIA	Cédula Ciudadanía 1014191023	25202-358104
Ingeniero	AUGUSTO URIBE SARDELA	Cédula Ciudadanía 79154897	25202-91564
Topógrafo	EDWARD ROMERO	Cédula Ciudadanía 79552674	25202-47927
Arquitecto	DANIEL ALEJANDRO CHAVES ALVAREZ	Cédula Ciudadanía 1030617268	A2022-210145

ARTÍCULO 3. Características del Proyecto:

4.1 Nombre del Proyecto: CASA - EL PONCHO VIRTY — **4.2 Estrato:** 4

4.3 Usos:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Comercio Vecinal A	Vecinal	1	0
Servicios Personales - Peluquería	Vecinal	119	28
Sistema Judicial Nacional	Vecinal	119	28

4.4 Encerramiento:

Cerramiento:	SI
Cerramiento:	SI
Cerramiento:	SI
Cerramiento:	SI
Cerramiento:	SI
Cerramiento:	SI
Cerramiento:	SI
Cerramiento:	SI
Descripción:	

4.5 Cuadro de Áreas

CUADRO DE ÁREAS CONSTRUIDAS									
USO	Vivienda	Uso	Cantidad	Ocupación	Subtotal	Adicional	Semisótano	Sótano	Total
SOTANO 5	1787	VIVIENDA	2.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0	COMERCIO	2.00	81.00	81.00	0.00	0.00	0.00	81.00
PRIMER PISO	5574	OFICINAS	1.00	6 506.50	6 506.50	0.00	773.00	0.00	5 883.50
PISOS RESTANTES	4904	HOTEL/SOTAC	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO	371.11	INDUSTRIA	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	6887.9	TOTAL INTERV	0.00	6 587.50	6 587.50	0.00	773.00	0.00	5 964.50
		CONSTANT	0	ÁREA O SANDEM	0	Total Cons	6887.9		
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	VIVIENDA VIS	No. Unidades	0	Area (m2):	0
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	OFICINAS VIS	No. Unidades	0	Area (m2):	0
COMERCIO VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0					

4.6 Edificabilidad

4.6.1 Volumetría		4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público		4.6.3 Aislamientos		
No PISOS HABITABLES	5	ANTEJARDÍN		FRENTE A	CONTINUA	
ALTURA MAX EN METROS	20.10	5.00 m POR LA AK 20		AISLAMIENTO	METROS	MAT
SOTANOS	5	NO APLICA		POSTERIOR	5.00	Terreno
SEMISOTANO	NO APLICA	CERRAMIENTO		4.6.4 Equipamiento Comunal Privado		
No. BOHIOS		Altura: NO APLICA Area Lote (m2): 0.00		RECREACIÓN	%	Área
PISO NO HABITABLE	NO	VOLADOS		SALÓN COMUNAL	1.00	57.62
ÁREA BAJO CUBIERTA (NO)	No	1.50 m POR LA AK 20		JUEGOS COMUNALES	2.00	115.5
4.6.5 Índices		NO APLICA		ESTACIONAMIENTOS	NO APLICA	
INDICE DE OCUPACIÓN	0.97	0 APROBADO DE SERVIDUMBRE CONTRA CONDICIONES ACTUALES	0	4.6.5 Otros Cerramientos		
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	5.97			Uso	Tipo	Nivel
4.6.7 Estructuras				Parqueaderos	Tipo 1	Privado
TIPO DE CIMENTACIÓN	Pilotes - Losas	TIPO DE ESTRUCTURA	Combinado	Salones Comunales	Tipo C-3	Cubierta
MATERIAL DE SISTEMA	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO DE DISIPACIÓN DE ENER.	Alta			
CUBIERTA MATERIAL PREDOMINANTE	Teja	MODAL	5			
OTROS						

ARTÍCULO 4. Documentos que hacen parte integral del Acto Administrativo(numerar lo que aplique): [ ] Estudio de Suelos [1] / Planos Estructurales [25] / Memoria de cálculo elementos estructurales [1] / Planos elementos no estructurales [1] / Informe Ing. Rev. Independiente [ ] / Certificación Ing. Rev. Independiente [ ] / Proyecto Arquitectónico [4]

ARTÍCULO 5. El presente Acto Administrativo mantendrá vigencia en la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo N° 11001-5-25-1308 de mayo 30 de 2025 vigente hasta el 13 de abril de 2026.

ARTÍCULO 7. Prestaciones El Acto y Planos del predio cumplen con la descripción de las Unidades y Tipología de construcción diferida, soportada en el expediente 2105 de responsabilidad del Constructor, cumpliendo con los requisitos mínimos de seguridad establecidos en el RETIE y en la Resolución No. 0700 de 2013 y sus modificaciones, para las normas RITEL. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 51 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que la fecha de expedición del presente acto administrativo no asegura la oportuna y segura prestación de servicios para el predio en el Plan de Movilidad inmobiliario del mismo, se exigirá la póliza de cumplimiento de la expedición de la licencia solicitada. El proyecto cumple con lo mínimo para accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según el Decreto 1538 de 2005 y demás normas vigentes sobre la materia contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. La responsabilidad del Constructor relacionada implementar las medidas y obras correspondientes para garantizar el cumplimiento del proyecto aprobado. Ver las normas técnicas en el anexo AIU.

En caso de remoción en masa según la Resolución 227 de 2016 y 10 de 2016 se deberá considerar el diseño alguna intervención a que diere lugar. Requiere cumplimiento técnico según NSR-10 Título , Decreto 1538 de 2017 y Ley 1796 del 13 de Julio de 2016. Para cada una de las unidades habitacionales, suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos y K de la NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de estructuras no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcción sismo resistente, en cuanto a diseño de estructuras no estructurales. Presentan estudio técnico independiente de los diseños arquitectónicos realizado por el ingeniero Wilmer Medina con M.P. No. 25202-98 ICN, cumpliendo con lo ordenado en el capítulo A.10 del Decreto 945 de 05 de Junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentada esta por la ley 1796 del 13 de Julio de 2016 y Decreto 1538 del 12 de Julio de 2017.

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	No. de Radicación: 11001-6-24-1849 Radicado SNR 11001-5-24-1849	2

ARTÍCULO 8.Cargas Urbanísticas

POT 190 / ACG

APLICA SUS SERVICIOS PUB			VALOR:	
NOMBRE DE LA CESIÓN		RESOLUCIÓN / ORIGEN	FECHA	VALOR
EC	ESTACIONAMIENTOS	No		0
ID	MAYOR EDIFICABILIDAD	No		0
FOND	ZONAS VERDES	No		0
OBO	OBLIGACIONES U.R.2	No		0
	OBLIGACIONES V.I.*			0

ARTÍCULO 9.Impuestos, gravamenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	21-may-2025	2558907/2025	$12.214.445.000,00	$317.576.000,00	6687.9

ARTÍCULO 10.Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, con el propósito de verificar las obras de policía, la ordenación y demás actuaciones de particulares, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo del artículo cinco de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 1203 de 2017.

ARTÍCULO 11.Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se haya hecho parte en el trámite, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 12.Recursos: Contra el presente Acto Administrativo procederán 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 2.2.6.1.2.3.4:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la estabilidad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de las construcciones y edificaciones vecinas 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 escombros que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que requieran licencia ambiental o plan de manejo, restauración o recuperación ambiental, de conformidad con lo dispuesto por el sector ambiental y demás normas en materia de licencias ambientales.
4. Cuando se trate de licencias de urbanización, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles a que se refiere 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 el mismo lleve a cabo las visitas y actuaciones que solicite al constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y determinaciones obtenidas deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles a un profesional que reemplazará a aquel que haya dejado de ejercer la dirección de la obra durante la ejecución de la misma. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumió la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener previo a la ocupación y/o transferencia de las unidades edificadas que requieran supervisión 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 ser aportado mediante escritura pública ante Notaría y radicarse ante las Curadurías establecidas en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber obtenido y registrado el Certificado Técnico de Ocupación acarreará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Notas requeridas en 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 curadurías con quienes se haya suscrito el contrato de prestación de servicios profesionales para llevar el control urbano en el municipio o distrito, quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y de ser el caso, a la autoridad catastral. En el caso de predios ubicados en suelos en los que el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales - ANLA, la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de los grandes centros urbanos ejerza funciones de autoridad ambiental, se deberá remitir el correspondiente certificado de cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia ambiental.
9. Realizar los controles de calidad para los elementos materiales y procesos que sean de obligatorios de construcción Sismo Resistente.
10. Instalar los equipos ahorradores 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 carácter sismo resistente vigentes.
13. Dar cumplimiento a las reglamentaciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distrito 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 prórroga para la entrega material de las áreas de cesión.
16. El propietario, dual del inmueble de los antejardines afectados verificará en el momento de construir en que los diámetros de seguridad RETIE cumplan conforme con el Artículo 13 del citado reglamento técnico eléctrico (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
17. Las responsables de las obras para los predios ubicados en zonas calificadas de riesgo de remoción en masa inundación por el artículo Distrito de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER) deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar antes durante y después de la ejecución de las obras.
18. Toda Licencia no caducará hasta no estar terminadas y aprobadas en el capítulo público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
19. Los constructores del proyecto de delineación urbana deberán pagar y pagar la diferencia del impuesto antes del mes siguiente a la ejecutoria de la misma, si el mismo aumento en cuanto a los costos y gastos inmuebles a la fecha o al vencimiento del término de la licencia, incluido su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 6 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 2184 del 31 diciembre de 2008 de la Secretaría Distrital de Planeación.
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de identificación de la obra que debe permanecer hasta una (1) semana después 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 Amoblado Público (mAM - Decreto 580 de 2008 y las normas que lo 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 otros contractualmente por los periodos que se requieran o 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 reconocer y resarcir los anteojos consecuentes al predio en cuestión cumpliéndolo a la confección de anteojos de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y las normas que la modifique o complemente).
24. La presente licencia no autoriza intervención del espacio público para lo cual debe solicitar licencia ante la curaduría respectiva.
25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia. Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.
a. Construir sin reconocimiento a lo preestablecido en la licencia, uso diferente a señalado en la licencia de construcción, Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de manera de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
c. Reparar los daños o eventos que se produzcan en la construcción con ocasión de la obra, afectando el uso de bienes públicos.
d. Reparar los daños causados a predios 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 cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 130490 del 2020 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.
29. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 555 del 6 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Sostenibilidad y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ, D.C.

Arquitectura
Diego Andrés Neira Neto
A2352003-105041 4598

Ingeniería
Camilo Cuervo Acosta
M° 2520205273 CND

Jurídica
Diana Esperanza Rueda Rodríguez
T° 274772

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

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
GRUPO AF SAS					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2	5. ÁREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
KASA - EL POLO VIRREY	**6588,00**	**928,61**	**119**	**0**	**3**
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
CR 20 87 29 / 87 - 21 / 87 - 17	**2025-sep-01**	**2025-oct**	**2027-oct**	**2027-oct**	

Total Ventas: 50.396.666

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	oct-2025; nov-2025	dic-2025; ene-2026	feb-2026; mar-2026	abr-2026; may-2026	jun-2026; jul-2026	ago-2026; sep-2026	oct-2026; nov-2026	dic-2026; ene-2027	feb-2027; mar-2027	abr-2027; may-2027	jun-2027; jul-2027	ago-2027; sep-2027	oct-2027; nov-2027	dic-2027; ene-2028	feb-2028; mar-2028	abr-2028; may-2028	jun-2028; jul-2028	ago-2028; sep-2028	oct-2028; nov-2028	dic-2028; ene-2029	feb-2029; mar-2029
FUENTES				**Bimestre 0**	**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
16. TERRENOS	11.730.000	11.730.000	0,000	11.730.000																					
17. RECURSOS PROPIOS	1.136.906	1.136.906	0,000		666.508	61.803	60.307	65.543	60.307	67.039	64.047							2.376	19.169	27.480	22.740	19.587			
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	16.352.161	16.352.161	0,000										223.414		191.523	875.096	673.708	756.758	1.547.930	2.764.882	3.351.519	3.016.937	2.794.385	156.011	
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																						
20. VENTAS FINANCIACIÓN	14.055.487	14.055.487	0,000										2.044.580	672.478	788.098	915.308	1.056.693	1.190.408	1.248.277	1.248.277	1.248.277	1.248.277	1.248.277	1.146.536	
21. VENTAS PROYECTO	36.341.179	36.341.179	0,000																						36.341.179
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																						
23. TOTAL FUENTES	**79.615.733**	**79.615.733**	**0,000**		**666.508**	**61.803**	**60.307**	**65.543**	**60.307**	**67.039**	**64.047**	**0**	**2.267.994**	**672.478**	**979.622**	**1.790.403**	**1.730.402**	**1.949.542**	**2.815.376**	**4.040.639**	**4.622.536**	**4.284.801**	**4.042.662**	**1.302.547**	**36.341.179**
USOS					**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
24. TERRENOS	11.730.000	11.730.000	0,000																						11.730.000
25. COSTOS DIRECTOS	24.523.503	24.523.503	0,000										891.090	931.595	1.359.413	1.542.766	1.458.209	1.629.341	2.219.428	2.846.944	3.815.300	3.754.142	3.562.480	512.794	
26. COSTOS INDIRECTOS	4.651.574	4.651.574	0,000		604.705	55.819	55.819	55.819	55.819	55.819	55.819	55.819	204.669	204.669	204.669	204.669	204.669	246.533	465.157	1.009.392	539.583	176.760	55.819	55.819	83.728
27. GASTOS FINANCIEROS	1.995.688	1.995.688	0,000										6.330	6.330	9.043	30.923	51.287	70.514	108.563	175.992	272.393	357.051	443.950	463.311	
28. GASTOS DE VENTAS	373.788	373.788	0,000		5.236	748	5.984	4.488	9.724	4.488	11.220	8.228	65.077	14.960	14.960	14.960	14.960	2.992	8.868						186.894
29. RECURSOS PROPIOS	1.136.906	1.136.906	0,000																						1.136.906
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	16.352.161	16.352.161	0,000																						16.352.161
31. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000																						
32. OTROS PAGOS (**)	0	0	0,000																						
33. TOTAL USOS	**60.763.621**	**60.763.621**	**0,000**		**609.941**	**56.567**	**61.803**	**60.307**	**65.543**	**60.307**	**67.039**	**64.047**	**1.167.167**	**1.157.554**	**1.588.086**	**1.793.318**	**1.729.126**	**1.949.380**	**2.802.016**	**4.032.328**	**4.627.275**	**4.287.954**	**4.062.249**	**1.031.924**	**29.489.690**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**18.852.112**	**18.852.112**			**56.567**	**5.236**	**-1.496**	**5.236**	**-5.236**	**6.732**	**-2.992**	**-64.047**	**1.100.827**	**-485.076**	**-608.464**	**-2.915**	**1.276**	**161**	**13.360**	**8.311**	**-4.740**	**-3.153**	**-19.587**	**270.623**	**6.851.490**
35. SALDO ACUMULADO					**56.567**	**61.803**	**60.307**	**65.543**	**60.307**	**67.039**	**64.047**	**0**	**1.100.827**	**615.751**	**7.287**	**4.372**	**5.648**	**5.809**	**19.169**	**27.480**	**22.740**	**19.587**	**0**	**270.623**	**7.122.112**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación:	
11001-5-22-2093	
Radicado SNR:	
11001-5-22-1179	

Acto Administrativo No.		Fecha de Radicacion:	PAGINA.
11001-5-23-1225			
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA: / VIGENCIA:		
23-mar.-2023	13 ABR 2023 / 13 ABR 2026	26-ago.-2022	1

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO , en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE:

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 4 localizado en la dirección AK 20 87 21 Actual / AK 20 87 29 Actual / AK 20 87 17 Actual - Chip:AAA0086MNPA / AAA0086MNRJ / AAA0086MNSY - Matrícula Inmobiliaria:50C1147376 / 50C1877363 / 50C576878 de la localidad de Barrios Unidos-para una edificación en 1 piso para el uso de vivienda unifamiliar con 1 cupo de estacionamiento privado Titulares: En Calidad de Propietario HIGH LIGHTS SAS NIT 800058195-1 Representante Legal DONALD JUAN MAXIMILIAN CC 173134 / Propietario y Poseedor LA INSTRUMENTADORA SAS NIT 860503565-9 Representante Legal CIRO ANTONIO VEGA JOYA CC 3228700 Constructor Responsable: ESTEBAN FELIPE RAUHUY SALA Con CC :1020727209 Mat: A41162016-1020727209. Urbanización: VIRREY, Manzana: A Lote(s): 17, 18 Y 19 con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT - DECRETO 190/2004	UPZ No:98 - Alcázares	SECTOR NORMATIVO:2	USOS:IV	EDIFIC.:K
AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	URBANISTICA	
1.2 ZN RIESGO:	REMOCION EN MASA:No	INUNDACION:No	1.3 MICRO - ZONIFICACION:	LACUSTRE-200

2. ANTECEDENTES

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: CASA EL POLO — 3.2 Estrato: 4

3.3 USOS:

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID.	VISIT / PÚBL.
Vivienda Unifamiliar	No Aplica	1	1	0
Sistema: Loteo Individual	Total	1	1	0

3.4 ESTACIONAMIENTOS:

Sec. Demanda:	8
Bicicletas:	0
Depósitos:	0
Motos:	0

4. CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE:	928.61	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	0	VIVIENDA	77.00	0.00	77.00	0.00	0.00	0.00	77.00
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO:	77	OFIC/SERV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES:	0	INSTIT/DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO:	851.61	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO:	77	TOTAL INTERV.:	77.00	0.00	77.00	0.00	0.00	0.00	77.00
		GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	1384.03	Tot Const	77	CERRAM. MTS	0
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	1	Area (m2):	77	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	0	Area (m2):	0
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades:	0	Area (m2):	0
CARGAS VIP	No Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	1
b. ALTURA MAX EN METROS	2.75
c. SOTANOS	NO PLANTEA
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA
e. No. EDIFICIOS	1
f. PISO NO HABITABLE	No
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
h. INDICE DE OCUPACION.	0.08
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	0.08

5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO

a. ANTEJARDIN	
	5.00 M POR LA AK 20
b. CERRAMIENTO	
	Altura:NO APLICA mts-Longitud mts 0
c.VOLADIZO	
	NO PLANTEA
	NO APLICA
h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	0

5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

TIPOLOGIA:	CONTINUA	
b. AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
POSTERIOR	12.87	Terreno

5.5 EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACION.	%	Mts².
ZONAS RECREATIVAS.	NO APLICA	
SERVICIOS COMUNALES	NO APLICA	
ESTAC. ADICIONALES	NO APLICA	

5.4 ESTRUCTURAS

TIPO DE CIMENTACIÓN.	Viga - Ciclopeo	TIPO DE ESTRUCTURA	Muros Confinados
METODO DE DISEÑO	TITULO E NSR-10	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No
OTROS			

6.PRECISIONES

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA 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.
El área y linderos del predio corresponden con la descripción de los títulos. Reposa en el expediente oficio de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.
Requiere control de materiales según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Reposa memorial de responsabilidad por parte del constructor responsable dando cumplimiento a los requisitos del Título E de NSR-10.
Deberá realizar publicación en un diario de amplia circulación de la parte resolutiva del presente acto administrativo en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 5 - Arq.ADRIANA LOPEZ MONCAYO :

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica	Firma Curadora
Fernando Castillo Barcias MP 25700-38660 CND	Camilo Castel Cordoba MP 25202090293 CND	Diana Alvarez T.P. 215404	Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 25700-22882 CND

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.	No. de Radicacion:	5	PAGINA.
	ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	11001-5-22-2093		2

7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Estructurales (3) / Anexos memorias de cálculo (1) / Proyecto Arquitectónico (6)

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVAMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	14-mar-2023	2323000120065	105103000	2735000	77

9.OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

-. Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

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 vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que 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.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles 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.

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

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de 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

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidas en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

-Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

-Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación .

-El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

-Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

-El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar 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)

-La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

2.Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

3.Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el anden, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

4.Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

5.Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales

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:	KASA POLO		
ESTRATO:	5	No. de unidades de vivienda:	119
DIRECCIÓN:	AK 20 No 87 - 17/21/29		
CONSTRUCTORA:	GRUPO AF		
FECHA (dd-mm-aa):	19/05/2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

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

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35. — ☐ SI ☐ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal" — ☐ SI ☐ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? — ☐ SI ☐ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? — ☐ SI ☐ NO

Seleccione de que tipos:

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

2.7. CIMENTACIÓN — Descripción técnica y materiales utilizados:
CIMENTACIONPROFUNDA COMPUESTA POR PILOTES Y PANTALLAS PREEXCAVADAS CON PLACA FLOTANTE

2.8. PILOTES ☐ SI ☒ NO — Tipo de pilotaje utilizado:
PILOTES TIPO KELLY

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA APORTICADA COMPUESTA POR PLACAS ALIGERADAS Y COLUMNAS

2.10. MAMPOSTERÍA

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

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

MUROS DIVISIORIOS EN BLOQUE DE ARCILLA No 4 Y 5

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

ALGUNOS MUROS DIVISORIOS INTERNOS SERAN EN DURAPANEL O SIMILAR

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:

MUROS CON ACABADO EN PAÑETE Y GRANIPLAS COMO ACABADO Y / O PINTURA KORAZA

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO ☐ SI ☐ NO **LAMINA COLD ROLLED** ☐ SI ☐ NO

P.V.C. ☐ SI ☐ NO **OTRA** ☐ SI **Cual?**

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): VENTANERIA TIPO PORYECTANTE CON VIDRIO LAMINADO

Espesor del vidrio: LAMINDO 3 + 2

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

FACHADAS CON ACABADO EN GRANIPLAS, VENTANERIA NEGRA Y BARANDAS COLD ROLLED

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

PISO EN PORCELANATO, CERAMICA Y SPC

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

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

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS EN CONCRETO A LA VISTA O CERAMICA

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

CERRAMIENTO EN MAMPOSTERIA, PAÑETE Y PINTUIRA

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

TANQUE EN CONCRETO, IMPEREMABILIZADO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

☐ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

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

☐ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	SI	NO	DOS ASCENSORES 8 PASAJEROS C/U
3.2. VIDEO CAMARAS	SI	NO	CCTV CASICO EN ZONAS COMUNES
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	SI	NO	CONTROL DE AACESO VEHICULAR Y PEATONAL
3.4. PARQUE INFANTIL	SI	NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	SI	NO	
3.6. GIMNASIO	SI	NO	GIMNASIO EN CUBIERTA
3.7. SAUNA	SI	NO	
3.8. TURCOS	SI	NO	
3.9. PISCINA	SI	NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SI	NO	PARQUEADEROS SEGÚN NORMA
3.11. PARQUEO VISITANTES	SI	NO	PARQUEADEROS SEGÚN NORMA
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	SI	NO	PLANTA ENEMRGENCIA ZONAS COMUNES
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	SI	NO	SUBESTACION ELECTRICA EN SOTANO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

CLOSET FABRICADO CON MELAMINA SEGUN DISENO ARQ

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:

PUERTAS FABRICADAS CON MELAMINA SEGÚN DISEÑO ARQ

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

PUERTAS FABRICADAS CON MELAMINA SEGÚN DISEÑO ARQ

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar :
4.5.1. ZONAS SOCIALES	PISOS SPC
4.5.2. HALL'S	PISO SPC
4.5.3. HABITACIONES	PISOS SPC
4.5.4. COCINAS	PISOS SPC
4.5.5. PATIOS	N/A

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

MUROS EN BLOQUE , PAÑETE Y ACABADO GRANIPLAS O PINTURA KORAZA

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	ESTUCO Y PINTURA
4.7.2. HABITACIONES	ESTUCO Y PINTURA
4.7.3. COCINAS	ESTUCO Y PINTURA
4.7.4. PATIOS	N/A

4.8. COCINAS			Características:
4.8.1. HORNO	SI	NO	HORNO ELECTRICO
4.8.2. ESTUFA	SI	NO	ESTUFA ELECTRICA 4 PUESTOS
4.8.3. MUEBLE	SI	NO	MUEBLE MALAMINA
4.8.4. MESÓN	SI	NO	GRANITO
4.8.5. CALENTADOR	SI	NO	CALENTADOR DE PASO ELECTRICO
4.8.6. LAVADERO	SI	NO	FIBRA SOBRE MUEBLE

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

4.9. BAÑOS

			Características:
4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☐ NO	MELAMINA
4.9.2. ENCHAPE PISO	☐ SI	☐ NO	CERAMICA O PORCELANATO
4.9.3. ENCHAPE PARED	☐ SI	☐ NO	CERAMICA O PORCELANATO
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☐ NO	VIDRIO 6MM
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☐ NO	ESPEJO 4 MM FLOTADO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☐ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: 4,8
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☐ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,7
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☐ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,7
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☐ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 7,3

4.10. ILUMINACION

			Características:			
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☐ SI	☐ NO				
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☐ SI	☐ NO				
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☐ SI	☐ NO				
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☐ SI	☐ NO				
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☐ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor ☐ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☐ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor ☐ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☐ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor ☐ SI ☐ NO

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

			Características:
4.11.1. HABITACION	☐ SI	☐ NO	ventana hacia fachada
4.11.2. ESTUDIO	☐ SI	☐ NO	ventana hacia fachada
4.11.3. ZONA SOCIAL	☐ SI	☐ NO	ventana hacia fachada

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

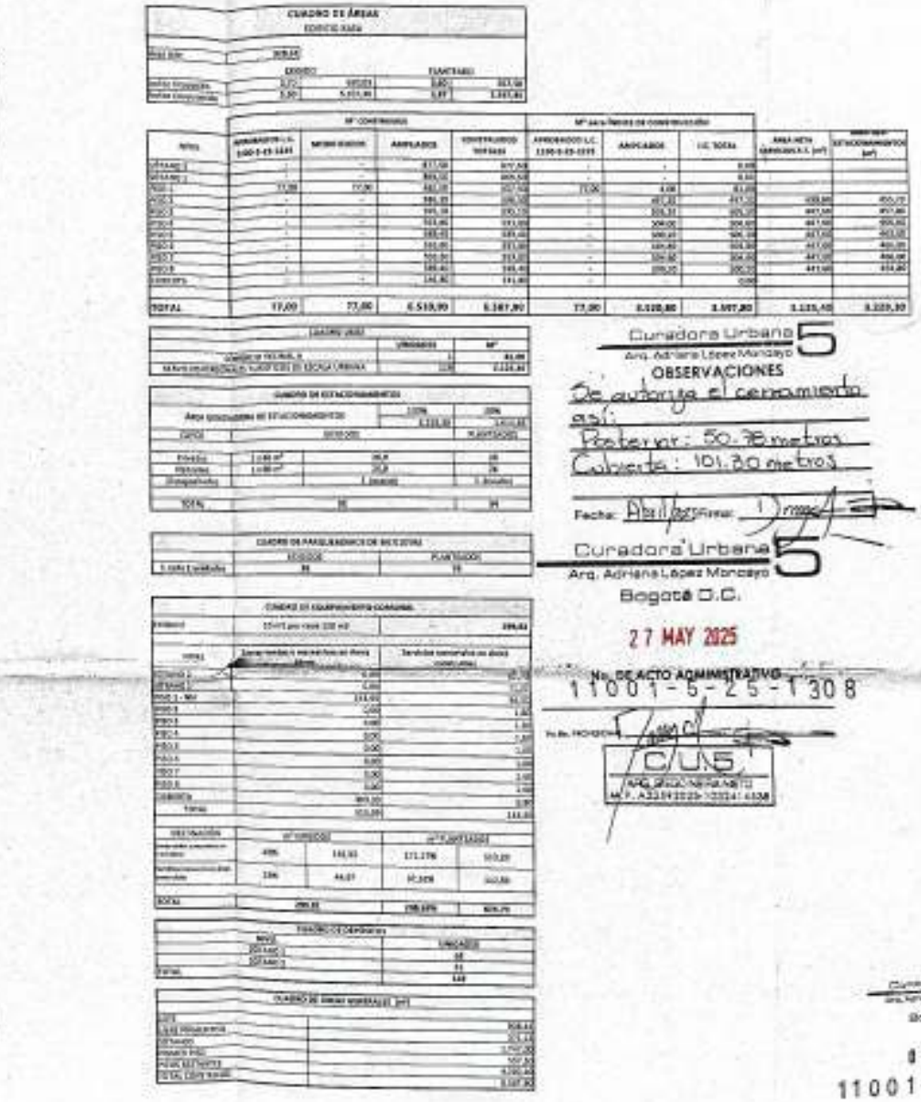
Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

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

Firma representante legal o persona natural



1 Localización
1 : 500



Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Mancaya
OBSERVACIONES
Se autoriza el cerramiento así:
Posterior: 50.75 metros
Colindante: 101.50 metros
Fecha: Abril 09 de 2025
Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Mancaya
Bogotá D.C.
27 MAY 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1308
C.U.5

Curadora Urbana 5
Bogotá D.C.
03 MAR 2025
11001-5-24-1349
Nº RADICACIÓN



Perfil Vial - AK 20
1 : 250

PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO
Esteban Rachid
A4116D015-1202727206

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
Jaime A. García Alvarez
25202-297045 CND

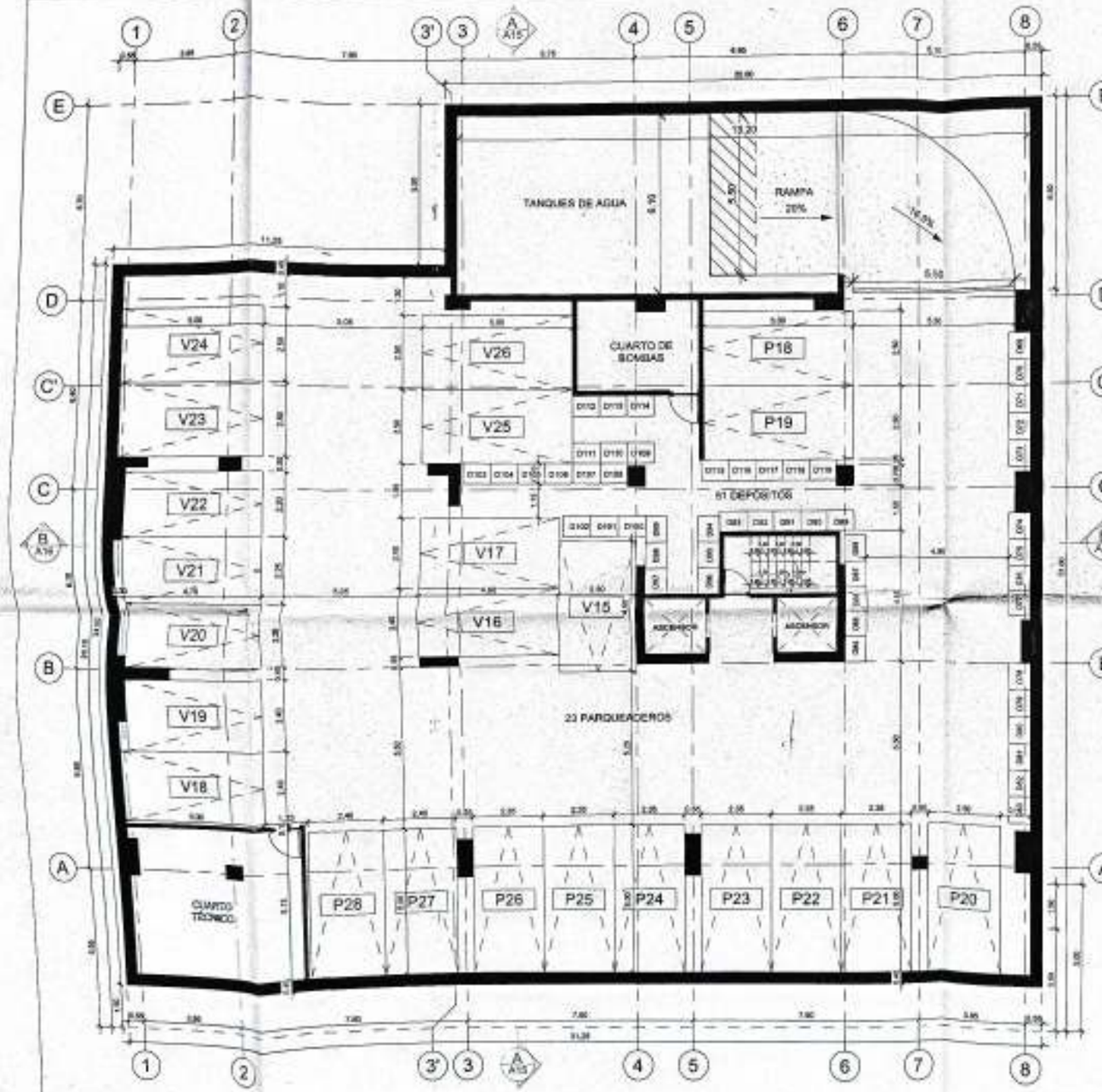
CONSTRUCTOR
Jaime A. García Alvarez
25202-297045 CND

CONTENIDO :
Localización

PLANO:
A01

ESCALA:
1:500

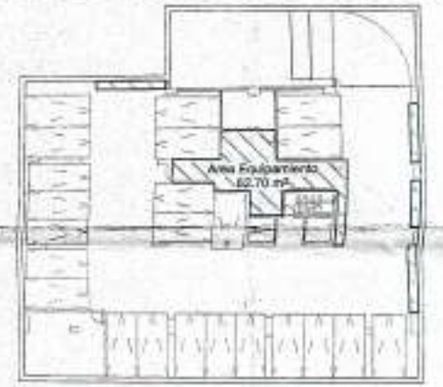
CU 6250395-



-2 Sótano 2
1 : 125



ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curadurías Urbanas 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
27 MAY 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1308

C.U.5
ARQ. DIEGO MEJIA NIETO

GRUPO DE USO: 1
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

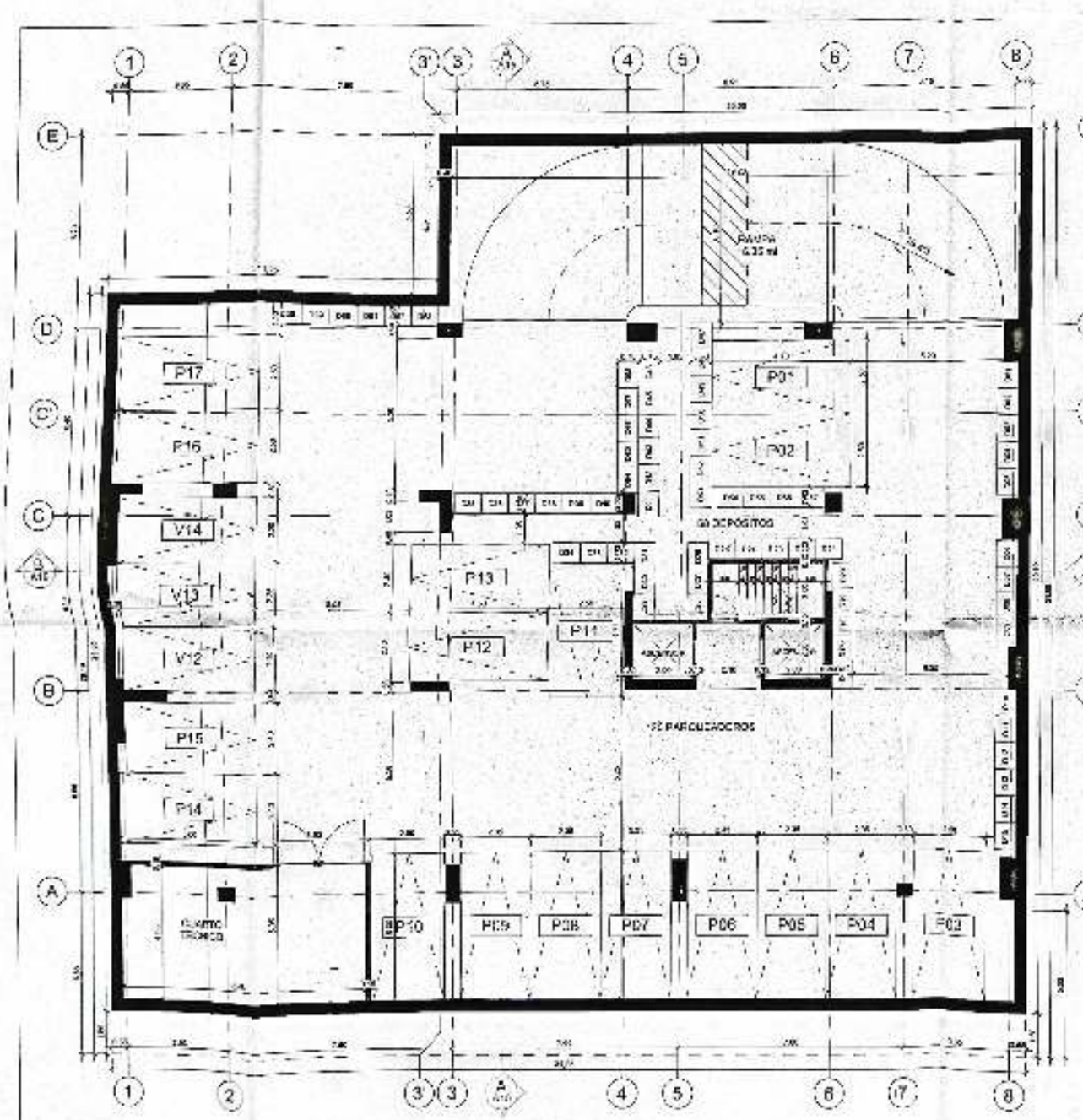
CONSTRUCTOR

Curadurías Urbanas 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
CONTENIDO:
Sótano 2
11001-5-24-1849
N° RADICACIÓN

PLANO:
A02

ESCALA:
1:125

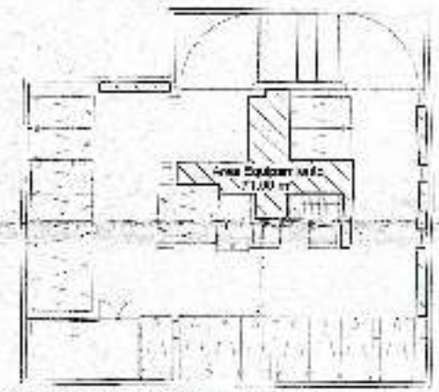
CU 525 3005 -



-1 Sótano 1
1:125



ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Arq. Adriana López Mariaca

27 MAY 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1308

13 MAY 2025

11001-5-24-1849

Nº RADICACIÓN

GRUPO DE USO 1
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

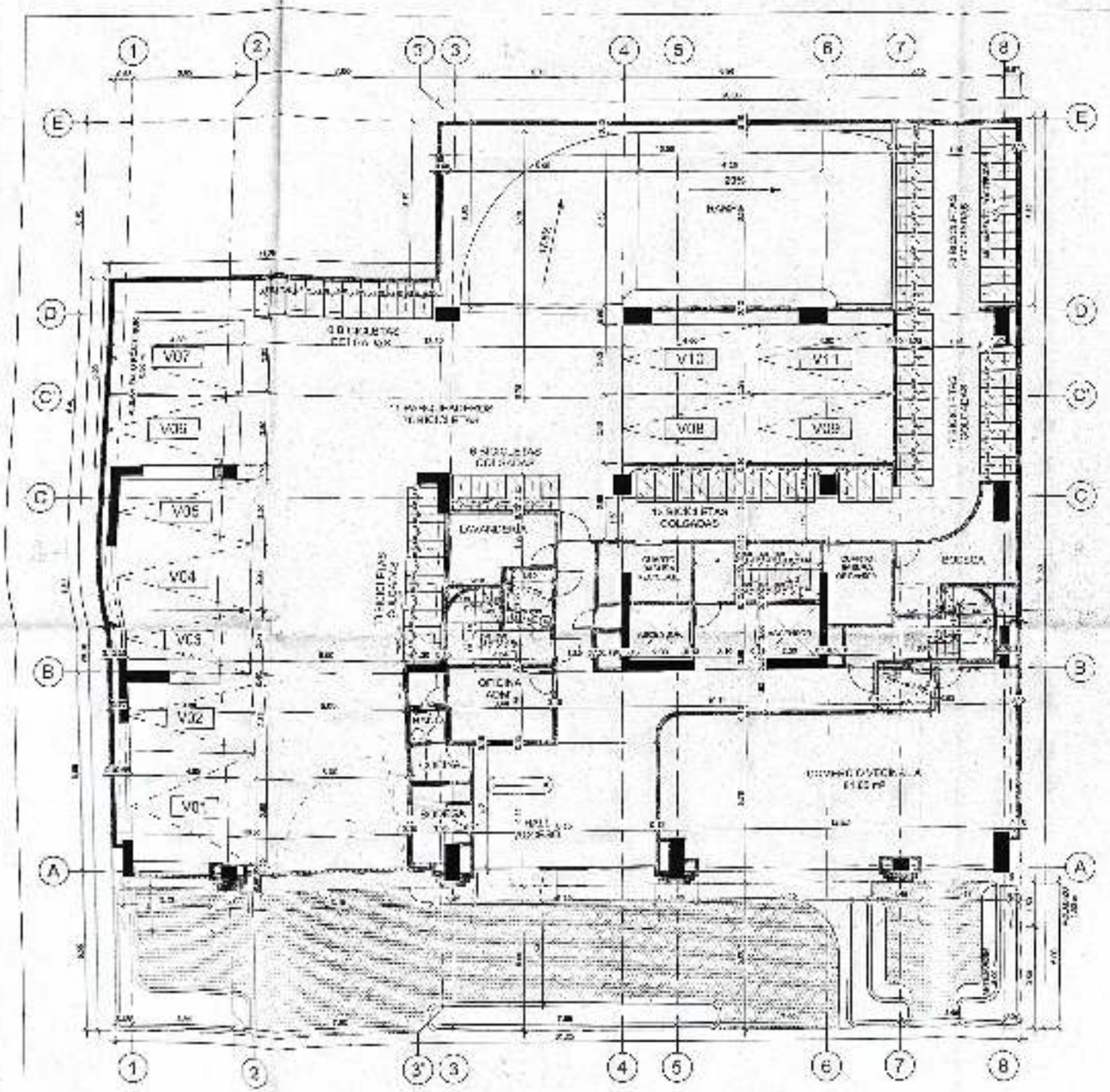
DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

CONTENIDO:
Sótano 1

PLANO
A03

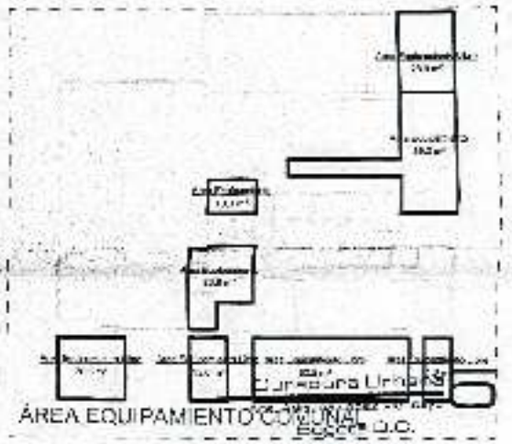
ESCALA
1:125



1 Nivel 1
1:125



ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

27 MAY 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1308

C.U.E.

03 NOV 25
11001-5-24-1849
Nº RADICACIÓN

GRUPO DE USO: 1
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

CONTENIDO:

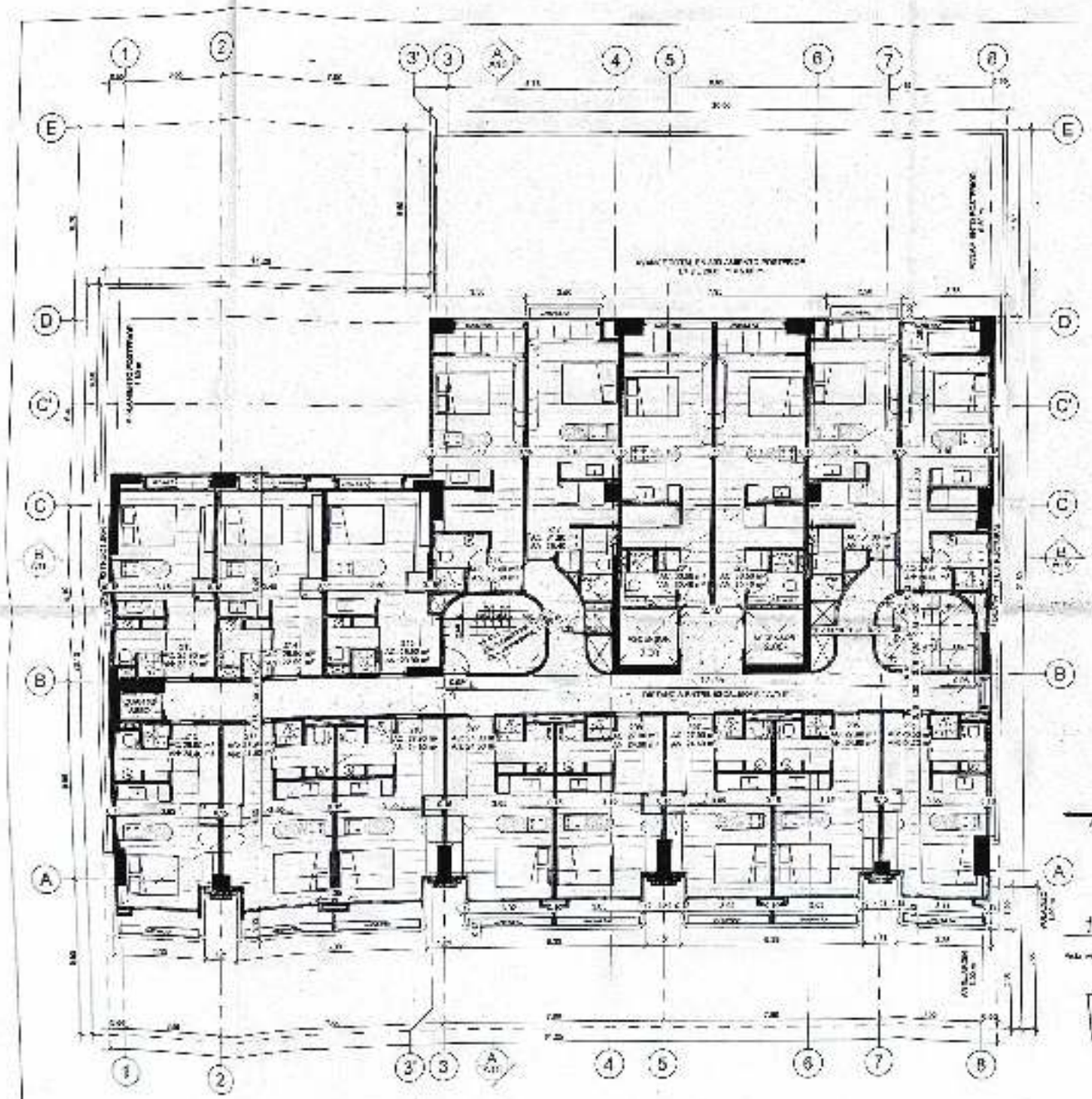
Piso 1

PLANO:

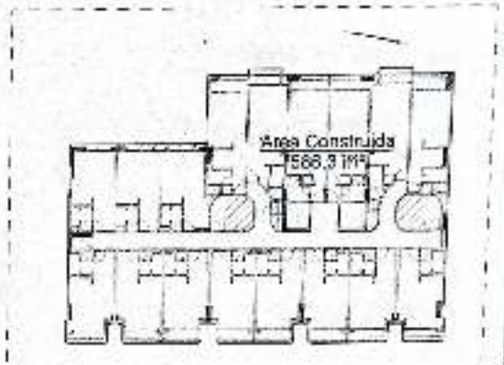
A04

ESCALA:

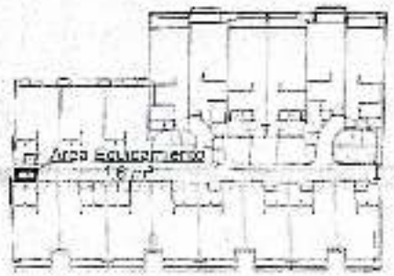
1:125



2 Nivel 2
1:125



ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curaduría Urbana 5
Arq. Mauricio López Mendoza
Bogotá, D.C.

27 MAY 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1398

Curaduría Urbana 5
Bogotá, D.C.

03 MAR 2025

11001-5-24-1849
No. RADICACIÓN

GRUPO DE USO 1
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 29 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

CONTENIDO:

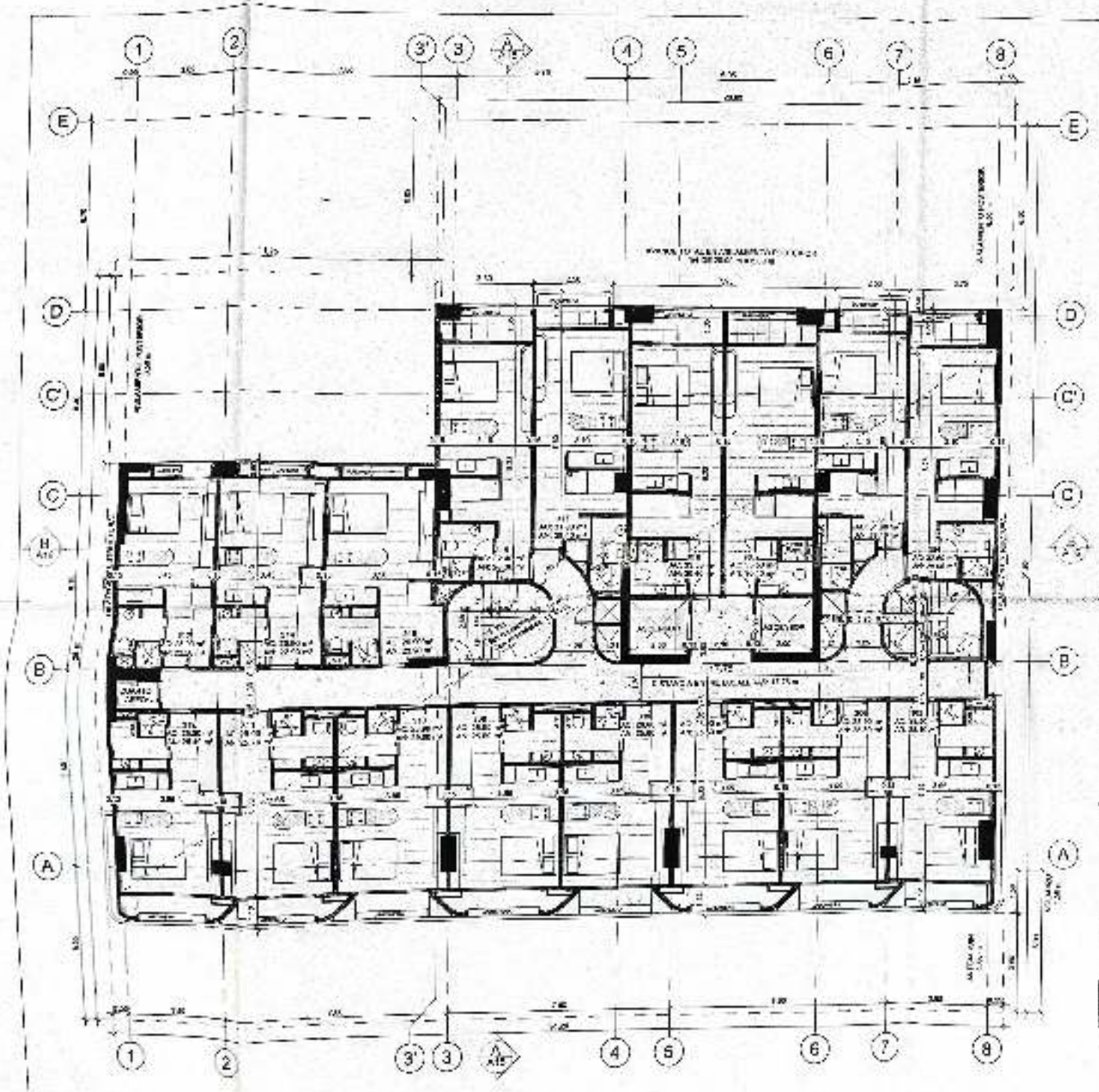
Piso 2

PLANO:

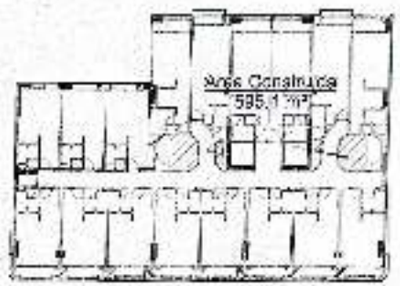
A05

ESCALA:

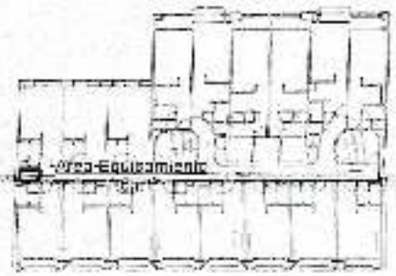
1:125



3 Nivel 3
1:125



ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curaduría Urbana 5
Arq. Adriana López Mirawa
Bogotá D.C.
27 MAY 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1308

Curaduría Urbana 5
Bogotá D.C.
13 MAY 2025
11001-5-24-1849
Nº RADICACIÓN

GRUPO DE USO: 1
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

PROYECTO

Kâsa
El Polo Virrey

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

CONTENIDO:

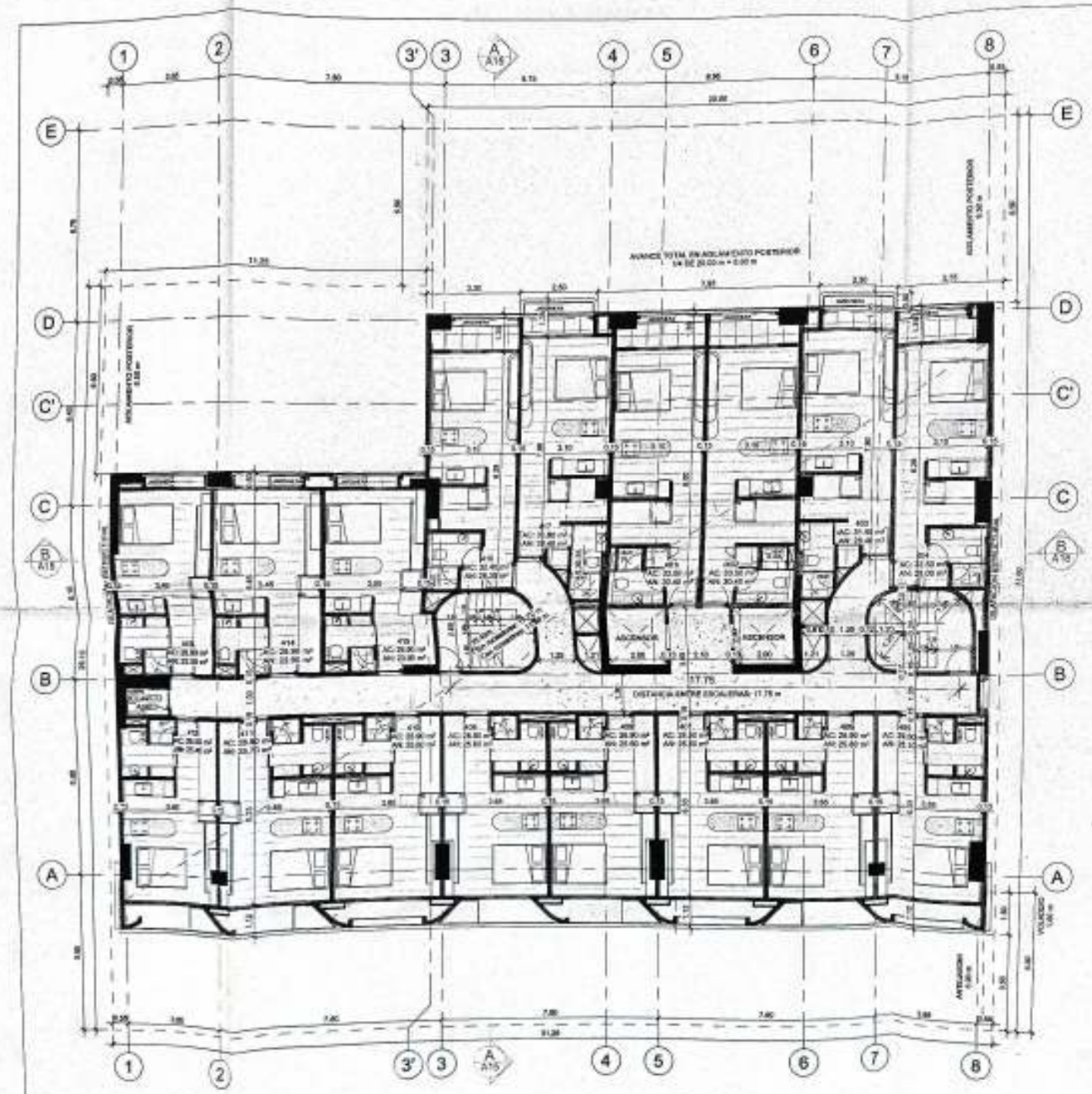
Piso 3

PLANO:

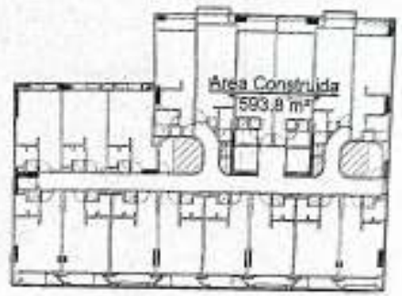
A06

ESCALA:

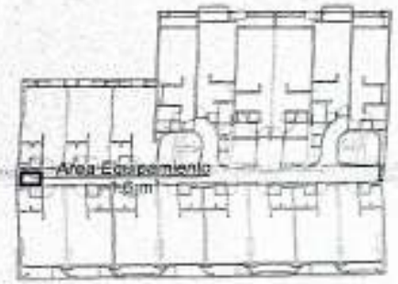
1:125



4 Nivel 4
1 : 125



ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
27 MAY 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1308

Curadora Urbana 5
Bogotá D.C.
03 MAR 2025
11001-5-24-1849
Nº RADICACIÓN

GRUPO DE USO: 1
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Esteban Rausz
A4118215-1/20/27/29

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

Jaime A. García Alvarez
25202-091045 CND

CONSTRUCTOR

Jaime A. García Alvarez
25202-091045 CND

CONTENIDO:

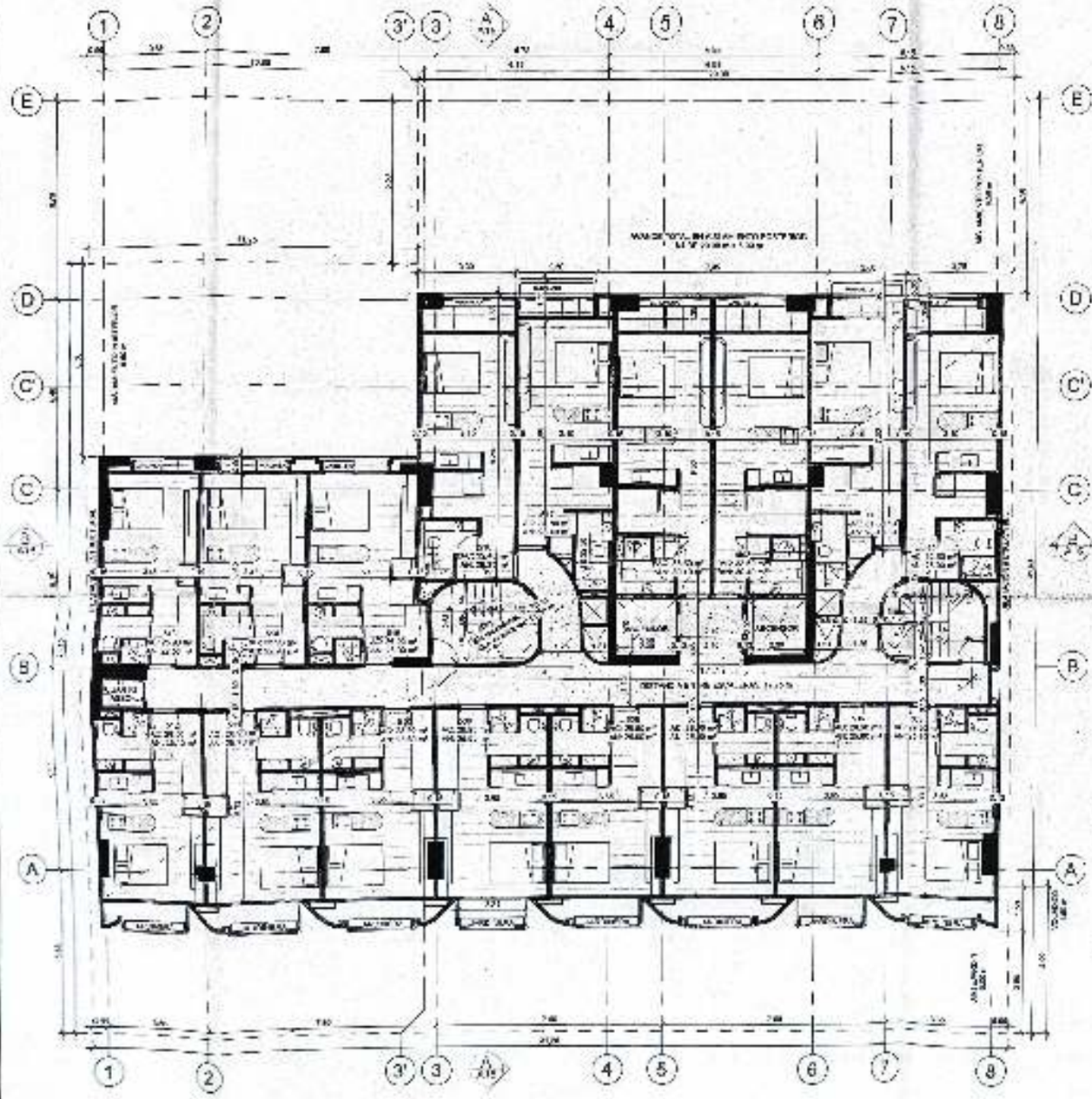
Piso 4

PLANO:

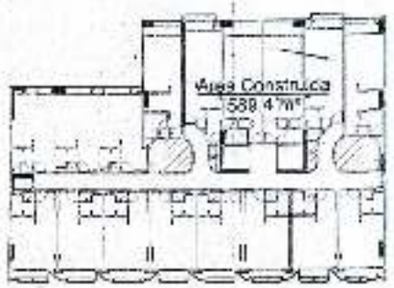
A07

ESCALA:

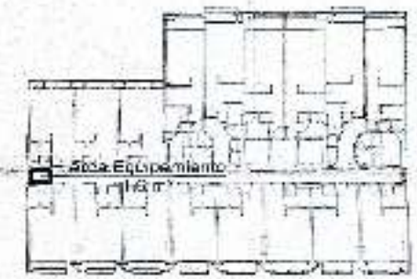
1:125



Nivel 5
1:125



ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana Alvarez Mendoza
Bogotá D.C.

27 MAY 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1308

C.U.5

Curadora Urbana 5
Bogotá D.C.

03 MAR 2025
11001-5-24-1849
Nº RADICACIÓN

GRUPO DE USO: 1
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

CONTENIDO:

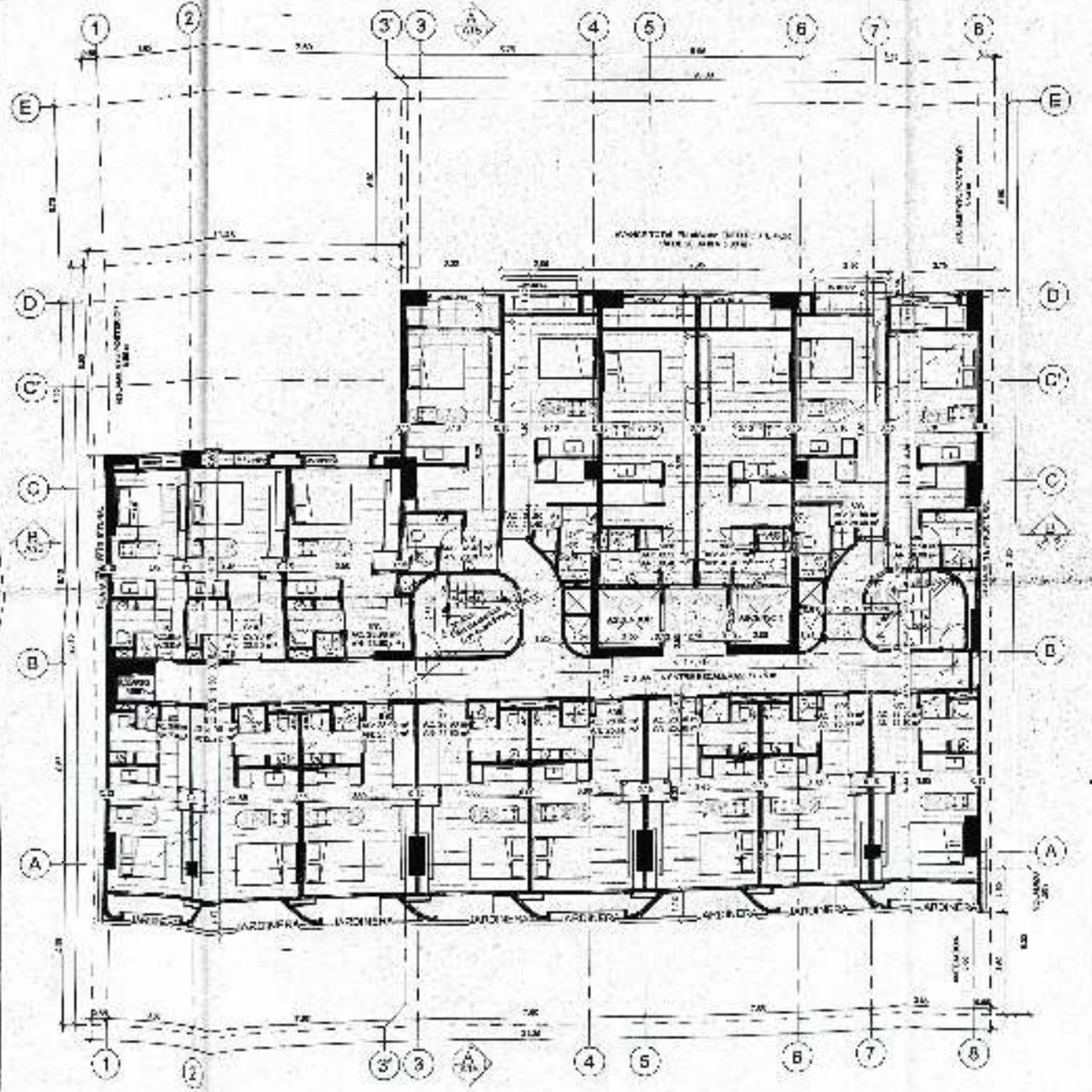
Piso 5

PLANO:

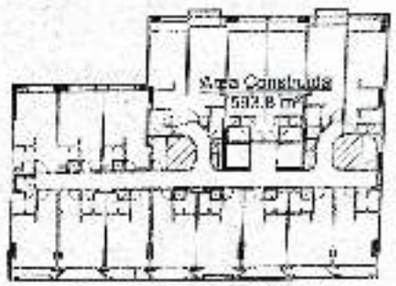
A08

ESCALA:

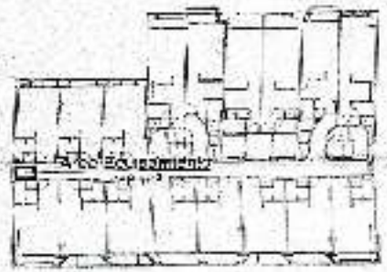
1:125



6 Nivel 6
1:125



ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curaduría Urbana 5
Bogotá D.C.

27 MAY 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1306

C.U.5

PROYECTO

kâsa
EL POLO VIBRA

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/25

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

CONTENIDO :

Piso 6

Curaduría Urbana 5
Bogotá D.C.

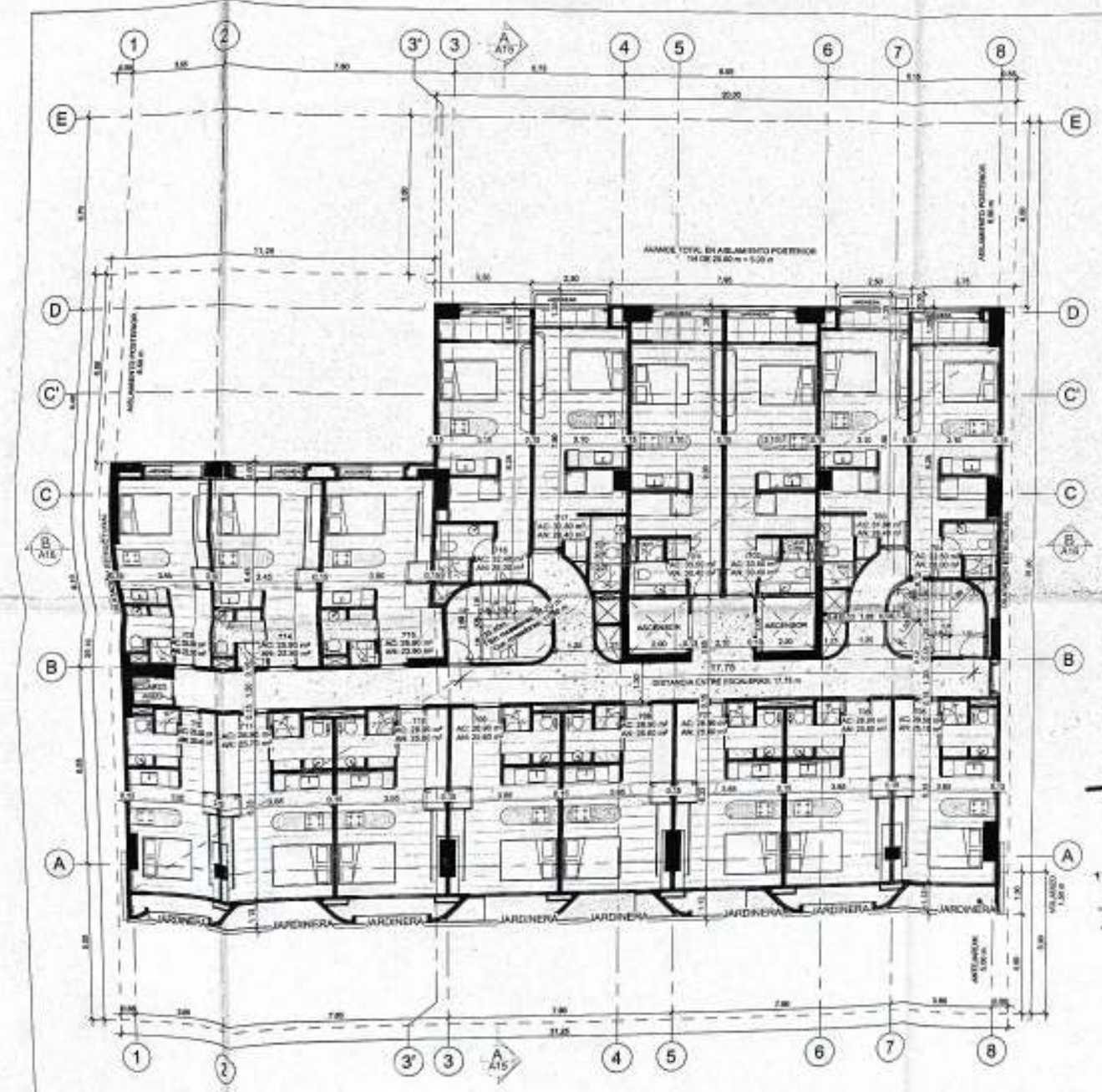
11 MAR 2025

11001-5-24-1849

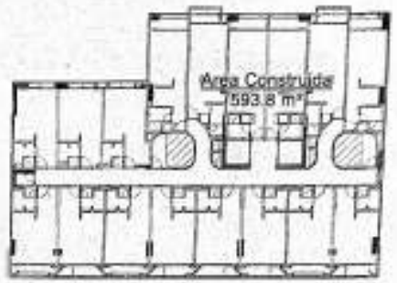
PLANO
A09

ESCALA
1:125

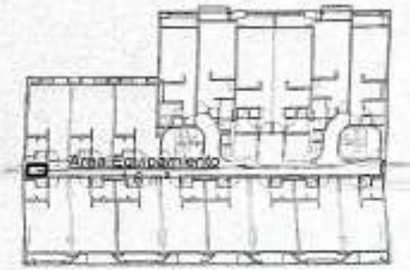
GRUPO DE USO:
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO



7 Nivel 7
1 : 125



ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curadora Urbana 5
Arq. Adriana López Moncayo
Bogotá D.C.
27 MAY 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1308

C.U.5
ARQ. DISEÑO NARANJO

Curadora Urbana 5
Bogotá D.C.
03 MAR 2025
11001-5-24-1849
Nº RADICACIÓN

GRUPO DE USO: 1
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Esteban Rashid
A41162019-1020727209

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

Jaime A. García Alvarez
25203-091045 CND

CONSTRUCTOR

Jaime A. García Alvarez
25203-091045 CND

CONTENIDO :

Piso 7

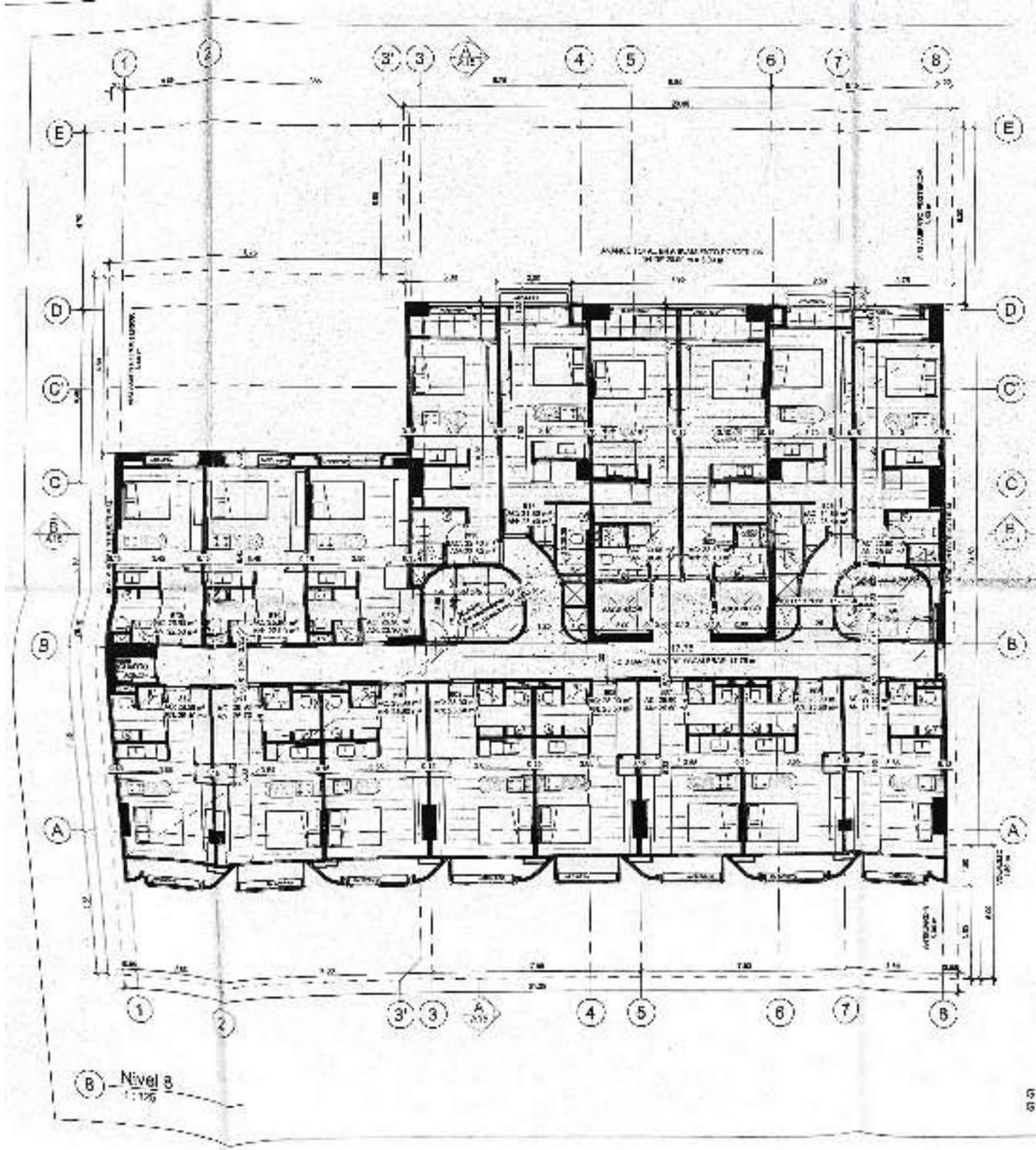
PLANO:

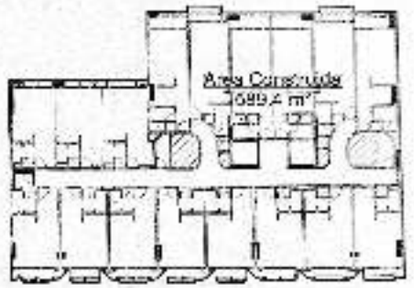
A10

ESCALA:

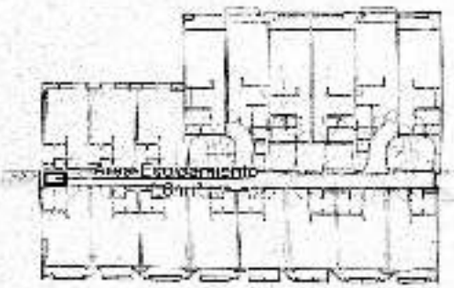
1:125

CU 5 2 5 0 2 9 8 5





ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curadora Urbana 5
Bogotá D.C.
27 MAY 2025
No. DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1308

C.U.B

Curadora Urbana 5
Bogotá D.C.
03 MAY 2025
11001-5-24-1849

GRUPO DE USO: 1
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

CONTENIDO:

Piso 8

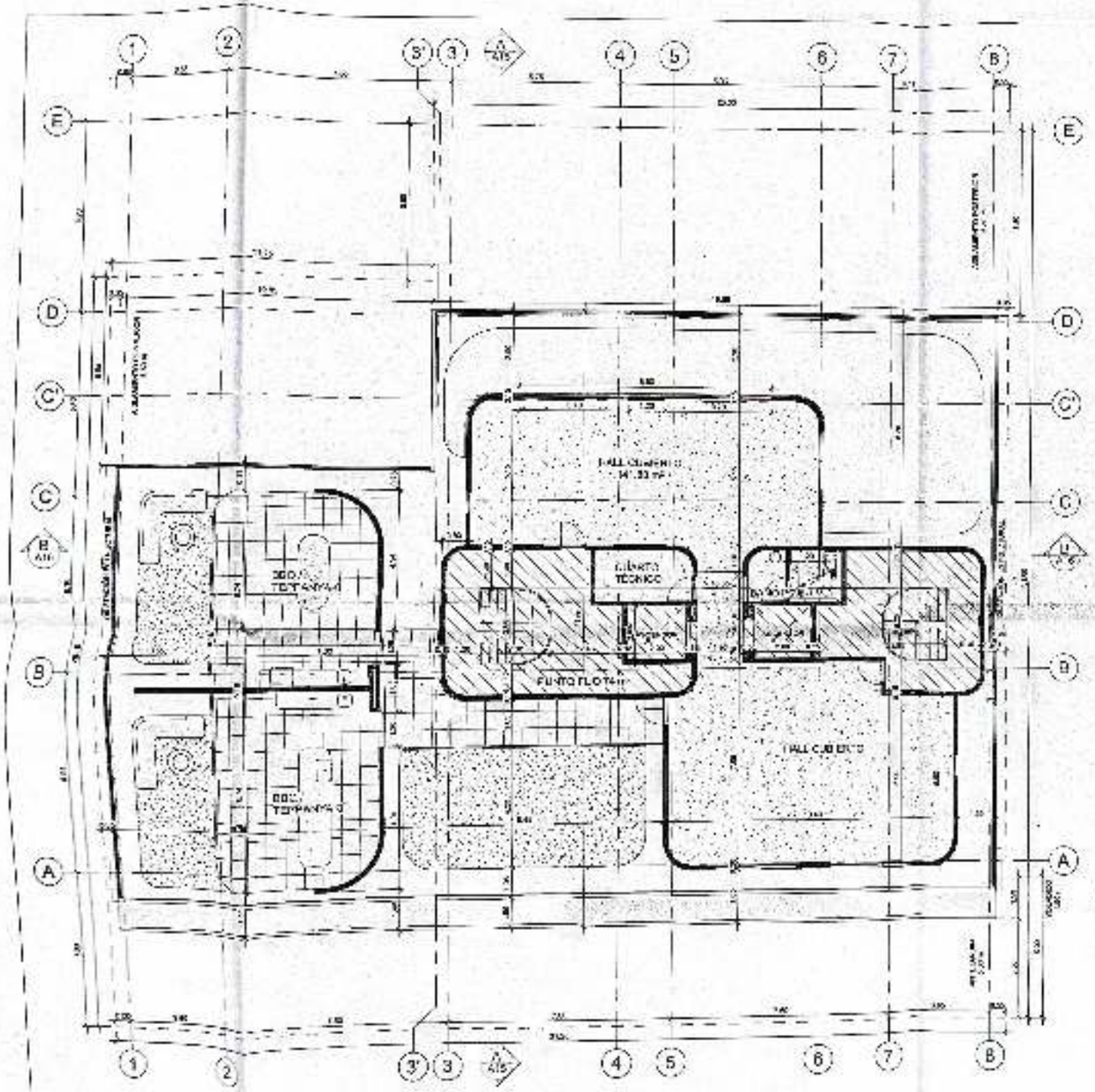
PLANO:

A11

ESCALA:

1:125

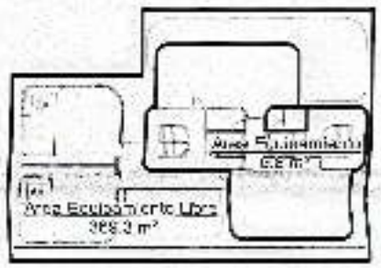
CU 52503105



CH Cubierta Habitable



ÁREA CONSTRUIDA



ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL

Curaduría Urbana 5
Bogotá D.C.

27 MAY 2025

No. de acto Administrativo
11001-5-25-1308

03 MAR 2025

11001-5-24-1849

GRUPO DE USO 1
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

T24

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

CONTENIDO:

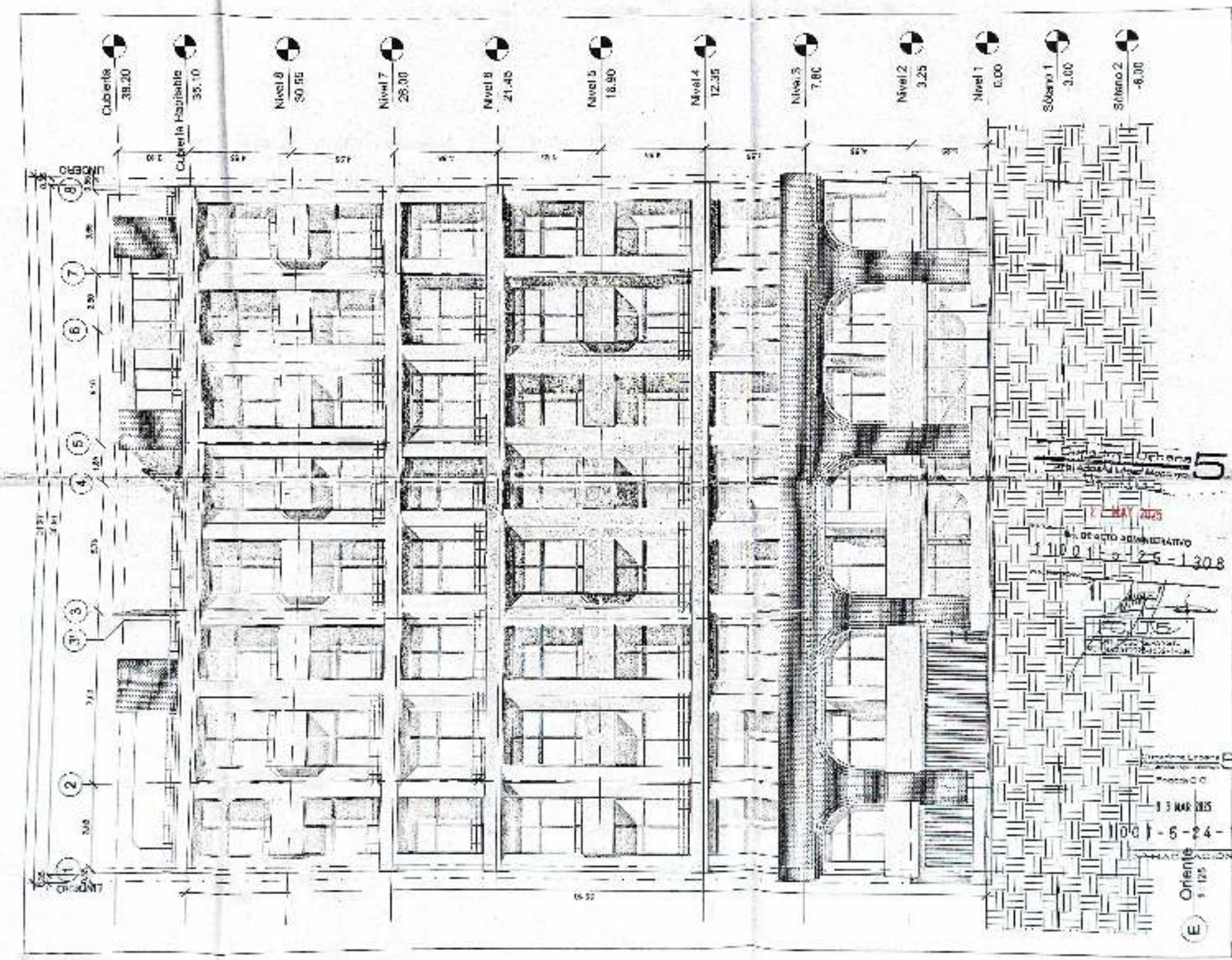
Cubierta Habitable

PLANO:

A12

ESCALA:

1:125



PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Caleban Rauz
A41152315-1020727209

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

Jaime A. García Alvarez
22202 campos CNO

CONSTRUCTOR

Jaime A. García Alvarez
22202 campos CNO

CONTENIDO:

Fachadas

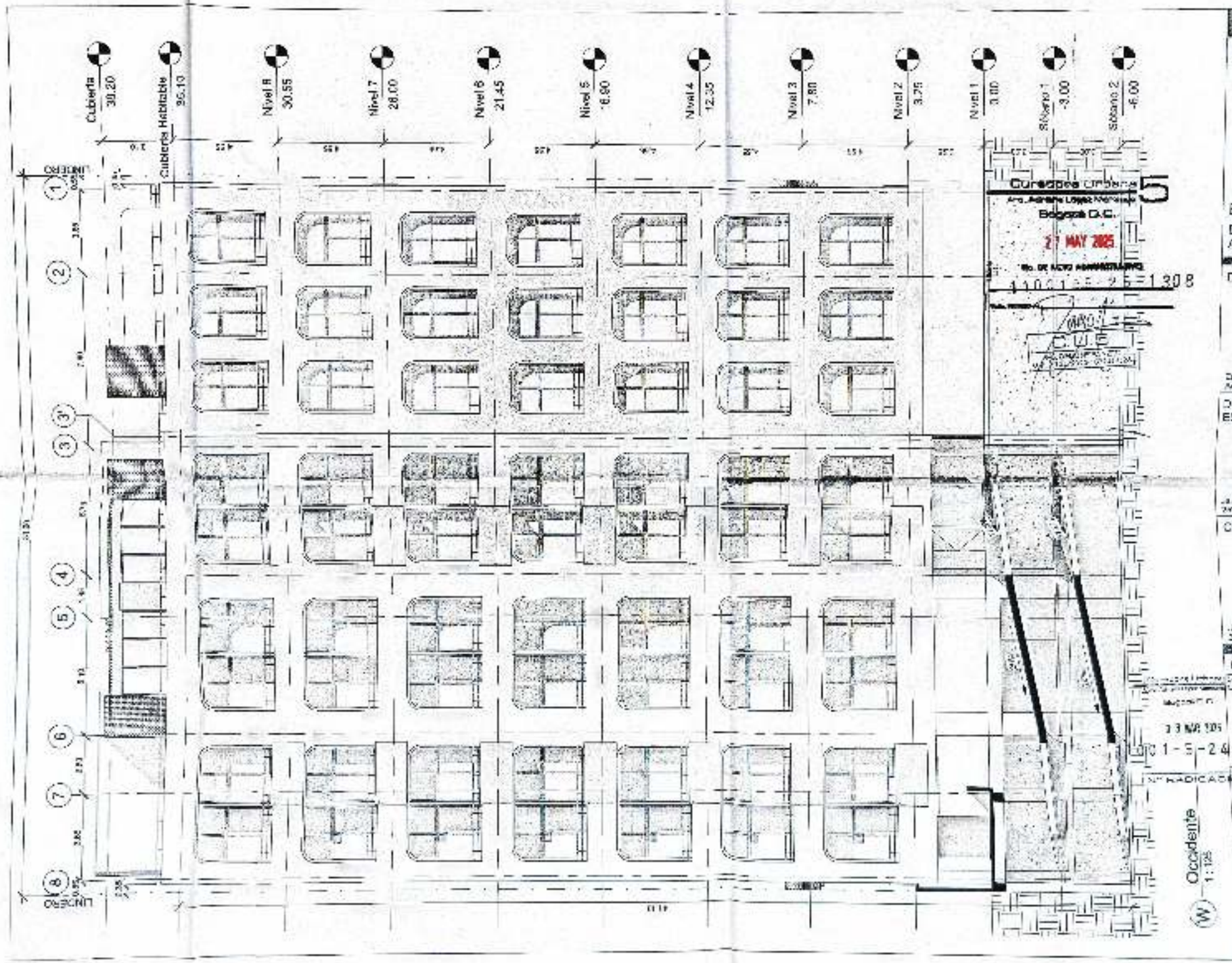
PLANO:

A13

ESCALA:

1:125

Curaduría Urbana 5
Bogotá D.C.
13 MAR 2025
11001-5-24-1849
FACHADACION



PROYECTO

Kâsa
EL POLO VIRREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ
AK 20 # 87 - 17/21/29

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

CONTENIDO :

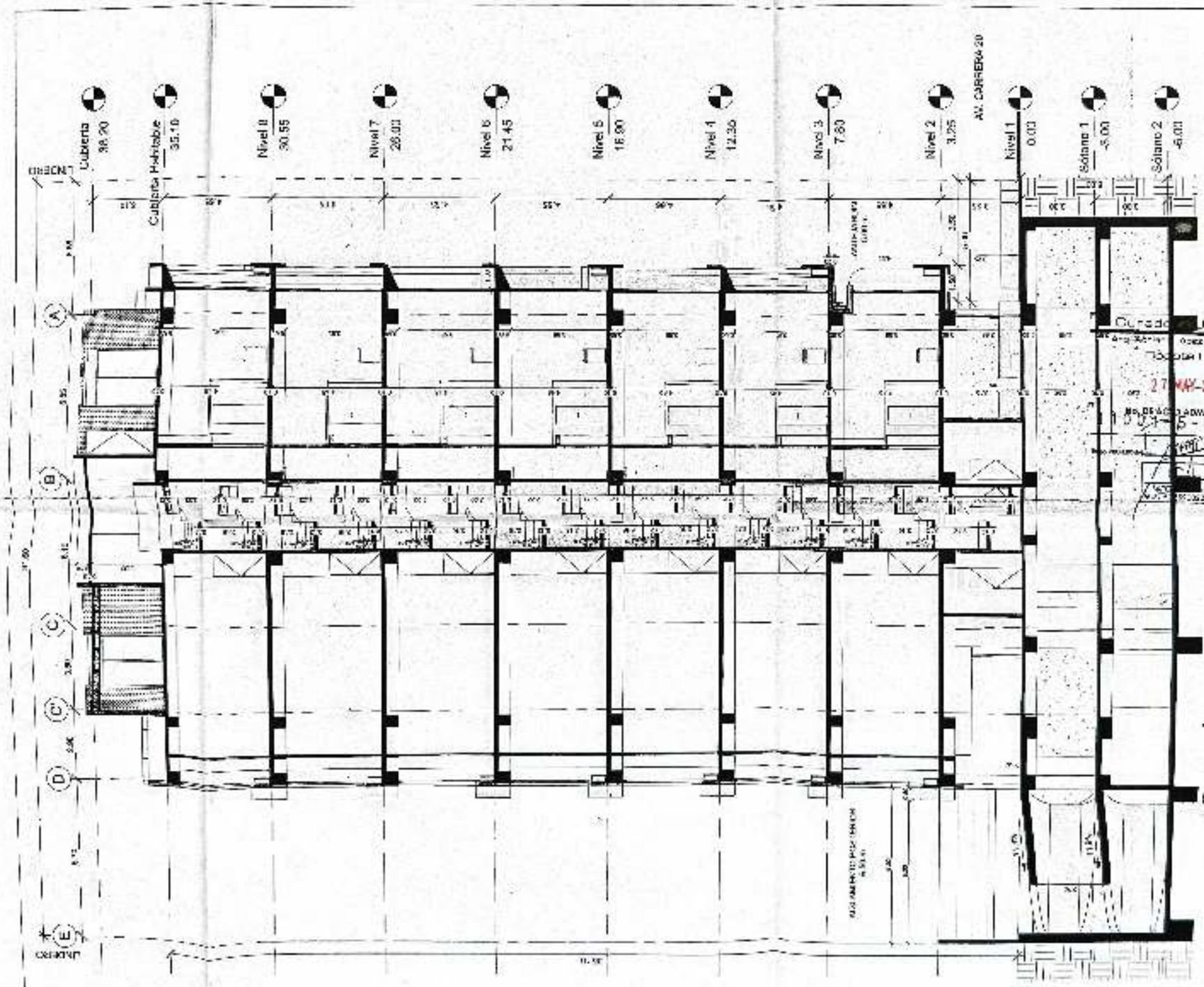
Fachadas

PLANO:

A14

ESCALA:

1:125



PROYECTO

Kâsa

EL POLO VIBRA

Edificio Kasa Polo

BOGOTÁ

AK 20 # 97 - 17/21/25

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Curaduría Urbana 5

Bogotá D.C.

27 MAY 2025

No. DE ACTO ADMINISTRATIVO

0521-5-215-1309

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

Curaduría Urbana 5

Bogotá D.C.

03 MAR 2025

0C1-5-24-1849

NÚMERO DE RADICACIÓN

CONTENIDO

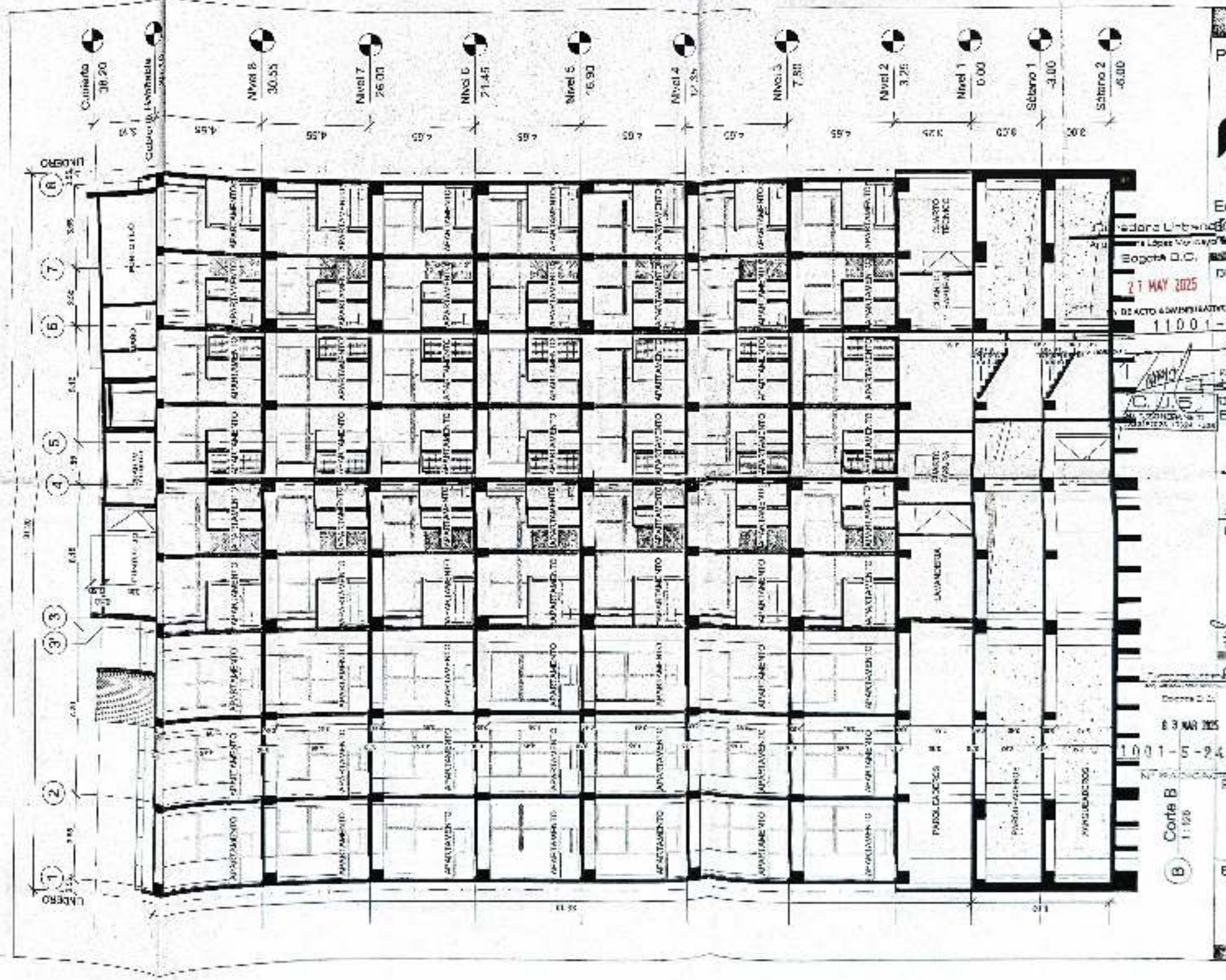
Cortes

PLANO:

A15

ESCALA:

1:125



PROYECTO

Kâsa
EL POLO VISREY

Edificio Kasa Polo
BOGOTÁ

Bogotá D.C.
27 MAY 2025
DE ACTO ADMINISTRATIVO
11001-5-25-1308

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

CONSTRUCTOR

PROPIETARIO:

Cortes

Bogotá D.C.
03 MAR 2025
1001-5-24-1849

PLANO:

A16

ESCALA:

1:125

Corte B
1:125