SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL No.
1-2025-58251
Fecha: 2025-11-12 10:28:41
Anexos: 211 FOLIOS + PLANOS Folios: 1
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS ENAJENACION DE INMUEBLES A
Destino: 6UBD.PREV.SEGUIMIENT
Tipo: COMUNICACION ENTRADA
Origen: SUPREMA COMPAÑIA INMOBILIARIA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT

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	
SUPREMA CONSTRUCTORA SAS		NIT	900395526
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
Santiago Escobar Diaz	98545740	2009010	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
Cra 19 82 85 of 207	mmatus@supremaconstructora.com	3016219810	

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
ASTORIA 19 PALOQUEMAO (ASTORIA 19)	UNICA

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
102 **APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP más** 38 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más**
102 **APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
AV. CALLE 19 22 85	Martires - UPZ 102 LA SABANA	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
3	96	(Convencionales Discapacidad Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
			11001-2-22-2423	28-09-2022	2

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)
1002.60	15015.35	15015.35

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos	23. Oficio del aval, con Radicación N°
Amenaza BAJA y **NO requiere obras de mitigación**	90%	

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0293ABTD	50C-579087

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
91% $ 29,069,950,000.00	6 febrero de 2026

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI	319	**13-feb.-2024**	13
29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI	7380	**22-dic.-2022**	13

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	ACCION FIDUCIARIA SAS	7380	**22-dic.-2022**	13

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	ACCION FUDICIARIA SA		11-03-2021		

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)

SANTIAGO ESCOBAR DIAZ
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 4000202502 14

FECHA 12 NOV 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:

04 DIC 2025

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

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

ENAJENADOR: Sidrama Constructora SAS **Quien realiza la solicitud**

Nombre del Proyecto: Astoria 19 (antes Castanea 19).

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

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

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

OBSERVACIONES:

- Adjuntar modelo de promesa de compraventa. ✓
- Adjuntar estados financieros no mayor a 3 meses a 3 meses de la radicación ✓
- Actualizar y validar formato pmos-F021.
- Corregir formato pmos-F086.
- Corregir formato pmos-F0124. ✓

Adjuntar poder autenticado + CC ✓
Enajenado indica radicar con vantos de enajenación ya que maneja VGA.
Revisado por Melissa Mendieta y Eugenio Gomez
acreedor hipotecario // expediente original se encuentra bajo radicado 1-2025 - ya que el enajenado por error radico sin revision previa.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento **C.C.** 1019B2150

Fecha de verificación: 04/nov/25
7 nov/25
12 nov 2025.

Firma del profesional:

RADICACIÓN COMPLETA: ☐

SOLICITUD INCOMPLETA: ☐

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado Marcela Matus.

Firma:
C.C.: 52791[illegible]

Hipoteca Banco de Bogotá - 2

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Pagina 1 TURNO: 2025-796747

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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: 05-11-1973 RADICACIÓN: 73088005 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 31-10-1973
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 6 DE LA MANZANA C URBANIZACION PALOQUEMAO CON CABIDA DE 1.002.60 MTS2. Y LINDA: NORTE. EN 25.00 MTS. CON LA CALLE 19. SUR. EN 25.13 MTS. CON EL LOTE 11 DE LA MANZANA C. ORIENTE. EN 40.00 MTS. CON EL LOTE 5 DE LA MISMA MANZANA C. OCCIDENTE. EN 40.00 MTS. CON LA CARRERA 25 DE ESTA CIUDAD.----------

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

ADICION A LA COMPLEMENTACION EN RAZON A LA CANCELACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR EP 2835 DE 20-10-1980 NOTARIA 21 DE BOGOTA. SE CIERRAN LOS FOLIOS 50C-579071 A LA 50C-579091, 50C-1100212 Y 50C-1100213 Y SU TRADICION VUELVE AL FOLIO MATRIZ 50C-180235. ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19 NIT 805.012.921-0 (ANTES ACCION FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLA PINZON NIT: 805.012.921-0) ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE SEGURA AREVALO LUIS ENRIQUE POR E.P 4347 DE 28-12-2018 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., ACLARADA POR E.P 413 DE 19-02-2019 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C., REGISTRADAS EL 20-02-2019 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA DE LA 50C-579064 A LA 50C-579091, 50C-1100212 Y 50C-1100213. SEGURA AREVALO LUIS ENRIQUE ADQUIRIO POR COMPRA A FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA POR E.P 5254 DE 22-09-1973 NOTARIA 2 DE BOGOTA, ACLARADA POR E.P 413 DE 19-02-2019 NOTARIA 39 DE BOGOTA D.C REGISTRADAS EL 23-10-1973 EN EL FOLIO DE MATRICULA 50C-180235. (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
1) SIN DIRECCION LOTE 6 MANZANA C URBANIZACION PALOQUEMAO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 20744

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-02-1969 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 44 del 14-01-1969 NOTARIA 5A. de BOGOTA VALOR ACTO: $3,200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO la guarda de la fe pública

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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: BANCO GRANCOLOMBIANO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-10-1973 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5254 del 22-09-1973 NOTARIA 2A de BOGOTA VALOR ACTO: $1,033,931.25

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA

A: SEGURA AREVALO LUIS ENRIQUE X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-10-1973 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5254 del 22-09-1973 NOTARIA 2A. de BOGOTA VALOR ACTO: $1,028,259.84

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SEGURA AREVALO LUIS ENRIQUE X

A: FERROCARRILES DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-12-1977 Radicación: 1977-100056

Doc: ESCRITURA 3262 del 23-09-1977 NOTARIA 2A. de BOGOTA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FERROCARRILES NACIONAL DE COLOMBIA

A: SEGURA AREVALO LUIS ENRIQUE

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-12-1977 Radicación: 1977-100056

Doc: ESCRITURA 3262 del 23-09-1977 NOTARIA 2A. de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA DE LA ESC. # 5254

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

DE: FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA

A: SEGURA AREVALO LUIS ENRIQUE X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-10-1980 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2835 del 20-10-1980 NOTARIA 21 de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: SEGURA AREVALO LUIS ENRIQUE X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-04-1982 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1826 del 31-03-1982 NOTARIA 5A. de BOGOTA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO GRANCOLOMBIANO

A: FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-09-1987 Radicación: 121273

Doc: ESCRITURA 3707 del 27-08-1987 NOTARIA 21 de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA REGLAMENTO PROP.HORIZONTAL. EL LOCAL 23-83 CALLE 19 SE DIVIDE EN DOS, DANDO LUGAR AL NUEVO LOCAL Y QUEDANDO DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA URBANA CON LOS NUMEROS 23-83 CALLE 19 Y 23-79 DE LA CALLE 19

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

A: SEGURA AREVALO LUIS ENRIQUE X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-09-1991 Radicación: 59309

Doc: ESCRITURA 5027 del 27-08-1991 NOTARIA 21 de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 2835 DEL 20-10-80 NOTARIA 21 DE BOGOTA EN LA ACTUAL SE SUPRIME EL 4.. PISO POR DEMOLICION, QUEDANDO FUERA DE SERVICIO LAS OFICINAS: LA 401 A LA 423, Y MODIFICACION COEFICIENTES, DE LOS INMUEBLES EN SERVICIO (7 LOCALES Y OFICINAS 3-01 A 3-23), Y A LA VEZ SUPRIMIR LAS MATRICULAS DE LAS UNIDADES CORRESPONDIENTES AL 4. PISO.: (DESDE MATRICULA 050-0579041- OFICINA 423 HASTA MATRICULA 050-579063- OFICINA 401)

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

A: SEGURA AREVALO LUIS ENRIQUE X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-10-2022 Radicación: 2022-96768

Doc: ESCRITURA 5345 del 03-10-2022 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: EXTINCION TOTAL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0837 EXTINCION TOTAL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 2835 DEL 20/10/1980

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA(NIT:8001554136)EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLA PINZON -NIT:805012921-0 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-12-2022 Radicación: 2022-120628

Doc: ESCRITURA 7380 del 22-12-2022 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: ACCION FIDUCIARIA S.A COVERA DEL PATRIMON IO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZON

A: ACCION FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19 NIT. 805.012.921-0 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-12-2022 Radicación: 2022-120628

Doc: ESCRITURA 7380 del 22-12-2022 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ACCION FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19

A: BANCO DE BOGOTA S.A. **NIT# 8600029644**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-02-2024 Radicación: 2024-15398

Doc: ESCRITURA 319 del 13-02-2024 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: ACION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19 -NIT:805012921-0

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-02-2025 Radicación: 2025-15051

Doc: ESCRITURA 4773 del 23-10-2024 NOTARIA TRECE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ASTORIA 19 NIT 8050129210 X

A: ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P. **NIT# 8600638758**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

9 -> 579041

9 -> 579042

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: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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

9 -> 579043
9 -> 579044
9 -> 579045
9 -> 579046
9 -> 579047
9 -> 579048
9 -> 579049
9 -> 579050
9 -> 579051
9 -> 579052
9 -> 579053
9 -> 579054
9 -> 579055
9 -> 579056
9 -> 579057
9 -> 579058
9 -> 579059
9 -> 579060
9 -> 579061
9 -> 579062
9 -> 579063
9 -> 579064
9 -> 579065
9 -> 579066
9 -> 579067
9 -> 579068
9 -> 579069
9 -> 579070
9 -> 579071
9 -> 579072
9 -> 579073

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

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

9 -> 579074
9 -> 579075
9 -> 579076
9 -> 579077
9 -> 579078
9 -> 579079
9 -> 579080
9 -> 579081
9 -> 579082
9 -> 579083
9 -> 579084
9 -> 579085
9 -> 579086
9 -> 579087
9 -> 579088
9 -> 579089
9 -> 579090
9 -> 579091
9 -> 579092
13 -> 2211802PARQUEADERO 1
13 -> 2211803PARQUEADERO 2
13 -> 2211804PARQUEADERO 3
13 -> 2211805PARQUEADERO 4
13 -> 2211806PARQUEADERO 5
13 -> 2211807PARQUEADERO 6
13 -> 2211808PARQUEADERO 7
13 -> 2211809PARQUEADERO 8
13 -> 2211810PARQUEADERO 9
13 -> 2211811PARQUEADERO 10
13 -> 2211812PARQUEADERO 11
13 -> 2211813PARQUEADERO 12

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

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: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Pagina 7 TURNO: 2025-796747

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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

13 -> 2211814PARQUEADERO 13
13 -> 2211815PARQUEADERO 14
13 -> 2211816PARQUEADERO 15
13 -> 2211817PARQUEADERO 16
13 -> 2211818PARQUEADERO 17
13 -> 2211819PARQUEADERO 18
13 -> 2211820PARQUEADERO 19
13 -> 2211821PARQUEADERO 20
13 -> 2211822PARQUEADERO 21
13 -> 2211823PARQUEADERO 24
13 -> 2211824PARQUEADERO 25
13 -> 2211825PARQUEADERO 26
13 -> 2211826PARQUEADERO 27
13 -> 2211827PARQUEADERO 28
13 -> 2211828PARQUEADERO 29
13 -> 2211829PARQUEADERO 30
13 -> 2211830PARQUEADERO 31
13 -> 2211831PARQUEADERO 32
13 -> 2211832PARQUEADERO 33
13 -> 2211833PARQUEADERO 34
13 -> 2211834PARQUEADERO 35
13 -> 2211835PARQUEADERO 36
13 -> 2211836PARQUEADERO 37
13 -> 2211837PARQUEADERO 38
13 -> 2211838PARQUEADERO 39
13 -> 2211839PARQUEADERO 40
13 -> 2211840PARQUEADERO 41
13 -> 2211841PARQUEADERO 42
13 -> 2211842PARQUEADERO 43
13 -> 2211843PARQUEADERO 44
13 -> 2211844PARQUEADERO 45

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

13 -> 2211845PARQUEADERO 46
13 -> 2211846PARQUEADERO 47
13 -> 2211847PARQUEADERO 48
13 -> 2211848PARQUEADERO 49
13 -> 2211849PARQUEADERO 50
13 -> 2211850PARQUEADERO 51
13 -> 2211851PARQUEADERO 52
13 -> 2211852PARQUEADERO 53
13 -> 2211853PARQUEADERO 54
13 -> 2211854PARQUEADERO 55
13 -> 2211855PARQUEADERO 56
13 -> 2211856PARQUEADERO 57
13 -> 2211857PARQUEADERO 58
13 -> 2211858PARQUEADERO 59
13 -> 2211859PARQUEADERO 60
13 -> 2211860PARQUEADERO 61
13 -> 2211861PARQUEADERO 62
13 -> 2211862PARQUEADERO 63
13 -> 2211863PARQUEADERO 64
13 -> 2211864PARQUEADERO 65
13 -> 2211865PARQUEADERO 71
13 -> 2211866PARQUEADERO 72
13 -> 2211867PARQUEADERO 73
13 -> 2211868PARQUEADERO 74
13 -> 2211869PARQUEADERO 75
13 -> 2211870PARQUEADERO 76
13 -> 2211871PARQUEADERO 77
13 -> 2211872PARQUEADERO 78
13 -> 2211873PARQUEADERO 79
13 -> 2211874PARQUEADERO 80
13 -> 2211875PARQUEADERO 81

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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

13 -> 2211876PARQUEADERO 82
13 -> 2211877PARQUEADERO 83
13 -> 2211878PARQUEADERO 84
13 -> 2211879PARQUEADERO 85
13 -> 2211880PARQUEADERO 86
13 -> 2211881PARQUEADERO 87
13 -> 2211882PARQUEADERO 88
13 -> 2211883PARQUEADERO 89
13 -> 2211884PARQUEADERO 92
13 -> 2211885PARQUEADERO 93
13 -> 2211886PARQUEADERO 95
13 -> 2211887PARQUEADERO 96
13 -> 2211888LOCAL 101
13 -> 2211889APARTAMENTO 201
13 -> 2211890APARTAMENTO 301
13 -> 2211891APARTAMENTO 401
13 -> 2211892APARTAMENTO 501
13 -> 2211893APARTAMENTO 601
13 -> 2211894APARTAMENTO 701
13 -> 2211895APARTAMENTO 801
13 -> 2211896APARTAMENTO 901
13 -> 2211897APARTAMENTO 1001
13 -> 2211898APARTAMENTO 1101
13 -> 2211899APARTAMENTO 1201
13 -> 2211900APARTAMENTO 1301
13 -> 2211901APARTAMENTO 1401
13 -> 2211902APARTAMENTO 1501
13 -> 2211903APARTAMENTO 1601
13 -> 2211904APARTAMENTO 1701
13 -> 2211905APARTAMENTO 1801
13 -> 2211906APARTAMENTO 1901

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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: 2510313427123824834 **Nro Matricula: 50C-180235**

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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

13 -> 2211907APARTAMENTO 2001
13 -> 2211908APARTAMENTO 2101
13 -> 2211909APARTAMENTO 2201
13 -> 2211910APARTAMENTO 602
13 -> 2211911APARTAMENTO 702
13 -> 2211912APARTAMENTO 802
13 -> 2211913APARTAMENTO 902
13 -> 2211914APARTAMENTO 1002
13 -> 2211915APARTAMENTO 1102
13 -> 2211916APARTAMENTO 1202
13 -> 2211917APARTAMENTO 1302
13 -> 2211918APARTAMENTO 1402
13 -> 2211919APARTAMENTO 1502
13 -> 2211920APARTAMENTO 1602
13 -> 2211921APARTAMENTO 1702
13 -> 2211922APARTAMENTO 1802
13 -> 2211923APARTAMENTO 1902
13 -> 2211924APARTAMENTO 2002
13 -> 2211925APARTAMENTO 2102
13 -> 2211926APARTAMENTO 2202
13 -> 2211927APARTAMENTO 603
13 -> 2211928APARTAMENTO 703
13 -> 2211929APARTAMENTO 803
13 -> 2211930APARTAMENTO 903
13 -> 2211931APARTAMENTO 1003
13 -> 2211932APARTAMENTO 1103
13 -> 2211933APARTAMENTO 1203
13 -> 2211934APARTAMENTO 1303
13 -> 2211935APARTAMENTO 1403
13 -> 2211936APARTAMENTO 1503
13 -> 2211937APARTAMENTO 1603

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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

13 -> 2211938APARTAMENTO 1703
13 -> 2211939APARTAMENTO 1803
13 -> 2211940APARTAMENTO 1903
13 -> 2211941APARTAMENTO 2003
13 -> 2211942APARTAMENTO 2103
13 -> 2211943APARTAMENTO 2203
13 -> 2211944APARTAMENTO 604
13 -> 2211945APARTAMENTO 704
13 -> 2211946APARTAMENTO 804
13 -> 2211947APARTAMENTO 904
13 -> 2211948APARTAMENTO 1004
13 -> 2211949APARTAMENTO 1104
13 -> 2211950APARTAMENTO 1204
13 -> 2211951APARTAMENTO 1304
13 -> 2211952APARTAMENTO 1404
13 -> 2211953APARTAMENTO 1504
13 -> 2211954APARTAMENTO 1604
13 -> 2211955APARTAMENTO 1704
13 -> 2211956APARTAMENTO 1804
13 -> 2211957APARTAMENTO 1904
13 -> 2211958APARTAMENTO 2004
13 -> 2211959APARTAMENTO 2104
13 -> 2211960APARTAMENTO 2204
13 -> 2211961APARTAMENTO 605
13 -> 2211962APARTAMENTO 705
13 -> 2211963APARTAMENTO 805
13 -> 2211964APARTAMENTO 905
13 -> 2211965APARTAMENTO 1005
13 -> 2211966APARTAMENTO 1105
13 -> 2211967APARTAMENTO 1205
13 -> 2211968APARTAMENTO 1305

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

13 -> 2211969APARTAMENTO 1405
13 -> 2211970APARTAMENTO 1505
13 -> 2211971APARTAMENTO 1605
13 -> 2211972APARTAMENTO 1705
13 -> 2211973APARTAMENTO 1805
13 -> 2211974APARTAMENTO 1905
13 -> 2211975APARTAMENTO 2005
13 -> 2211976APARTAMENTO 2105
13 -> 2211977APARTAMENTO 2205
13 -> 2211978APARTAMENTO 606
13 -> 2211979APARTAMENTO 706
13 -> 2211980APARTAMENTO 806
13 -> 2211981APARTAMENTO 906
13 -> 2211982APARTAMENTO 1006
13 -> 2211983APARTAMENTO 1106
13 -> 2211984APARTAMENTO 1206
13 -> 2211985APARTAMENTO 1306
13 -> 2211986APARTAMENTO 1406
13 -> 2211987APARTAMENTO 1506
13 -> 2211988APARTAMENTO 1606
13 -> 2211989APARTAMENTO 1706
13 -> 2211990APARTAMENTO 1806
13 -> 2211991APARTAMENTO 1906
13 -> 2211992APARTAMENTO 2006
13 -> 2211993APARTAMENTO 2106
13 -> 2211994APARTAMENTO 2206
13 -> 2211995APARTAMENTO 607
13 -> 2211996APARTAMENTO 707
13 -> 2211997APARTAMENTO 807
13 -> 2211998APARTAMENTO 907
13 -> 2211999APARTAMENTO 1007

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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: 25103134271238248 34 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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

13 -> 2212000APARTAMENTO 1107
13 -> 2212001APARTAMENTO 1207
13 -> 2212002APARTAMENTO 1307
13 -> 2212003APARTAMENTO 1407
13 -> 2212004APARTAMENTO 1507
13 -> 2212005APARTAMENTO 1607
13 -> 2212006APARTAMENTO 1707
13 -> 2212007APARTAMENTO 1807
13 -> 2212008APARTAMENTO 1907
13 -> 2212009APARTAMENTO 2007
13 -> 2212010APARTAMENTO 2107
13 -> 2212011APARTAMENTO 2207
13 -> 2212012APARTAMENTO 608
13 -> 2212013APARTAMENTO 708
13 -> 2212014APARTAMENTO 808
13 -> 2212015APARTAMENTO 908
13 -> 2212016APARTAMENTO 1008
13 -> 2212017APARTAMENTO 1108
13 -> 2212018APARTAMENTO 1208
13 -> 2212019APARTAMENTO 1308
13 -> 2212020APARTAMENTO 1408
13 -> 2212021APARTAMENTO 1508
13 -> 2212022APARTAMENTO 1608
13 -> 2212023APARTAMENTO 1708
13 -> 2212024APARTAMENTO 1808
13 -> 2212025APARTAMENTO 1908
13 -> 2212026APARTAMENTO 2008
13 -> 2212027APARTAMENTO 2108
13 -> 2212028APARTAMENTO 2208
13 -> 2212029APARTAMENTO 609
13 -> 2212030APARTAMENTO 709

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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

13 -> 2212031APARTAMENTO 809
13 -> 2212032APARTAMENTO 909
13 -> 2212033APARTAMENTO 1009
13 -> 2212034APARTAMENTO 1109
13 -> 2212035APARTAMENTO 1209
13 -> 2212036APARTAMENTO 1309
13 -> 2212037APARTAMENTO 1409
13 -> 2212038APARTAMENTO 1509
13 -> 2212039APARTAMENTO 1609
13 -> 2212040APARTAMENTO 1709
13 -> 2212041APARTAMENTO 1809
13 -> 2212042APARTAMENTO 1909
13 -> 2212043APARTAMENTO 2009
13 -> 2212044APARTAMENTO 2109
13 -> 2212045APARTAMENTO 2209
13 -> 2212046APARTAMENTO 610
13 -> 2212047APARTAMENTO 710
13 -> 2212048APARTAMENTO 810
13 -> 2212049APARTAMENTO 910
13 -> 2212050APARTAMENTO 1010
13 -> 2212051APARTAMENTO 1110
13 -> 2212052APARTAMENTO 1210
13 -> 2212053APARTAMENTO 1310
13 -> 2212054APARTAMENTO 1410
13 -> 2212055APARTAMENTO 1510
13 -> 2212056APARTAMENTO 1610
13 -> 2212057APARTAMENTO 1710
13 -> 2212058APARTAMENTO 1810
13 -> 2212059APARTAMENTO 1910
13 -> 2212060APARTAMENTO 2010
13 -> 2212061APARTAMENTO 2110

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Pagina 15 TURNO: 2025-796747

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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

13 -> 2212062APARTAMENTO 2210
13 -> 2212063APARTAMENTO 611
13 -> 2212064APARTAMENTO 711
13 -> 2212065APARTAMENTO 811
13 -> 2212066APARTAMENTO 911
13 -> 2212067APARTAMENTO 1011
13 -> 2212068APARTAMENTO 1111
13 -> 2212069APARTAMENTO 1211
13 -> 2212070APARTAMENTO 1311
13 -> 2212071APARTAMENTO 1411
13 -> 2212072APARTAMENTO 1511
13 -> 2212073APARTAMENTO 1611
13 -> 2212074APARTAMENTO 1711
13 -> 2212075APARTAMENTO 1811
13 -> 2212076APARTAMENTO 1911
13 -> 2212077APARTAMENTO 2011
13 -> 2212078APARTAMENTO 2111
13 -> 2212079APARTAMENTO 2211
13 -> 2212080APARTAMENTO 612
13 -> 2212081APARTAMENTO 712
13 -> 2212082APARTAMENTO 812
13 -> 2212083APARTAMENTO 912
13 -> 2212084APARTAMENTO 1012
13 -> 2212085APARTAMENTO 1112
13 -> 2212086APARTAMENTO 1212
13 -> 2212087APARTAMENTO 1312
13 -> 2212088APARTAMENTO 1412
13 -> 2212089APARTAMENTO 1512
13 -> 2212090APARTAMENTO 1612
13 -> 2212091APARTAMENTO 1712
13 -> 2212092APARTAMENTO 1812

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

13 -> 2212093APARTAMENTO 1912
13 -> 2212094APARTAMENTO 2012
13 -> 2212095APARTAMENTO 2112
13 -> 2212096APARTAMENTO 2212
13 -> 2212097APARTAMENTO 613
13 -> 2212098APARTAMENTO 713
13 -> 2212099APARTAMENTO 813
13 -> 2212100APARTAMENTO 913
13 -> 2212101APARTAMENTO 1013
13 -> 2212102APARTAMENTO 1113
13 -> 2212103APARTAMENTO 1213
13 -> 2212104APARTAMENTO 1313
13 -> 2212105APARTAMENTO 1413
13 -> 2212106APARTAMENTO 1513
13 -> 2212107APARTAMENTO 1613
13 -> 2212108APARTAMENTO 1713
13 -> 2212109APARTAMENTO 1813
13 -> 2212110APARTAMENTO 1913
13 -> 2212111APARTAMENTO 2013
13 -> 2212112APARTAMENTO 2113
13 -> 2212113APARTAMENTO 2213
13 -> 2212114APARTAMENTO 614
13 -> 2212115APARTAMENTO 714
13 -> 2212116APARTAMENTO 814
13 -> 2212117APARTAMENTO 914
13 -> 2212118APARTAMENTO 1014
13 -> 2212119APARTAMENTO 1114
13 -> 2212120APARTAMENTO 1214
13 -> 2212121APARTAMENTO 1314
13 -> 2212122APARTAMENTO 1414
13 -> 2212123APARTAMENTO 1514

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510313427123824834 **Nro Matrícula: 50C-180235**

Impreso el 31 de Octubre de 2025 a las 10:50:15 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

13 -> 2212124APARTAMENTO 1614
13 -> 2212125APARTAMENTO 1714
13 -> 2212126APARTAMENTO 1814
13 -> 2212127APARTAMENTO 1914
13 -> 2212128APARTAMENTO 2014
13 -> 2212129APARTAMENTO 2114
13 -> 2212130APARTAMENTO 2214

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 22-10-1993
(06 09) INCLUIDAS VALEN POR HABERSE OMITIDO EN SU OPORTUNIDAD.JRFL/PL
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-10-1993
(08 09) EN ESPECIFICACION LO SUBRAYADO NO VALE COD. JR T.C. 143
Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 22-10-1993
EN ESPECIFICACION LO SUBRAYADO NO VALE COD. JR T.C. 143
Anotación Nro: 9 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-10-1993
ESPECIFICACION CORREGIDA VALE

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2025-796747 **FECHA: 31-10-2025**
EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

11

COD.335.22

Bogotá D.C., 16 de agosto de 2024.

Señores
SECRETARIA DEL HABITAT
Ciudad

REFERENCIA: COADYUVANCIA – Radicación de documentos para realizar actividades de enajenación - **FA-5005 FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZON**

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834 de Bogotá, quien en el presente documento obra en su calidad de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 10ª del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZON,** por lo tanto, con garantía y límite de responsabilidad en los activos que conforman estos patrimonios autónomos, identificados con **NIT. 805.012.921-0**, por medio del presente escrito **COADYUVO** a la sociedad **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.** identificada con **NIT. 900.239.552-8** para que adelante los trámites de radicación de documentos para realizar actividades de enajenación de inmuebles para el proyecto inmobiliario denominado ASTORIA 19, lo anterior en concordancia con el artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012 y las demás normas que sean aplicables.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el inmueble que forma parte del fideicomiso.

La presente Coadyuvancia se otorga por instrucción del fideicomitente del **FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZON**, es decir, la sociedad **DECANTA S.A.S.** identificada con **NIT. 900.218.071-5**, a través de la cual instruye que será **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.** quien podrá adelantar los tramites a través de su representante legal o la(s) persona(s) que este autorice.

Atentamente,

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C. No. 1.010.196.834 de Bogotá
Representante Legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A.,
Actuando única y exclusivamente en calidad de vocera del
FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZON
NIT. 805.012.921-0

----------REPÚBLICA DE COLOMBIA ----------

----------NOTARIA TRECE (13) ----------

----------DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C ----------

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024). ----------

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO ----------

CÓDIGO----------ACTO JURÍDICO ----------VALOR --------

0960----CERTIFICACIÓN TECNICA DE OCUPACION--------- SIN CUANTIA ---------

0125-----TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA $260.000.000,00----------

0304-----AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR - SI [ ] NO [X]----------

0219-----HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA - $182.000.000,00 --------

0855-----CANCELACION PARCIAL - $5.462.184,00 ----------

----------IDENTIFICACIÓN DEL[LOS] INMUEBLE[S]:----------

APARTAMENTO NO. 714 NO VIS y PARQUEADERO PRIVADO NO. 83 DEL EDIFICIO ASTORIA 19 - P.H., SITUADO EN LA AVENIDA CALLE 19 NO. 22 – 85 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. ----------

MATRICULA INMOBILIARIA No. 50C-2212115 y 50C-2211877 respectivamente -

CEDULA[S] CATASTRAL[ES] MAYOR EXTENSION: 17A T22 6 7; 17A T22 6 8; 17A T22 6 9; 17A T22 6 10; 17A T22 6 11; 17A T22 6 12; 17A T22 6 13; 17A T22 6 14; 17A T22 6 15; 17A T22 6 16; 17A T22 6 17; 17A T22 6 18; 17A T22 6 19; 17A T22 6 20; 17A T22 6 21; 17A T22 6 22; 17A T22 6 23; 17A T22 6 24; 17A T22 6 25; 17A T22 6 26; 17A T22 6 27; 17A T22 6 28; 17A T22 6 29; 17A T22 6 4; 17A T22 6 5; 17A T22 6 6; 17A T22 6 3; 17A T22 6 2; 17A T22 6 53; 17A T22 6 1 ----------

----------PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO----------

DATOS PERSONALES---------- IDENTIFICACIÓN ------

EL FIDEICOMISO: ----------

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT 800.155.413-6----------

COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19 NIT: 805.012.921-0----------

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR INICIAL: ----------
SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S----------NIT.900.239.552-6 ---------
COMPRADORAS ----------
SANDRA SOTO QUITIAQUEZ---------- **C.C. No. 51.765.979**
MARIA ANGELICA MUNERA SOTO---------- **C.C. No. 52.930.086**
ACREEDOR HIPOTECARIO:----------
DE: SANDRA SOTO QUITIAQUEZ---------- **C.C. No. 51.765.979**
Y: MARIA ANGELICA MUNERA SOTO---------- **C.C. No. 52.930.086**
A: BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7----------
LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA: ----------
DE: BANCO DE BOGOTÁ S.A.----------NIT. 860.002.964-4 ----------
A: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.---------- NIT 800.155.413-6----------
COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19 NIT. 805.012.921-0 ----------

----------SECCIÓN PRIMERA ----------
----------PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TÉCNICO OCUPACIÓN----------

Compareció: **ANA MARIA GOMEZ JIMENEZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 53.091.252 de Bogotá, D.C., quien obra como apoderada especial de la sociedad (i) **SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S** antes SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S sociedad comercial identificada con **NIT 900.239.552-6**, constituida por escritura pública número 1543 del 20 de junio de 2008 de la Notaría 26 del Círculo de Medellín inscrita bajo el número 01240542 del libro IX, lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que presenta para su protocolización con este instrumento, en virtud del poder a ella otorgado por el representante legal de la sociedad, **GONZALO ALEJANDRO CORDOBA LEIVA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.794.094, documento que se adjunta con esta escritura,

sociedad que en adelante se denominará como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR INICIAL**, sociedad que a su vez obra en nombre y representación de (ii) **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT 800.155.413-6, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 10ª del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia y el poder especial que se adjuntan a la presente, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19** identificado con **NIT. 805.012.921-0,** constituido mediante contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado del veintiocho [28] de diciembre de dos mil dieciocho [2018] como propietaria del lote identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-180235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, donde se desarrolla el **EDIFICIO "ASTORIA 19" – PROPIEDAD HORIZONTAL** objeto del presente instrumento, quien para efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMISO,** quien en la calidad indicada manifestó:----------

PRIMERO: Que de conformidad con la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1796 de julio de 2016 y Reglamentada por el Decreto 945 del 5 de junio de 2017 "*Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10*" e Instrucción Administrativa No. 12 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, presentan para su protocolización Certificación Técnica de Ocupación expedida bajo la gravedad de juramento por el Ingeniero Civil Uriel Ángel Botero, con matrícula profesional número 2863 del Consejo Profesional de Antioquia, con dirección de notificación Correo Electrónico: urielangel@iayc.co, quien actuando como Supervisor Técnico Independiente del proyecto EDIFICIO "**ASTORIA 19" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, certificó la obra **ASTORIA 19,** conformada por 242 unidades de vivienda, con un área construida de

15.015, 35 M2, con acta de inicio del ocho (08) de noviembre de dos mil veintidós (2022) y con acta de terminación suscrita el doce (12) de julio de dos mil veinticuatro (2024). ----------

Por tal razón, se manifiesta que la construcción de la cimentación, estructura y elementos no estructurales se realizó de acuerdo con el nivel de calidad requerido y especificado de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistentes NSR-10 y aprobadas en la respectiva licencia de construcción.--

SEGUNDO: Que la presente protocolización la efectúan con el fin de proceder en el segundo acto a enajenar el siguiente bien inmueble: APARTAMENTO **NO. 714 NO VIS** y PARQUEADERO PRIVADO NO. 83 **DEL EDIFICIO ASTORIA 19 -P.H., SITUADO EN LA AVENIDA CALLE 19 NO. 22 – 85 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.** ----------

A estos inmuebles le corresponden los folios de matriculas inmobiliarias números 50C-2212115 y 50C-2211877 respectivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro y las cédulas catastrales de mayor extensión 17A T22 6 7; 17A T22 6 8; 17A T22 6 9; 17A T22 6 10; 17A T22 6 11; 17A T22 6 12; 17A T22 6 13; 17A T22 6 14; 17A T22 6 15; 17A T22 6 16; 17A T22 6 17; 17A T22 6 18; 17A T22 6 19; 17A T22 6 20; 17A T22 6 21; 17A T22 6 22; 17A T22 6 23; 17A T22 6 24; 17A T22 6 25; 17A T22 6 26; 17A T22 6 27; 17A T22 6 28; 17A T22 6 29; 17A T22 6 4; 17A T22 6 5; 17A T22 6 6; 17A T22 6 3; 17A T22 6 2; 17A T22 6 53; 17A T22 6 1.----------

TERCERO: El [La] suscrito[a] Notario[a] autoriza incorporar en el protocolo del corriente año, para que los interesados se provean de las copias que a bien tengan y el acto surta sus efectos legales.----------

CUARTO: Que solicita al Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro protocolizar el respectivo Certificado Técnico de Ocupación del **EDIFICIO "ASTORIA 19" - PROPIEDAD HORIZONTAL** y solicitan la correspondiente inscripción en los folios de matrículas inmobiliarias 50C-2212115 y 50C-2211877 respectivamente ----------

QUINTO: Que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE**

ASTORIA 19 comparece para protocolizar el Certificado Técnico de Ocupación, única y exclusivamente como propietario del bien inmueble; sin embargo, es claro que ni la **FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** tienen responsabilidad o injerencia alguna en la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO "ASTORIA 19" – PROPIEDAD HORIZONTAL,** por lo cual no podrá imputarse responsabilidad alguna a **EL FIDEICOMISO** y/o a la **FIDUCIARIA** por tal concepto. Lo anterior, teniendo en cuenta que el proyecto inmobiliario fue desarrollado por cuenta, riesgo y bajo la exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**----------

----------**SECCIÓN SEGUNDA** ----------

---------**TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA** ----------

Compareció(eron): **ANA MARIA GOMEZ JIMENEZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 53.091.252 de Bogotá, D.C., quien obra como apoderada especial de la sociedad (i) **SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S** antes SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S sociedad comercial identificada con **NIT 900.239.552-6**, constituida por escritura pública número 1543 del 20 de junio de 2008 de la Notaría 26 del Círculo de Medellín inscrita bajo el número 01240542 del libro IX, lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que presenta para su protocolización con este instrumento, en virtud del poder a ella otorgado por el representante legal de la sociedad **GONZALO ALEJANDRO CORDOBA LEIVA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.794.094, documento que se adjunta con esta escritura, sociedad que en adelante se denominará como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR INICIAL**, sociedad que a su vez obra en nombre y representación de **(ii) ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT 800.155.413-6, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 10ª del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación

legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia y el poder especial que se adjuntan a la presente, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19** identificado con **NIT. 805.012.921-0,** constituido mediante contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado del veintiocho [28] de diciembre de dos mil dieciocho [2018] como propietaria del lote identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-180235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, donde se desarrolla el **EDIFICIO "ASTORIA 19" – PROPIEDAD HORIZONTAL** objeto del presente instrumento, quien para efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMISO TRADENTE** y en calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS** quien para efectos del presente documentos se denominará **EL FIDEICOMISO DE RECURSOS,** quien conforme al otrosí integral al contrato de fiducia mercantil suscrito el 24 de febrero de 2.022, deberá comparecer junto con el **FIDEICOMISO TRADENTE** propietario del lote, para suscribir las escrituras públicas de compraventa de las unidades inmobiliarias. **(iii)** **SANDRA SOTO QUITIAQUEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía número **51.765.979** expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho y **MARIA ANGELICA MUNERA SOTO**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía número **52.930.086** expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio, quienes en adelante se denominarán **LAS COMPRADORAS**, y manifestaron que han celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas previas las siguientes:----------

----------**CONSIDERACIONES**----------

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha 28 de diciembre de 2018 se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZÓN AHORA FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19** entre las sociedades **DECANTA SA,** como **FIDEICOMITENTE TRADENTE, SUPREMA CONSTRUCTORA SAS** antes Suprema Compañía Inmobiliaria SA como

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, el cual fue modificado mediante el documento denominado "Modificación integral (otrosí No.1) contrato de fiducia mercantil fideicomiso parqueo edificio Villapinzón ahora Fideicomiso Lote Astoria 19" de fecha 10 de noviembre de 2022. ----------

SEGUNDA: Que **EL FIDEICOMISO TRADENTE**, adquirió el Lote donde se desarrolla el proyecto **EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL** de la siguiente manera:----------

1. Inicialmente adquirió a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO VILLAPINZÓN NIT. 805.012.921–0**, los inmuebles (oficinas y locales) identificados con las matrículas 50C–579084 hasta la 50C–579091 y los locales identificados con las matrículas inmobiliarias 50C–1100213 y 50C–1100212 que hacían parte del Edificio Villapinzón – Propiedad Horizontal por adjudicación en sucesión del señor **LUIS ENRIQUE SEGURA ARÉVALO** mediante escritura pública número cuatro mil trescientos cuarenta y siete (4.347) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil dieciocho (2.018) otorgada en la Notaria Treinta y Nueve (39) de Bogotá D.C., aclarada mediante escritura pública número cuatrocientos trece (413) del diecinueve (19) de febrero de dos mil diecinueve (2.019) de la Notaria Treinta y Nueve (39) de Bogotá D.C. ----------

2. Mediante la escritura pública número cinco mil trescientos cuarenta y cinco (5.345) del tres (03) de octubre de dos mil veintidós (2.022) de la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZÓN NIT. 805.012.921–0**, procedió a cancelar el régimen de propiedad horizontal del Edificio Villapinzón – Propiedad Horizontal, constituido por escritura pública número dos mil ochocientos treinta y cinco (2.835) del veinte (20) de octubre de mil novecientos ochenta (1.980) otorgada en la Notaria Veintiuno (21) de Bogotá, quedando en consecuencia, como propietaria del lote de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria número 50C–180235.----------

3. Por último, mediante la escritura pública número siete mil trescientos ochenta (7.380) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintidós (2.022), otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., se cambió el nombre del **FIDEICOMISO**

PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZÓN por el de **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19 NIT. 805.012.921-0.**----------

TERCERA: Que el objeto del contrato de fiducia mercantil **FIDEICOMISO DE PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZÓN** ahora **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19**, es el siguiente:----------

1. Mantener la titularidad jurídica de los BIENES INMUEBLES.----------
2. Permitir que sobre los BIENES INMUEBLES se desarrolle un proyecto inmobiliario por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.----------
3. Entregar a título de comodato precario los BIENES INMUEBLES en los términos establecidos en este documento.----------
4. Constituir hipoteca sobre los BIENES INMUEBLES a favor del FINANCIADOR, con el propósito de garantizar obligaciones del FIDEICOMISO y/o de EL FIDEICOMISO RECURSOS y/o de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, única y exclusivamente para financiar el desarrollo del PROYECTO. ----------
5. Transferir previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las unidades que resulten del PROYECTO que desarrolle EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a favor de EL(LOS) ADQUIRENTE(S) y del FIDEICOMITENTE TRADENTE, en los términos establecidos en este documento. ----------
6. Administrar los recursos que eventualmente puedan ingresar al FIDEICOMISO, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno.----------

CUARTA: Que con el proyecto denominado **EDIFICIO "ASTORIA 19" – PROPIEDAD HORIZONTAL** está constituido por una (1) única Torre con veintitrés (23) niveles y un sótano (tanque de agua), para doscientos cuarenta y dos (242) apartamentos como unidades privadas de vivienda, ciento diecinueve (119) unidades NO VIS, veintiuno (21) VIS y cientos dos (102) VIS de renovación Urbana; un (1) local comercial; noventa y seis (96) estacionamientos, nueve (9) comunales y ochenta y siete (87) privados, desde los cuales uno (1) será destinado para discapacitados y dieciocho (18) cupos para bicicletas.----------

QUINTA: Que con el fin de administrar los recursos provenientes de la enajenación de las unidades de vivienda NO VIS entre **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAS,** como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, MC+JFS ARQUITECTOS SAS** como **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**, **DC ESTUDIO LEGAL SAS** como

FIDEICOMITENTE LEGAL y **ACCIÓN FIDUCIARIA SA,** se suscribió el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de tesorería mediante el cual constituyó el Fideicomiso denominado **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS,** identificado con NIT. 805.012.921-0, suscrito el 11 de marzo de 2.021, modificado por el otrosí integral No.1, suscrito el 24 de febrero de 2.022, y mediante otrosí No.2 de fecha 22 de octubre de 2.022, el cual tenía por objeto:----------

1. Recibir los RECURSOS y administrarlos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por ACCIÓN cuyo reglamento declara conocer, entender y aceptar LOS FIDEICOMITENTES. ----------

2. Suscribir junto con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO. ----------

3. Suscribir los documentos necesarios para obtener el CRÉDITO por parte del FINANCIADOR. ----------

4. Girar las sumas de dinero que hayan aportado al FIDEICOMISO los FIDEICOMITENTES en los términos de este contrato. Una vez iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN el giro de estos dineros deberá contar además con autorización del INTERVENTOR. ----------

5. Una vez acreditadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y previa instrucción de los FIDEICOMITENTES con autorización del INTERVENTOR girar los RECURSOS del FIDEICOMISO.----------

6. Recibir y administrar los recursos provenientes del CRÉDITO y girarlos de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización del INTERVENTOR. ----------

SEXTA: Que conforme a la cláusula primera numeral 11 del otrosí integral al contrato de fiducia mercantil suscrito el 24 de febrero de 2.022, el **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS**, aunque no es propietario del lote de terreno donde se desarrolla el proyecto, deberá comparecer a suscribir las escrituras públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias junto con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMISO TRADENTE.** ----------

Lo anterior, en razón a la calidad que le asiste como fideicomiso encargado de recibir los recursos del proyecto y administrarlos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por ACCIÓN. ----------

SÉPTIMA: En desarrollo y ejecución del Proyecto inmobiliario, ni **ACCIÓN** ni los **FIDEICOMISOS LOTE ASTORIA 19** y **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS**, actuaron en calidad de constructores, ni interventores, ni desarrolladores del mismo, ni tampoco responderán por las obligaciones del **VENDEDOR y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el que es único y exclusivamente responsable de la ejecución y desarrollo del proyecto.----------

OCTAVA: LAS **COMPRADORAS**, poseen la condición de tal[es] en virtud de la suscripción de la promesa de compraventa celebrada con **SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19**, respecto de la unidad que es objeto de transferencia de dominio a título de Compraventa, que se legaliza por este instrumento en virtud del cual y en su cumplimiento **EL FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19** como propietario por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procede a transferir el dominio de los inmuebles, junto con el **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS** fideicomiso destinado para la administración de los recursos, sobre los cuales recae el presente instrumento público. ----------

Con sustento en lo anterior, las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio que a Título de Compraventa que se contiene en las siguientes: -------

----------CLAUSULAS.----------

PRIMERA. OBJETO. – EL FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19 en virtud de la instrucción impartida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, transfiere a título de compraventa a favor de LAS **COMPRADORAS**, y éstas adquieren, el derecho de dominio y la posesión que **EL FIDEICOMISO TRADENTE** en la actualidad tiene y ejercita sobre los siguientes inmuebles:----------

APARTAMENTO NO. 714 NO VIS y **PARQUEADERO PRIVADO NO. 83 DEL EDIFICIO ASTORIA 19-P.H., SITUADO EN LA AVENIDA CALLE 19 NO. 22 – 85 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.----------**

EL EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL está localizado en la Avenida Calle diecinueve (19) número veintidós ochenta y cinco (22-85) de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C y se construye sobre el Lote de denominado LOTE NO. 6 ubicado en la Manzana C Urbanización Paloquemao con

cabida de 1.002,60 Mts2, identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C–180235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. Zona Centro y cédulas catastrales en mayor extensión 17A T22 6 7; 17A T22 6 8; 17A T22 6 9; 17A T22 6 10; 17A T22 6 11; 17A T22 6 12; 17A T22 6 13; 17A T22 6 14; 17A T22 6 15; 17A T22 6 16; 17A T22 6 17; 17A T22 6 18; 17A T22 6 19; 17A T22 6 20; 17A T22 6 21; 17A T22 6 22; 17A T22 6 23; 17A T22 6 24; 17A T22 6 25; 17A T22 6 26; 17A T22 6 27; 17A T22 6 28; 17A T22 6 29; 17A T22 6 4; 17A T22 6 5; 17A T22 6 6; 17A T22 6 3; 17A T22 6 2; 17A T22 6 53; 17A T22 6 1, en virtud de la Licencia aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202 del once (11) de mayo de dos mil veintiuno (2.021), ejecutoriada el nueve (09) de julio de dos mil veintiuno (2.021), y modificada mediante Acto Administrativo No. 11001 -2-22-2423 del veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintidós (2.022), expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá y se encuentra alinderada de la siguiente manera: El **NORTE**, en 25,00 mts con la Calle 19; por el **SUR,** EN 25,13 mts con el Lote No 11 de la Manzana C; por el **ESTE,** en 40,00 mts con el Lote No.5 de la misma Manzana C; **OESTE,** en 40,00 mts con la Carrera 25. **USO:** Vivienda. ----------

Los Linderos particulares de los bienes inmuebles objeto de este contrato son los siguientes, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal: ----------

APARTAMENTO NO. 714 Ubicado en el piso 7, consta de: alcoba, vestíbulo, cocina, sala, ropas, balcón y 2 baños, con un área construida de 50.56 metros cuadrados aproximadamente y un área privada de 45.12 metros cuadrados aproximadamente, con los siguientes linderos y dimensiones: Nadir con losa común que lo del Apartamento 614, Cenit con losa común que lo separa del Apartamento No.814, por el Norte del mojón 3 al mojón 4 con una distancia de 6.64 metros lindando con muro común que lo separa de Área común, hall, punto fijo, zonas comunes y circulación, por el Oriente del mojón 4 al mojón 1 con una distancia de 9.37 metros lindando con muro común que lo separa del Apartamento No. 713, por el Sur del mojón 1 al mojón 2 con una distancia de 10.96 metros lindando con muro común que lo separa de la fachada, por el Occidente del mojón 2 al mojón 3 con una distancia de 8.33 metros lindando con muro común que lo separa en parte del Apartamento 701 y en parte de Área común, hall, punto fijo, zonas comunes y circulación. Destinación No vis **PARQUEADERO PRIVADO NO. 83** Ubicado en el piso 5, con un área construida y

privada de 10.35 metros cuadrados aproximadamente, con los siguientes linderos y dimensiones: Nadir con losa común que lo separa dl Parqueadero Privado No.59, Cenit con losa común que lo separa del Apartamento No.606, por el Norte del mojón 3 al mojón 4 con una distancia de 4.50 metros lindando con el Parqueadero Privado No. 82, por el Oriente del mojón 4 al mojón 1 con una distancia de 2.30 metros lindando con Área común, hall, punto fijo, zonas comunes y circulación, por el Sur del mojón 1 al mojón 2 con una distancia de 4.50 metros lindando con Área común, hall, punto fijo, zonas comunes y circulación, por el Occidente del mojón 2 al mojón 3 con una distancia de 2.30 metros lindando con Área común, hall, punto fijo, zonas comunes y circulación. ----------

A estos inmuebles les corresponden los Folios de Matrícula Inmobiliaria números **50C-2212115** y **50C-2211877** respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. Zona Centro y cédulas catastrales en mayor extensión: 17A T22 6 7; 17A T22 6 8; 17A T22 6 9; 17A T22 6 10; 17A T22 6 11; 17A T22 6 12; 17A T22 6 13; 17A T22 6 14; 17A T22 6 15; 17A T22 6 16; 17A T22 6 17; 17A T22 6 18; 17A T22 6 19; 17A T22 6 20; 17A T22 6 21; 17A T22 6 22; 17A T22 6 23; 17A T22 6 24; 17A T22 6 25; 17A T22 6 26; 17A T22 6 27; 17A T22 6 28; 17A T22 6 29; 17A T22 6 4; 17A T22 6 5; 17A T22 6 6; 17A T22 6 3; 17A T22 6 2; 17A T22 6 53; 17A T22 6 1.----------

PARAGRAFO PRIMERO. - Los inmuebles se transfieren con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia del inmueble descrito y alinderado comprende no solo el inmueble susceptible de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO. - No obstante, la mención de área, cabida y linderos, el inmueble se vende y transfiere como cuerpo cierto.----------

PARÁGRAFO TERCERO: El apartamento materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda **NO VIS**, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual LAS **COMPRADORAS**, declaran conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser modificada por LAS **COMPRADORAS**, o sus causahabientes a cualquier título.----------

PARÁGRAFO CUARTO: LAS **COMPRADORAS,** conocen y aceptan las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades transferidas, las zonas comunes y las dependencias que le entrega **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**----------

PARÁGRAFO QUINTO: LAS **COMPRADORAS,** manifiestan que identificaron claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria y arquitectónica del inmueble objeto de este contrato, de manera que se declaran satisfechos en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, clóset, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de contrato.----------

PARÁGRAFO SEXTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hace constar que los inmuebles que conforman el **EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL** no cuentan con posibilidad de ampliación, ni modificación por lo tanto no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro del inmueble y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad del mismo. En caso de que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, El Administrador, El Consejo de Administración o cualquiera de los Copropietarios del Edificio tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus adiciones, y/o reformas, El Manual del Propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Edificio, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la[s] persona[s] que por cuenta del mismo se encuentre[n] adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste[os] a suspender tales obras el Administrador podrá informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de

que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, las propietarios infractores perderán las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y adicionalmente deberán responder ante las propietarios de la[s] viviendas[s] vecina[s], ante la Copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause[n] con tales obras.----------

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hace constar que **LAS COMPRADORAS**, del inmueble podrán instalar acabados en el inmueble, siempre y cuando no se intervengan los muros con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción. Será responsabilidad de **LAS COMPRADORAS**, cualquier modificación en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telecomunicaciones, de gas o de seguridad con las que han sido dotadas los inmuebles del Edificio. ----------

PARÁGRAFO OCTAVO: LAS **COMPRADORAS,** desde ahora manifiestan conocer y aceptar que en el evento en que hagan caso omiso a lo expresamente establecido en los parágrafos anteriores y a las demás disposiciones que regulan la construcción del Edificio, la garantía derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados no será exigible por LAS **COMPRADORAS** y que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no asumirá responsabilidad alguna en relación con las consecuencias que se deriven de dicha modificación, ampliación o instalación de acabados en tales eventos. LAS **COMPRADORAS**, asumirán la responsabilidad por los daños que ocasionen a terceros por la ejecución de dichas obras ----------

PARÁGRAFO NOVENO: Las partes del presente instrumento, reconocen y aceptan que el único y exclusivamente responsable por el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario es **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tiene a su cargo las obligaciones inherentes a la del enajenador de vivienda, exonerando de forma expresa a **ACCIÓN** y/o **A LOS FIDEICOMISOS** por cualquier responsabilidad que de ello se pueda derivar.----------

PARÁGRAFO DÉCIMO: ENAJENADOR DE VIVIENDA NUEVA. - Para todos los efectos de este contrato, se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva única y exclusivamente a **SUPREMA CONSTRUCTORA SAS** quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Enajenador impone la ley. Las obligaciones

derivadas de la construcción serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y serán las que emanen del periodo de amparo patrimonial, así como todas las garantías legalmente requeridas en los términos de la Ley 1480 de 2011, su Decreto Reglamentario 735 de 2013, en concordancia a lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil Colombiano y la Ley 1796 de 2016, además de aquellas específicamente establecidas este contrato.----------

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 675 del tres [03] de agosto de 2001, mediante escritura pública número trescientos diecinueve (319) del trece (13) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C, que **LAS COMPRADORAS** se obligan a cumplir y respetar, como a contribuir a las expensas correspondientes, al igual que sus causahabientes a cualquier título. ----------

SEGUNDA. ENAJENACIÓN. La enajenación del inmueble objeto de este contrato comprende, además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL,** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio y en todos los que de este se deriven, el cual **LAS COMPRADORAS** declaran conocer, comprender y aceptar. ----------

TERCERA: TRADICIÓN. – EL FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19, con **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA** en calidad de administradora y vocera del patrimonio autónomo, es actualmente propietario de los inmuebles que conforman el **EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL** por haberlos adquirido como a continuación se indica: ----------

1. Inicialmente adquirió a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO VILLAPINZÓN** NIT. 805.012.921–0, los inmuebles (oficinas y locales) identificados con las matrículas 50C–579084 hasta la 50C–579091 y los locales identificados con las matrículas inmobiliarias 50C–1100213 y 50C–1100212 que hacían parte del Edificio Villapinzón – Propiedad Horizontal por

adjudicación en sucesión del señor **LUIS ENRIQUE SEGURA ARÉVALO** mediante escritura pública número cuatro mil trescientos cuarenta y siete (4.347) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil dieciocho (2.018) otorgada en la Notaria Treinta y Nueve (39) de Bogotá D.C., aclarada mediante escritura pública número cuatrocientos trece (413) del diecinueve (19) de febrero de dos mil diecinueve (2.019) de la Notaria Treinta y Nueve (39) de Bogotá D.C.----------

2. Mediante la escritura pública número cinco mil trescientos cuarenta y cinco (5.345) del tres (03) de octubre de dos mil veintidós (2.022) de la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZÓN NIT. 805.012.921–0**, procedió a cancelar el régimen de propiedad horizontal del Edificio Villapinzón – Propiedad Horizontal, constituido por escritura pública número dos mil ochocientos treinta y cinco (2.835) del veinte (20) de octubre de mil novecientos ochenta (1.980) otorgada en la Notaria Veintiuno (21) de Bogotá, quedando en consecuencia, como propietaria del lote de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria número 50C–180235.----------

3. Por último, mediante la escritura pública número siete mil trescientos ochenta (7.380), del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintidós (2.022), otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., se cambió el nombre del **FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZÓN** por el de **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19 NIT. 805.012.921- 0.**----------

PARÁGRAFO PRIMERO: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora de los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS** denominados **FIDEICOMISOS LOTE ASTORIA 19** como propietario del lote de terreno y **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS** como fideicomiso encargado del recaudo y administración de los recursos, tiene gestiones de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de los **CONTRATOS DE FIDUCIA** suscritos, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por **LOS FIDEICOMISOS.**----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y **LOS**

FIDEICOMISOS no son constructores, comercializadores, promotores, veedores, interventores, gerentes del **PROYECTO**, ni partícipes de manera alguna, en el desarrollo del **EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia, no son responsables, ni deben serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **EDIFICIO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, lo cual es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**. ----------

CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO. - LA FIDUCIARIA como vocera de **EL FIDEICOMISO TRADENTE,** en lo que le corresponde, manifiesta que el inmueble que se transfiere por la presente escritura pública no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente y declara que la entrega se realizará, por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** y la realizará libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, mobilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones o gravámenes, salvo las que se derivan del Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la escritura pública número trescientos diecinueve (319) del trece (13) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C, debidamente registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número 50C-180235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. Zona Centro.----------

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a hipotecas, soporta una constituida por **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19,** a favor del **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, contenida en la Escritura Pública número siete mil trescientos ochenta (7.380) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintidós (2.022) de la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número 50C-180235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro. Esta hipoteca será cancelada a expensas de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en este instrumento público respecto del inmueble materia del presente contrato. En todo

caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** se obliga a salir al saneamiento respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y de las unidades resultantes del mismo conforme a la Ley, en los términos del articulo 1.893 del Código Civil. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. comparece, única y exclusivamente, como vocera y administradora de los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS** denominado **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19** como propietario del Lote de terreno donde se desarrolla el proyecto **y EL FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS** como fideicomiso destinado para el recaudo y la administración de los recursos , con el único propósito de realizar la transferencia del derecho de dominio de la unidad inmobiliaria, por lo cual no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, que de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, es de responsabilidad de EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del proyecto, quien ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.----------

PARÁGRAFO TERCERO: En virtud de lo establecido en los contratos de Fiducia Mercantil, constitutivos de los Patrimonios Autónomos denominados **FIDEICOMISOS LOTE ASTORIA 19 y FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el **EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL.** ----------

PARAGRAFO CUARTO: En todo caso corresponde el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, directamente a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** en los términos de ley, obligándose a ello con la suscripción de esta escritura, eximiendo a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera de **LOS FIDEICOMISOS,** de cualquier responsabilidad referente al saneamiento de los bienes transferidos a través de esta escritura.----------

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio pactado del inmueble objeto de esta venta es la suma de DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS

($260.000.000,00) **MONEDA CORRIENTE,** que LAS **COMPRADORAS** pagarán a **EL FIDEICOMISO DE RECURSOS,** así: ----------

a) La suma de SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ($78.000.000,00) **MONEDA CORRIENTE** que el **FIDEICOMISO DE RECURSOS** declara recibida en la fecha a satisfacción. ----------

b) El saldo del precio, o sea la suma de CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($182.000.000,00) **MONEDA CORRIENTE,** que LAS **COMPRADORAS** pagarán a **EL FIDEICOMISO DE RECURSOS** en un plazo máximo de treinta [30] días calendario, con el producto de un préstamo que con garantía hipotecaria de primer grado, que le[s] concedió BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7, conforme se indica en este instrumento con sujeción a las disposiciones legales vigentes y la reglamentación interna de BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: LAS **COMPRADORAS,** desde ahora autorizan a BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7 para que el producto líquido del préstamo que se les otorgue, se destine a abonar la obligación hipotecaria que en mayor extensión tiene constituida **EL FIDEICOMISO TRADENTE** a favor del **BANCO DE BOGOTÁ S.A.,** una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7, si a la fecha de la liquidación del crédito de LAS **COMPRADORAS,** no existieren obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE TRADENTE** y a favor del **BANCO DE BOGOTÁ S.A.,** LAS **COMPRADORAS,** autorizan a BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7 para que el valor del crédito le sea entregado a **EL FIDEICOMISO DE RECURSOS.** ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la forma de pago pactada, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y LAS **COMPRADORAS** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga en forma irresoluble.----------

PARÁGRAFO TERCERO: LEY 2010 DE 2019: Los comparecientes manifiestan que han sido enterados del contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 y en consecuencia declaran bajo la gravedad del juramento, a sabiendas de las implicaciones que acarrea jurar en falso, de conformidad con el Código Penal Colombiano: Que el precio y/o valor antes

señalado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que, de existir dichos pactos, lo informarían a este despacho, mediante este documento. Igualmente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado, con el cual, conforme al poder otorgado por la **FIDUCIARIA** como vocera de **LOS FIDEICOMISOS**, dan cumplimiento a lo acordado en la promesa de compraventa suscrita entre **SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S** y LAS **COMPRADORAS**.-------

PARÁGRAFO CUARTO: Esta declaración los comparecientes la realizan de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna de la Notaría. ----------

PARÁGRAFO QUINTO: El control de los ingresos a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su condición de responsable del Proyecto, siendo de cargo de **LA FIDUCIARIA** como vocera del **LOTE ASTORIA 19 y FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS,** el ejercicio de las acciones correspondientes una vez se lo solicite a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. ----------

PARÁGRAFO SEXTO: Sobre el saldo adeudado por concepto de crédito hipotecario o Leasing Habitacional, LAS **COMPRADORAS,** reconocerán al **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS** intereses mensuales a la tasa máxima bancaria autorizada, contados a partir de la entrega material del inmueble durante los treinta [30] días del plazo estipulado en el respectivo literal, tiempo en el cual BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7, liquidará el crédito otorgado a LAS **COMPRADORAS,** para pagar el saldo del precio de la compraventa. Si transcurridos los treinta [30] días calendario, BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7 no ha efectuado el desembolso y pago del crédito, LAS **COMPRADORAS**, pagarán un interés moratorio sobre el valor del crédito, a una tasa igual a la máxima legal vigente, que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. La mora empezará a contarse a partir del vencimiento de los treinta [30] días calendario pactados en el respectivo literal y hasta cuando se realice el pago efectivo de lo adeudado, el cual no puede exceder de sesenta [60] días, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, sin perjuicio de los demás derechos, acciones legales y facultades que

tienen **LOS FIDEICOMISOS**.----------

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el crédito a favor del **FIDEICOMISO DE RECURSOS** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en esta cláusula, LAS **COMPRADORAS,** se obligan a cancelar esta[s] suma[s] de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la Superintendencia Financiera, porcentaje mensual que se causará a partir del vencimiento de los treinta [30] días calendario pactados en el respectivo literal y hasta cuando se realice el pago efectivo de lo adeudado. ----------

SEXTA: NATURALEZA VIVIENDA. - Manifiestan **LAS PARTES CONTRATANTES** que el apartamento inmueble objeto de este contrato es una vivienda NO VIS.-------

SÉPTIMA: IMPUESTOS. - El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, serán de cargo de LAS **COMPRADORAS,** a partir de entrega real y material del inmueble, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del[los]inmueble[s]. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO,** se obliga a entregar a paz y salvo el[los] inmueble[s] materia de la presente Compraventa por concepto de impuesto predial. La contribución por valorización [en caso de haber lugar a ella] se encuentra a cargo de LAS **COMPRADORAS,** a partir de la entrega real y material del inmueble. LAS **COMPRADORAS,** se obligan a reintegrar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el dia de la firma de la presente escritura pública de compraventa y el treinta y uno [31] de diciembre del mismo año, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. LAS **COMPRADORAS,** declaran conocer y aceptar que a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa, es[son] los únicos responsables de declarar y pagar el impuesto predial sobre el[los] inmueble[s] y, por lo tanto, libera a **LOS FIDEICOMISOS** y a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** de toda responsabilidad por el cumplimiento de tales obligaciones. LAS **COMPRADORAS,** deberán asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en

el año siguiente al de su otorgamiento. LAS **COMPRADORAS**, tampoco podrán excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el[los] inmueble[s] objeto del presente contrato a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá, D.C.----------

OCTAVA. ENTREGA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega real y material del [los] inmueble[s] objeto de esta compraventa a LAS **COMPRADORAS**, dentro de los **cuarenta y cinco [45] días** hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura de compraventa, salvo eventos de causa extraña [fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero], definidos en la ley. En dicho evento el plazo se prorrogará **noventa [90] días** hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la causa extraña, fuerza mayor o caso fortuito. ----

PARÁGRAFO PRIMERO: Será prueba plena de la entrega el acta que se firme entre los contratantes. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mantendrá la mera tenencia del inmueble en los términos del contrato fiduciario, hasta la fecha de la ENTREGA MATERIAL del mismo a LAS **COMPRADORAS**, de lo cual será plena prueba, el acta que se suscriba.----------

PARÁGRAFO TERCERO. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será[n] a cargo de LAS **COMPRADORAS** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán en todos los casos previstos en la ley **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de conformidad con la Ley y de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: LAS **COMPRADORAS**, manifiestan que conocen y aceptan que ni **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ni a **LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS FIDEICOMISOS LOTE ASTORIA 19 Y FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS** les atañe responsabilidad alguna por la entrega física del inmueble.----------

PARÁGRAFO QUINTO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, hará entrega de los bienes comunes de uso y goce general, cuando se haya enajenado por lo

menos el cincuenta y uno por ciento [51%] de los coeficientes de copropiedad. ------
PARÁGRAFO SEXTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se obliga a entregar el[los] inmueble[s] objeto del presente contrato, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: ----------
a) Se haya firmado por parte de LAS **COMPRADORAS**, la escritura de venta.-------
b) Que LAS **COMPRADORAS**, se encuentren a paz y salvo en el pago de todas las sumas de dinero que se ha[n] comprometido pagar, incluyendo los gastos notariales, impuesto de registro y expensas de inscripción del registro y predial[es].----------
PARÁGRAFO SÉPTIMO: LAS COMPRADORAS declaran conocer y aceptar que los inmuebles materia de este contrato son destinados a VIVIENDA NO VIS y se entregan en la ubicación y con los acabados descritos en las especificaciones técnicas de construcción que constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y que se protocolizan con el presente instrumento público.----------
PARÁGRAFO OCTAVO: No obstante, el término convenido para la entrega, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** no es urbanizador, gerente, promotor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella, esta obligación corresponde única y exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.----------
PARÁGRAFO NOVENO: SERVICIOS PUBLICOS. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ha pagado a las respectivas Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, el valor de las liquidaciones en relación con la instalación, medidores y suministro de tales servicios. Los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto, en relación con la instalación y suministro de tales servicios a partir de la entrega material del inmueble al igual que el valor del derecho de conexión a la respectiva empresa de Energía Eléctrica, serán de cargo exclusivo de LAS **COMPRADORAS,** por cuanto tales reajustes y dicho derecho de conexión no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pagará a la empresa de Gas Natural únicamente el valor de la instalación del servicio; los derechos de conexión, el pago del medidor y el suministro de este servicio serán de cargo exclusivo de LAS **COMPRADORAS.** ----------

PARAGRAFO DECIMO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hace constar que la entrega de los inmuebles se efectuará a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. No obstante, los siguientes cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por **LAS COMPRADORAS**, siendo éstos exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, así: a) Los derechos de conexión de **ENEL COLOMBIA S.A.- ESP.**, de acuerdo con la Ley 142 y 143 de 1994 y las Resoluciones CREG 108 y 225 de 1997, b) Los cargos de conexión y medidor de Gas Natural, c) La conexión de la línea telefónica, así como su instalación y su aparato telefónico. ----------

PARAGRAFO DECIMO PRIMERO: Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta transferencia, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En todo caso, será de cargo **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a sus expensas, obtener la conexión definitiva y ante las situaciones descritas, **LAS COMPRADORAS** exoneran de toda responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así como a **LOS FIDEICOMISOS** y a **ACCIÓN** como sociedad. ----------

PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO. LAS **COMPRADORAS**, bajo la supervisión y cumpliendo todas las normas técnicas que exija la empresa de servicios públicos, y las autoridades competentes adquirirán e instalarán por su cuenta y riesgos los gasodomésticos. ----------

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y LAS **COMPRADORAS** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de la entrega y la venta se otorga en forma irresoluble. ----------

NOVENA: TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR. - Para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del **EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL**, se basarán en la siguiente

distinción: ----------

a) **DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE**. LAS **COMPRADORAS** deberán dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de[l][los] inmueble[s], para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responda por ellos de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

b) **TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL**: Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, el Decreto Reglamentario 735 de 2013 y en concordancia a lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil Colombiano, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a] de estabilidad de la obra por un término de diez [10] años contados a partir de la entrega y b] la garantía de acabados por un lapso de un [1] año, contados a partir de la entrega del inmueble. ----------

Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que **LAS COMPRADORAS** hagan de los inmuebles, entendiendo que la garantía expirará para **LAS COMPRADORAS** vencido este término. ----------

c) La garantía respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce [12] meses contados a partir de la entrega de[l][los] inmueble[s]. El[los] propietario[s] deberá[n] llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo **no** se suspenderá por la falta de uso de[l][los] inmueble[s] por parte de **LAS COMPRADORAS**, entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de doce [12] meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante **LAS COMPRADORAS** deberán efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. ----------

DÉCIMA: GASTOS. - Los derechos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, cincuenta por ciento **[50%] EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y cincuenta por ciento **[50%]** LAS **COMPRADORAS.**----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de la venta serán asumidos ciento por ciento **[100%]** por LAS **COMPRADORAS.**---

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los gastos notariales, de impuesto de registro, y registro que se originen por la hipoteca serán asumidos ciento por ciento [100%] LAS

COMPRADORAS.----------

PARÁGRAFO TERCERO: Los gastos notariales, de impuesto de registro, y registro que se originen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán asumidos ciento por ciento [100%] por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**----------

PARÁGRAFO CUARTO: Estos gastos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser pagados por las partes obligadas cuando se causen. ----------

DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y ELEGIBILIDAD. -. El Permiso para Enajenación de Inmuebles destinados a Vivienda de acuerdo al artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, que modifica el artículo 71 Ley 962 de 2.005 y su Decreto Reglamentarios 2180 de 2006, otorgado por la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante radicación No. 1-2022-36145 del 26 de agosto de 2022, expedida por dicha entidad y que se protocoliza con este instrumento. ----------

DÉCIMA SEGUNDA. DESENGLOBE. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a realizar el desenglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el **EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL,** ante el Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital de Bogotá, D.C., de forma que se les asignen las cédulas catastrales individuales a estas unidades inmobiliarias. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no será responsables por demoras en dicho desenglobe, ni tampoco por los trámites de cambio de nombre, reliquidación o compensación de impuesto predial sobre la unidad privada objeto de este contrato, puesto que son gestiones que dependen de dicha entidad. ----------

DÉCIMA TERCERA: LAS **COMPRADORAS** declaran conocer y aceptar los términos contenidos en los **CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE PARQUEO Y DE TESORERIA** constitutivos de **LOS FIDEICOMISOS LOTE ASTORIA 19 y FIDEICOMISOS PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS**, cuyo objeto se encuentra descrito en las consideraciones de la sección primera de esta escritura pública. ----------

DÉCIMA CUARTA. LAS **COMPRADORAS** conocen y aceptan la existencia del[los] apartamento[s] modelo del **EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL** y se obligan a respetar y permitir el libre acceso al[los] mismo[s], durante toda la gestión de ventas del proyecto. ----------

DÉCIMA QUINTA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.- Con la suscripción del presente contrato LAS **COMPRADORAS** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente Instrumento Público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre **SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S.**, por una parte y LAS **COMPRADORAS** por la otra, el día QUINCE (15) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024), y sus otrosíes al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente Instrumento Público. ----------

Presente nuevamente, **ANA MARIA GOMEZ JIMENEZ**, quien obra como apoderada especial de la sociedad **SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S antes SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAS**, de las condiciones civiles ya anotadas, hace las siguientes declaraciones:----------

1. Que acepta que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19** como propietario del lote y **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS** como fideicomiso destinado al recaudo y administración de los recursos, comparece solo en calidad de vocera y administradora para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa. ----------

2. Que acepta la transferencia de dominio a título de compraventa que hace **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19** como propietario del lote de terreno por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. ----------

3. Acepta que **LA FIDUCIARIA** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en **LOS CONTRATOS DE FIDUCIA**.----------

4. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto del Lote donde se desarrolla el Edificio y de las unidades resultantes del mismo conforme a la Ley y a **LOS CONTRATOS DE FIDUCIA.** ----------

5. Que se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble materia de la presente compraventa, de acuerdo con las garantías otorgadas a LAS

COMPRADORAS en esta escritura pública. ----------

6. Que, en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016, constructor responsable y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad.

7. Saldrá en defensa de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, del **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19 y FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA NO VIS** por cualquier tipo de responsabilidad que se les quiera endilgar en forma conjunta, separada o solidaria por los términos del presente acto, ya que éstos corresponden a la realidad y han sido verificados por él.----------

8. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mantendrá indemne a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en su propio nombre y como vocera de los referidos **FIDEICOMISOS** por las actuaciones, trámites, gestiones, acciones u omisiones que se han surtido desde la celebración y durante la ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o cualquier tercero facultado para tales fines. ----------

9. Renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.---------

Presente[s]: **SANDRA SOTO QUITIAQUEZ** y **MARIA ANGELICA MUNERA SOTO**, de las condiciones civiles ya indicadas, quienes en este Contrato se han denominado **LAS COMPRADORAS,** manifestaron:----------

a) Que aceptan íntegramente la presente escritura y la compraventa en ella contenida. ----------

b) Que aceptan la entrega del[los] inmueble[s] objeto de esta compraventa y de las zonas comunes esenciales del **EDIFICIO** señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal en la prorrata correspondiente a el inmueble, conforme lo indica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el sentido que se presume la entrega de los bienes comunes esenciales con la entrega del bien privado. ----------

c) Que **LAS COMPRADORAS** aceptan que la venta se condiciona al destino del inmueble que se vende, el cual es única y exclusivamente para vivienda. ----------

d) Que ratifica[n] la autorización dada al **BANCO DAVIVIENDA S.A.** consignada en el, referida al pago del producto del crédito a el[ella][ellos] otorgado para la adquisición del inmueble sobre el cual recae el presente instrumento público.---------

e) Que LAS **COMPRADORAS** se obliga(n) a mantener las circunstancias patrimoniales, personales y de solvencia económica acreditadas al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, las cuales fueron el sustento para la aprobación del crédito y serán determinantes para que BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7, proceda a la liquidación del mismo. ----------

f) Que declaran conocer que el inmueble que adquiere es una vivienda NO VIS. ----

g) Que aceptan el Reglamento de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga[n] a cumplirlo.----------

h) Que con el otorgamiento de este instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre **SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S** por una parte y LAS **COMPRADORAS** por la otra, con relación a el[los] inmueble[s] objeto de este contrato, y se declaran satisfecho[s] en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato.---

i) Que renuncian a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato salvo el pago del precio, el cual tiene carácter firme e irresoluble.--

j) Que respetarán la libre comercialización de el o los apartamento[s] modelo[s] con que cuenta el Edificio, y que no realizará ni promoverá ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal[es] inmueble[s]. ---

k) Que conocen y aceptan que **LOS FIDEICOMISOS** no son gerentes del **PROYECTO**, ni constructores, ni interventores por lo que no están obligados frente a LAS **COMPRADORAS** a responder por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, los precios de las unidades por la entrega de las mismas, así como por ningún aspecto técnico relacionado con la construcción del[los] inmueble[s] que adquiere[n], lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**----------

l) Que conocen y aceptan el contenido de los contratos fiduciarios constitutivos del **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19**, y **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS** y de las obligaciones y responsabilidades en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** ----------

m) Declaran a paz y salvo por todo concepto a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado el **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19** como propietario del

lote de terreno y **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS** como fideicomiso destinado a la administración de recursos, en consecuencia, renuncio(amos) a cualquier acción contra **LOS FIDEICOMISOS Y/O ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, por lo tanto, cualquier reclamación que pretenda(mos) realizar deberá ser dirigida en contra del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.----------

----------**SECCIÓN TERCERA** ----------

-------**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE BANCO** -------

----------**DAVIVIENDA S.A. NIT 860.034.313-7** ----------

Comparecieron nuevamente SANDRA SOTO QUITIAQUEZ, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía número **51.765.979** expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho y **MARIA ANGELICA MUNERA SOTO**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía número **52.930.086** expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho y quienes en el texto de esta escritura se denominarán individual o conjuntamente Las **Hipotecantes**, y manifestaron: ----------

PRIMERO: Que constituyen **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A.** establecimiento de crédito, con **NIT 860.034.313-7**, con domicilio en la ciudad de Bogotá, quien para efectos del presente instrumento se denominará El Acreedor, sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): APARTAMENTO NO. 714 **NO VIS** y PARQUEADERO PRIVADO NO. 83 **DEL EDIFICIO ASTORIA 19 - P.H., SITUADO EN LA AVENIDA CALLE 19 NO. 22 – 85 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.** ----------

MATRICULA INMOBILIARIA No. 50C-2212115 y 50C-2211877 respectivamente.----------

CEDULA[S] CATASTRAL[ES] MAYOR EXTENSION: 17A T22 6 7; 17A T22 6 8; 17A T22 6 9; 17A T22 6 10; 17A T22 6 11; 17A T22 6 12; 17A T22 6 13; 17A T22 6 14; 17A T22 6 15; 17A T22 6 16; 17A T22 6 17; 17A T22 6 18; 17A T22 6 19; 17A T22 6 20; 17A T22 6 21; 17A T22 6 22; 17A T22 6 23; 17A T22 6 24; 17A T22 6 25; 17A T22 6 26; 17A T22 6 27; 17A T22 6 28; 17A T22 6 29; 17A

T22 6 4; 17A T22 6 5; 17A T22 6 6; 17A T22 6 3; 17A T22 6 2; 17A T22 6 53; 17A T22 6 1. ----------

Cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en el contrato de compraventa contenido en este mismo instrumento público y que antecede al presente contrato de hipoteca. ----------

Parágrafo primero: No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. ----------

Parágrafo segundo: Régimen de Propiedad Horizontal: **El EDIFICIO "ASTORIA 19" PROPIEDAD HORIZONTAL** del que forma parte los inmuebles objeto de la presente hipoteca, fueron sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según consta en la Escritura Pública número Trescientos diecinueve (319) del trece (13) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C. debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria 50C-180235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. Zona Centro.

SEGUNDO: Que Las **Hipotecantes** en su condición de constituyentes del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúan para el efecto solidariamente, razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(los) obligan en tal carácter de solidaridad.----------

TERCERO: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por Las **Hipotecantes** por compra hecha a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19**, mediante esta misma escritura, tal como consta en la sección segunda de este instrumento. ----------

CUARTO: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a Las **Hipotecantes** por la suma de CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS **($182.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**. Adicionalmente, bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula, sus intereses remuneratorios y moratorios así como los ajustes por

variación de la UVR cuando el crédito esté denominado en esta unidad, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya (debidamente aprobada por la autoridad competente), ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de Las **Hipotecantes** conjunta, separada o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos (incluyendo los gastos de cobranza judicial y extrajudicial) y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos, endosos, cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, garantías bancarias, avales, cartas de crédito, sobregiros en cuenta corriente, cargos por tarjeta de crédito o cualquier otro género de obligaciones, que consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por Las **Hipotecantes**, o en cualquier otro medio probatorio, individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades, y que se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor, directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negociare, endosare o cediere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de Las **Hipotecantes**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.----

QUINTO: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a Las **Hipotecantes**. Con tal fin, se protocoliza con este instrumento la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que

tiene la presente garantía. ----------

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, Las **Hipotecantes** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. ----------

SEXTO: Que Las **Hipotecantes** declara(n) además: ----------

(a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; ------

(b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o cualquier circunstancia que lo(s) ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. En todo caso Las **Hipotecantes** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; -----

(c) que si la hipoteca constituida a favor de El Acreedor quedare inicialmente en segundo grado, Las **Hipotecantes** se comprometen a obtener la cancelación de la hipoteca que estuviere en primer grado, a asumir los costos de dicha cancelación y a entregar a El Acreedor un certificado de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en el que conste la cancelación del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de sesenta (60) días hábiles contados a partir del desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s).

(d) que serán de su cargo todos los gastos e impuestos que cause este gravamen, entre otros, los gastos de escrituración y registro, los de su cancelación, así como los gastos de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello, salvo en los casos en que la ley determine lo contrario; ----------

(e) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s)

hipotecado(s) en el que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; ----------

(f) que conoce(n) y acepta(n) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura El Acreedor, a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970, en concordancia con el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 y el numeral 8 del Artículo 617 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan. ----------

SÉPTIMO: SEGUROS. - Que, para amparar los riesgos de incendio, terremoto, así como los riesgos de muerte y de incapacidad total y permanente de Las **Hipotecantes**, éste(éstos) se obliga(n) a contratar a favor de El Acreedor los seguros correspondientes, y los demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), con la compañía de seguros escogida libremente por Las **Hipotecantes**. Dichos seguros estarán vigentes por el término de la obligación respectiva, y el pago de las primas le corresponderá a Las **Hipotecantes**. En caso de mora en su obligación de pago de las primas de seguros, Las **Hipotecantes** faculta(n) a El Acreedor para que realice el pago de las mismas y se obliga(n) a realizar el reembolso correspondiente.----------

Parágrafo primero: Sin perjuicio de lo anterior El Acreedor está facultado, mas no obligado, a contratar por cuenta de Las **Hipotecantes** los mencionados seguros y a pagar las primas correspondientes, en caso de que Las **Hipotecantes** no lo haga(n) directamente en los términos de la presente cláusula. En este evento Las **Hipotecantes** se obliga(n) al reembolso de las primas de seguros a favor de El Acreedor. ----------

Parágrafo segundo: Las **Hipotecantes** acepta(n) expresamente que el valor de las primas que deban reembolsar en cualquier evento, le(s) sea cargado por El Acreedor junto con las cuotas del crédito. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, Las

35

Hipotecantes ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguro, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).----------

Parágrafo tercero: El Acreedor no asumirá ninguna responsabilidad si decide no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula de contratar los seguros y/o pagar las primas correspondientes cuando no lo hiciere(n) Las **Hipotecantes**. ----------

OCTAVO: CLÁUSULA ACELERATORIA: Que autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a cargo de Las **Hipotecantes**, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno salvo en los casos previstos en la ley, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: ----------

a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo y a favor de El Acreedor, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a Las **Hipotecantes**.----------

b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo y a favor de El Acreedor. ----------

c) Cuando solicite(n) o sea(n) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes, situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.----------

d) Cuando haya inexactitud o falsedad en los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.----------

e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. ----------

f) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. ----------

g) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que

se pueda concluir, con base en un avalúo realizado por un perito inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores o la entidad que haga sus veces, designado por El Acreedor, que la garantía no es suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.----------

h) Cuando Las **Hipotecantes** no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por El Acreedor la destinación para la cual fue(ron) concedido(s). ----------

i) Cuando: (i) Las **Hipotecantes** no contrate(n) los seguros para amparar los riesgos de incendio y terremoto, así como los riesgos de muerte y de incapacidad total y permanente de Las **Hipotecantes**, y los demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s); (ii) se produzca la terminación de los seguros por falta de pago de las primas o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa; (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por El Acreedor cuando haya ejercido la facultad de contratar por cuenta de Las **Hipotecantes** los seguros a los que está(n) obligado(s) y/o pagar las primas correspondientes o, (iv) no destine(n) el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del inmueble que por este instrumento se hipoteca, en aquellos casos en los cuales los daños sean parciales.----------

j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el certificado de libertad en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura. ----------

k) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) certificado(s) de libertad en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. ----------

l) Cuando llegare(n) a ser: (i) vinculado(s) por parte de las autoridades

competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro o lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control del lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.-------

m) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento Las **Hipotecantes** autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere El Acreedor.----------

n) Cuando incumpla(n) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de Las **Hipotecantes**, adquirida individual, conjunta o separadamente.

o) Cuando incurra(n) en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de Las **Hipotecantes** amparadas con la presente hipoteca. ----------

NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de Las **Hipotecantes** cualquier obligación pendiente pago.----------

DÉCIMO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. ----------

DECIMO PRIMERO: Que en caso de solicitar a El Acreedor la cesión del crédito hipotecario para vivienda individual y sus garantías, incluida la presente hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, dicha cesión será autorizada una vez Las **Hipotecantes** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en la normatividad vigente para su

perfeccionamiento. ----------

DECIMO SEGUNDO: Que Las **Hipotecantes** acepta(n) desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que El Acreedor realice a un tercero, incluidas sociedades titularizadoras o fiduciarias en procesos de titularización hipotecaria, de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de Las **Hipotecantes** amparados por la citada garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro que se expidan a favor de El Acreedor, de acuerdo con lo previsto en la presente hipoteca.----------

DECIMO TERCERO: Si el(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n) se encuentra(n) gravado(s) con hipoteca en mayor extensión a favor de El Acreedor, de acuerdo con la normatividad vigente ésta será levantada cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y Las **Hipotecantes** haya(n) cumplido todas las obligaciones exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito con El Acreedor, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros.----------

DECIMO CUARTO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con Las **Hipotecantes** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de Las **Hipotecantes**. En desarrollo de lo anterior, Las **Hipotecantes** reconoce(n) expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con Las **Hipotecantes** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el

otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. ----------
Parágrafo primero. Las **Hipotecantes** acepta(n) que la celebración de la hipoteca que se constituye mediante el presente acto no compromete a El Acreedor para otorgar préstamos de ninguna naturaleza y cuantía a Las **Hipotecantes** cuando el(los) título(s) no sea(n) satisfactorio(s) para El Acreedor. ----------
DECIMOQUINTO: Que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado, cuando el crédito hipotecario otorgado por El Acreedor y amparado con la presente garantía hipotecaria, haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a cargo de Las **Hipotecantes** represente menos del veinte por ciento (20%) de dicho valor. --
Presente **SANDRA PATRICIA VERANO HENAO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.664.434 expedida en Bogotá D.C. y manifestó: ----------
PRIMERO: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderada especial del Banco Davivienda S.A., NIT 860.034.313-7, (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con poder especial debidamente conferido para el efecto por la Escritura Pública número tres mil trescientos ochenta y tres (3.383) de fecha veintiuno (21) de febrero de dos mil diecinueve (2019) otorgada por la Notaria Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. ----------
SEGUNDO: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. ---
----------**SECCIÓN CUARTA:**----------
----------**LIBERACIÓN DE HIPOTECA**----------
Compareció con minuta enviada **DIANA PATRICIA FUENTES BAYONA**, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **1.033.702.821** de Bogotá, D.C., domiciliado(a) en Bogotá, D.C., quien actúa en el presente acto

en su calidad de apoderado(a) especial del **BANCO DE BOGOTA S.A.,** persona jurídica, con NIT. **860.002.964-4** legalmente constituida por escritura pública No. 1923 del 15 de Noviembre de 1870, de la Notaria Segunda (2a) de Bogotá, sociedad varias veces reformada siendo la última de ellas por escritura pública No. 0684 del 25 de marzo de 1999 de la misma notaría, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, según poder especial conferido mediante escritura pública número novecientos ochenta y cinco (985) del siete (07) de Febrero de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Treinta y Ocho (38) de Bogotá, por el Doctor **CESAR EUCLIDES CASTELLANOS PABON**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía. No. 88.155.591 expedida en Pamplona, en su calidad de Vicepresidente de la División de Crédito y representante legal del Banco de Bogotá de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y certificación de la Superintendencia financiera que se protocolizan, quien manifestó: ----------

PRIMERO: Que mediante escritura pública siete mil trescientos ochenta (7.380) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintidós (2.022) de la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-180235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19,** constituyó hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor del **BANCO DE BOGOTA S.A.,** sobre el lote de mayor extensión.----------

SEGUNDO: Que mediante escritura pública número trescientos diecinueve (319) del trece (13) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, D.C, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-180235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., se constituyó reglamento de propiedad horizontal resultando entre otros los folios objeto de la presente liberación. ---

TERCERO: Que en virtud de haber sido cubierto **PARCIALMENTE** el citado gravamen hipotecario, **LIBERA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE** en cuanto hace

relación a los siguientes inmuebles: ----------
APARTAMENTO NO. 714 **NO VIS** y PARQUEADERO PRIVADO NO. 83 **DEL EDIFICIO ASTORIA 19 - P.H., SITUADO EN LA AVENIDA CALLE 19 NO. 22 – 85 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.**, identificado(s) con Matrícula(s) inmobiliaria(s) número 50C-2212115 y 50C-2211877 respectivamente. ----------
CUARTO: Que la presente liberación parcial no implica modificación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, continuando vigente y sin modificaciones la garantía hipotecaria a favor del **BANCO DE BOGOTA S.A.** sobre los demás inmuebles hipotecados hasta la completa extinción de la obligación pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. ----------
QUINTO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación, a los inmuebles liberados se les asigna un valor de prorrata de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS ($5.462.184,00) MONEDA CORRIENTE**. ----------
----------**SECCIÓN QUINTA** ----------
----------**INDAGACIÓN LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854**----------
----------**DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003** ----------
1) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), NO INDAGA A LA SOCIEDAD VENDEDORA POR SER PERSONA JURÍDICA. ----------
2) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY 258 DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRES (2.003), INDAGÓ A LAS **COMPRADORAS - HIPOTECANTES** SOBRE LA EXISTENCIA DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EXISTE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO CUAL RESPONDIERON BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO: ----------

A) QUE SON DE ESTADO CIVIL: **SOLTERAS SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO.**----------

B) QUE **NO** TIENEN OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.----------

C) QUE EL APARTAMENTO QUE ADQUIEREN **NO** QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR NO DARSE LAS CONDICIONES DE LEY.----------

----------**COMPROBANTES FISCALES**----------

1) DECLARACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.024 EN MAYOR EXTENSION ----------

REFERENCIA: 24013756114----------

FORMULARIO NÚMERO: 2024001011837668474 ----------

DIRECCION: NO HAY INFORMACIÓN ----------

MATRICULA INMOBILIARIA: 050C00180235----------

AVALUO CATASTRAL: 479.618.000 ----------

SE ADJUNTA REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES DE MAYOR EXTENSIÓN. ----------

2) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO ----------

DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION – SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES. ----------

PIN DE SEGURIDAD: vDgAAFLIWP4ITT ----------

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL---------

DIRECCION DEL PREDIO: CL 19 23 85 AP 714----------

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-2212115 ----------

CEDULA CATASTRAL: SIN----------

CHIP: 00001026818 ----------

FECHA DE EXPEDICION: 09-08-2024----------

FECHA DE VENCIMIENTO: 07-11-2024 ----------

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN.----------

CONSECUTIVO No. 2484211 ----------

3) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO ----------

DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION – SUBDIRECCION

TECNICA DE OPERACIONES. ----------
PIN DE SEGURIDAD: DLPAAFLINLJABA----------
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL ---------
DIRECCION DEL PREDIO: CL 19 23 85 PQ 83 ----------
MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-2211877 ----------
CEDULA CATASTRAL: SIN----------
CHIP: 00001026580----------
FECHA DE EXPEDICION: 09-08-2024----------
FECHA DE VENCIMIENTO: 07-11-2024 ----------
VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN.----------
CONSECUTIVO No. 2483973 ----------

4) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675 DEL TRES (3) DE AGOSTO DE DOS MIL UNO (2001) EN SU ARTÍCULO 29, EXIGIÓ EL PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES EXPEDIDO POR EL ADMINISTRADOR DEL "CONJUNTO" DEL CUAL HACEN PARTE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE ESCRITURA, QUE CONFORME A LO DECLARADO POR LOS OTORGANTES Y POR TRATARSE DE VIVIENDA NUEVA A LA FECHA NO SE ESTÁ CANCELANDO SUMA ALGUNA POR CONCEPTO DE EXPENSAS POR ADMINISTRACIÓN, ASÍ LO MANIFIESTAN Y SE RESPONSABILIZAN DE DICHA DECLARACIÓN.----------

NOTA 1.- SE ADJUNTA COPIA DE LA CARTA DE APROBACIÓN DEL CRÉDITO DE FECHA **SEIS (06) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)**, POR LA SUMA DE CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS **($182.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, Y CARTA DE NOVEDAD DE CRÉDITO DE FECHA **ONCE (11) DE JULIO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)** PARA EFECTOS DE LIQUIDAR LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES.----------

NOTA 2.- NO SE ACOMPAÑA LA PRIMERA COPIA QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA QUE SE LIBERA.----------

NOTA 3.- A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE

DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, PARA LA VENTA Y LA LIBERACIÓN DE LA HIPOTECA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO; Y NOVENTA (90) DÍAS PARA LA HIPOTECA, DE NO HACERLO EN EL TERMINO PREVISTO DEBERÁ CONSTITUIRSE UNA NUEVA ESCRITURA. ----------

AUTORIZACIÓN: En cumplimento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013, "por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales", autorizo(amos) al Notario Trece (13) de Bogotá D.C., para hacer el tratamiento de los datos personales que sobre mi (nosotros) reposan en sus bases de datos. El notario realizará las cesiones de dichos datos al Notario que lo suceda o sustituya. ----------

LEIDO el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, estuvieron de acuerdo con el por estar extendido conforme a la información y documentos por ellos mismos previamente suministrados y en testimonio de aprobación y asentimiento lo firman conmigo el suscrito Notario quien en esta forma lo autorizo. ----------

Se utilizaron las hojas de papel notarial números: ----------

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO:

DE FECHA:

DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) OTORGADA EN LA NOTARIA TRECE (13) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.----------

EL VENDEDOR

ANA MARIA GOMEZ JIMENEZ
C.C. 53.091.252 de Bogotá, D.C.
FIRMA EN CALIDAD DE APODERADA ESPECIAL DE SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S. NIT. 900.239.552-6, COMO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sociedad que a su vez obra en nombre y representación de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT 800.155.413-6, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19 Y DEL FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS
FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5. DEL DECRETO 1069 DE 2015

LAS COMPRADORAS - HIPOTECANTES:

SANDRA SOTO QUITIAQUEZ
C.C. No. 51.765.979 expedida en Bogotá D.C.
ESTADO CIVIL: soltera sin unión marital de hecho
DIRECCIÓN: Calle 9 C Bis # 68g - 29, Bogotá D.C.
TELEFONO: 3104849076
CORREO ELECTRÓNICO: sandrasotomarcali@gmail.com
ACEPTA NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: SI ( ) NO ( )
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
RESPONSABLE DEL IVA:
PERSONA POLÍTICAMENTE EXPUESTA: SI ( ) NO ( )
AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: No

MARIA ANGELICA MUNERA SOTO
C.C. No. 52.930.086 expedida en Bogotá D.C.
ESTADO CIVIL: soltera sin unión marital de hecho
DIRECCIÓN: Calle 39 # 29 - 28 Apto 101, Bogotá D.C.
TELEFONO: 3212651789
CORREO ELECTRÓNICO:
ACEPTA NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: SI ( ) NO ( )
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
RESPONSABLE DEL IVA:
PERSONA POLÍTICAMENTE EXPUESTA: SI ( ) NO ( )
AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: No

ACREEDOR

SANDRA PATRICIA VERANO HENAO
C.C. No. 51.664.434 expedida en Bogotá D.C.
APODERADA ESPECIAL DE BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT 860.034.313-7
FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL DECRETO 1069 DE 2015

LIBERADOR

DIANA PATRICIA FUENTES BAYONA
C.C. No. 1.033.702.821 de Bogotá, D.C.
FIRMA EN CALIDAD DE APODERADA ESPECIAL DEL BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT 860.002.964-4
FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL DECRETO 1069 DE 2015

47

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO:

DE FECHA:
DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) OTORGADA EN LA NOTARIA TRECE (13)
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.----------

NOTARIO(A) TRECE (13)

NOTARÍA TRECE
ESCRITURACIÓN
ELABORÓ: JESSIKA
IDENTIFICÓ: _____
REVISÓ: _____
BIOMETRÍA: _____
CIERRE: _____

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO ASTORIA - VIS

"TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO"
ENCARGO FIDUCIARIO No. 0001200102930

1.- LAS PARTES:

LA PROMITENTE VENDEDORA. - SANTIAGO ESCOBAR DÍAZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.98.545.740 expedida en Envigado, quien, en su calidad de segundo suplente del Gerente, debidamente facultado actúa en nombre y representación de SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S, identificada con NIT. 900.239.552-6, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil quinientos cuarenta y tres (1543) otorgada el veinte (20) de junio de dos mil ocho (2008) ante la Notaría Veintiséis (26) de Medellín, todo lo cual consta en el acta de junta directiva No. 14 del 29 de abril de 2015 y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos de este contrato se denominarán LA PROMITENTE VENDEDORA.

EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)

*** PERSONA NATURAL**

Apellidos CASTAÑO GONZALEZ		Nombres LAURA DANIELA	Cédula de CC _X__ o CE_____ 1018483989 De BOGOTA	
Estado civil Soltero(a) sin Union Marital de Hecho	Actividad comercial: Empleado: X Independiente: __ Pensionado: ___	Dirección Residencia CRA 20 # 63 -48 APTO 201	Ciudad BOGOTÁ D.C.	Teléfono N/A
Empresa MARROQUINERIA SAS	Cargo:COPY	Celular: 573057798155	Dirección Empresa CRA 68 D # 13 -54	Teléfono: 601 2948176
No. Cuenta Bancaria:		Banco	Dirección electrónica IDCASTANOG@GMAIL.COM	

2.- OBJETO DEL CONTRATO

LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a transferir a título de venta real y efectiva, a favor de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y éste(a)(os) se obliga(n) a adquirir de aquel el derecho de dominio y la posesión que LA PROMITENTE VENDEDORA, a través del FIDEICOMISO tendrán y ejercitarán sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s) de Vivienda de Interés Social:

APARTAMENTO: No. APT-0613-V	AREA APROX. CONSTRUIDA (Mts.2): 28	AREA PRIVADA CONSTRUIDA APROX: 24

La nomenclatura asignada a (los) mencionado(s) inmueble(s) es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Sus especificaciones se encuentran adjuntas en el "Anexo 1" al presente contrato de promesa de compraventa.
Dirección: AC 19 No. 22-85 de Bogotá
Linderos Generales: Son los contenidos en la escritura públicas 5345 del 03 de octubre 2022, Notaria 13 de Bogotá, así:
Matrícula Inmobiliaria No. 50C-180235:

Lote # 6 de la manzana C, sector Paloquemao, con cabida de 1.002, 60 metros cuadrado; que linda: Por el Norte: En distancia de 25 metros lineales con Calle Avenida 19. Por el Sur: Con calle en línea recta de 25.13 metros lineales con el Lote # 11, de la manzana C, sector Paloquemao. Por el Oriente, en línea recta de 40 metros lineales, con el Lote # 5 de la manzana C, sector Paloquemao, y por el Occidente, en línea recta de 40 metros lineales con Carrera 25.

PARÁGRAFO. CUERPO CIERTO: Que a pesar de la descripción del área y los linderos del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, el (los) mismo(s) será(n) vendido(s) como cuerpo cierto, incluyendo todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres, dependencias, instalaciones que legal y naturalmente les correspondan sin reserva ni limitación de alguna naturaleza.

3.- FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA DEL (LOS) INMUEBLE(S):

La fecha de escritura del inmueble se dará en el tercer cuatrimestre del año 2024, esta será notificada por LA PROMITENTES VENDEDORAS, mediante comunicación escrita, con una antelación de treinta (30) días calendario y una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO ASTORIA 19.

4. PRECIO DEL (LOS) INMUEBLE(S) Y FORMA DE PAGO:

VALOR TOTAL DE VENTA	VALOR
VALOR INMUEBLE	$195,000,000.00
VALOR CUOTA INICIAL	$32,500,000.00
SUBSIDIO CAJA DE COMPENSACION COLSUBSIDIO	$26,000,000.00
VALOR DEL CRÉDITO FNA	$136,500,000.00
TOTAL, NEGOCIACIÓN	$195,000,000.00

Dejamos constancia y aceptamos, que el valor antes señalado es aproximado y podrá tener variaciones de acuerdo al valor del salario mínimo mensual que decrete el Gobierno Nacional para el año en que se firme la escritura pública de transferencia, teniendo en cuenta que el valor real de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) corresponderá al valor total de ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes salarios mínimos mensuales legales vigentes liquidados al momento de la firma de la escritura pública del inmueble.

CUOTA INICIAL: El plan de pagos relativo a la cuota inicial se encuentra establecido en el plan de pagos del presente contrato.

A) La separación del (los) inmueble(s) se hará por un valor de UN MILLON DE PESOS M/CTE $1,000,000.00.

B) El valor restante total de la cuota inicial será por la suma de: $32,500,000.00, pagaderos así:

CUOTA No.	TIPO CUOTA	FECHA	VALOR
1	Separación	19/03/2024	$1,000,000.00
2	Cuota	05/04/2024	$1,084,000.00
3	Cuota	05/05/2024	$1,084,000.00
4	Cuota	05/06/2024	$1,084,000.00
5	Cuota	05/07/2024	$1,084,000.00
6	Cuota	05/08/2024	$1,084,000.00
7	Cuota	05/09/2024	$1,080,000.00
8	Bono cuota inicial	27/09/2024	$25,000,000.00

EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) se compromete abstenerse de realizar cualquier modificación en la forma de pago planteada en el presente contrato a más tardar (60) días hábiles antes del último pago de la cuota inicial, teniendo en cuenta que dicho cambio genera modificaciones en las condiciones inicialmente pactadas.

CRÉDITO: La suma de: CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE($136,500,000.00). Con el producto del préstamo que solicitará, gestionará y obtendrá EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), el cual deberá tener aprobado antes del 30 junio 2024. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA, deberá verificar e informarán su aceptación a las condiciones del crédito y la entidad financiera o cooperativa a quienes a su vez se les allegará la carta aprobatoria del crédito u operación de leasing.

En caso de negar total o parcialmente la entidad financiera el crédito u operación de leasing, EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) deberá(n) informar esta situación por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA como antes del 30 junio de 2024 y proceder a la firma del otrosí al presente contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibir la carta de negativa parcial o total del crédito, en el cual se estipulen estos cambios. En todo caso si EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) decide(n) pagar con sus propios recursos, deberá hacerlo como mínimo quince (15) días hábiles antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de transferencia del dominio, con el fin que se logre expedir el correspondiente paz y salvo.

El pago del saldo de la (s) unidad(es) inmobiliaria(s) en caso de obtener un préstamo con entidad financiera, deberá efectuarse dentro de un plazo no mayor a 30 días calendario contados, a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia del dominio. No obstante, el plazo descrito anteriormente, EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) pagará(n) intereses remuneratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera sobre el saldo del precio, contado este plazo desde la firma de la escritura pública y

hasta la fecha de pago del saldo adeudado por EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Estos deberán ser cancelados antes de la firma de la escritura pública contabilizando un tiempo promedio de un mes de demora en el mencionado pago, no obstante, si la entidad que financia el saldo del inmueble desembolsa el saldo del crédito a LA PROMITENTE VENDEDORA, con la escritura registrada estos intereses se liquidarán sobre un término de tres (3) meses que se pagarán de manera anticipada.

SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR: (Aplica sólo para proyectos de Vivienda de Interés Social - VIS) La suma de: VEINTISEIS MILLONES DE PESOS M/CTE($26,000,000.00). Con el producto de un subsidio familiar de vivienda que solicitará, gestionará y obtendrá directamente EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA deberá verificar e informarán su aceptación a las condiciones del subsidio y la entidad elegida. En caso de negar total o parcialmente la Caja de Compensación el subsidio otorgado, se deberá informar esta situación por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA como mínimo el 30 junio 2024, y si va a cancelar con sus propios recursos, deberá informar a LA PROMITENTE VENDEDORA como mínimo el 30 junio 2024, para lo cual se obliga(n) a estar al día con el pago total del inmueble treinta (30) días hábiles antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de transferencia del dominio, con el fin que se logre expedir el correspondiente paz y salvo.

El pago en caso de obtener el subsidio, deberá efectuarse dentro de un plazo no mayor a 60 días calendario contados, a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia del dominio. No obstante, el plazo descrito anteriormente, EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) pagará intereses remuneratorios a la tasa del 1.5% sobre el saldo del precio y que corresponda al subsidio, contado este plazo desde la firma de la escritura pública y hasta la fecha de pago del saldo adeudado por EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) por concepto del subsidio. Estos deberán ser cancelados antes de la firma de la escritura pública contabilizando un tiempo promedio de un (1) mes de demora en el mencionado pago, en todo caso y ante una eventual diferencia deberán LA PROMITENTE VENDEDORA, reintegrar la diferencia a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) o por el contrario deberá éste cancelar el valor final, el cual garantizará con un titulo valor. Si por cualquier circunstancia la Caja de Compensación no desembolsa el valor correspondiente al subsidio luego de haberse otorgado la escritura pública EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) pagará esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de un plazo no mayor a 60 días calendario contados, a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia del dominio.

En caso que el subsidio sea de mi casa ya – Fonvivienda y /o distritales del Hábitat, Subsidio concurrente, subsidio de vivienda Caja Honor, etc., EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) cancelará los intereses remuneratorios por anticipado Tres (3) meses antes de la fecha de firma de escritura pública.

Es claro que si el valor real liquidado en el año de la firma de la escritura pública de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) es inferior, se hará el descuento correspondiente en el valor de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), y si por el contrario el valor liquidado es superior se deberán realizar los aportes faltantes hasta completar el valor total de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) antes de la firma de la escritura pública, para lo cual se firmará un otrosí ajustado los nuevos valores en el momento que sea decretado el valor del salario mínimo de año correspondiente. Las variaciones que se presenten deberán constar en el respectivo otrosí al contrato o documento base de esta negociación, para lo cual EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) debe asistir a la fecha y hora fijada por LA PROMITENTE VENDEDORA. La falta de presentación para la firma de estos documentos en la fecha señalada, las inconsistencias o falsedades en la información presentada que dé lugar a que la Caja de Compensación no

desembolse el subsidio aun cuando se haya firmado la escritura pública, se entenderá, como un desistimiento de esta negociación por parte de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), con lo cual se termina de pleno derecho el acuerdo, quedando sin valor alguno el mismo y se le aplicará la sanción equivalente al 10% del valor total de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), para lo cual EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para que instruya a la Fiduciaria a descontar directamente dicha suma, de los dineros que existan a su favor, sin perjuicio que se exija el cumplimiento de la obligación principal y el pago de otras indemnizaciones y perjuicios que se ocasionen, (todo lo cual quedará establecido en la escritura pública) quedando LA PROMITENTE VENDEDORA en plena libertad para ofrecer libremente la(s) unidad(es) inmobiliaria(s)materia del mismo si aún no se ha firmado escritura pública y entregado el bien. Así mismo EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acepta que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS, previa instrucción presentada por LA PROMITENTE VENDEDORA, devuelva los recursos consignados por el(ellos) en el encargo fiduciario asignado sin intereses dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la manifestación del desistimiento o desde la notificación de LA PROMITENTE VENDEDORA del incumplimiento de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

RECURSOS PROPIOS: (Aplica según plan de pago) EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cancela a LA PROMITENTE VENDEDORA La suma de: TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE($32,500,000.00).

PARÁGRAFO PRIMERO: Si EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no cumple(n) los tiempos establecidos en este Contrato, se tendrá por terminado de pleno derecho el presente contrato, por incumplimiento del mismo con las consecuencias que este acarrea, sin necesidad de declaración judicial, quedando en libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de disponer del (los) inmueble(s).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las anteriores sumas de dinero deberán ser consignadas exclusivamente por EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), a favor **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS,** identificado con NIT. 805.012.921-0 cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en virtud del contrato de fiducia Mercantil suscrito por LA PROMITENTE VENDEDORA y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

PARÁGRAFO TERCERO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) garantiza(n) la licitud del origen de la totalidad del dinero con que pagará(n) sus aportes, y se obliga(n) a indemnizar de manera plena a LA PROMITENTE VENDEDORA con fondos de origen licito, la totalidad de los perjuicios que le sean ocasionados en virtud de una falta de veracidad de esta declaración. Así mismo, declaran las partes que no se encuentran inscritos en registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales e internacionales, ni incurren en ninguna de las categorías de lavado de activos y que en consecuencia se obliga a responder frente a la parte cumplida por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del contrato por parte de cualquiera de las partes, con la correspondiente indemnización de perjuicios, la inclusión de cualquiera de ellos, sus asociados, sus administradores, en los listados de la OFICINA DE CONTROL DE ACTIVOS EN EL EXTERIOR (OFAC), o de cualquier autoridad local, extranjera o internacional como sujeto de lavado de activos. Las partes declaran que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

5.- REGISTRO DE ENAJENADORES: Permiso de Enajenación No. 1-2022-36145 del 26 de agosto 2022, según lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y sus normas que lo modifican, adicionan o reforman.

DESARROLLO DEL CONTRATO

Entre los suscritos LA PROMITENTE VENDEDORA y EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), identificados en el numeral 1 de los "Términos Generales del Contrato", se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. - LA PROMITENTE VENDEDORA, se compromete a transferir a título de venta a favor de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y este(os) se obliga(n) a comprar por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y posesión que LA PROMITENTE VENDEDORA tendrán y ejercitarán sobre el (los) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral 2. de los "Términos Generales del Contrato", el (los) cual(es) hará(n) parte del proyecto ASTORIA 19 P.H. ubicado en la ciudad de Bogota D.C.

CLÁUSULA SEGUNDA.- La enajenación del (los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s), comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal a que se someterá el Conjunto Residencial, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes, en el porcentaje que allí se señale para el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y las resoluciones o decretos reglamentarios que la modifiquen, adicionen o reformen. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asume (n) la obligación de aceptar en todas sus partes el reglamento de propiedad horizontal del Edificio.

PARÁGRAFO PRIMERO: Con la firma del presente Contrato, EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) otorga(n) poder especial, amplio y suficiente en los término establecidos en el código civil, código de comercio, código general del proceso y demás normas concordantes para que en su(s) nombre(s) y representación LA PROMITENTE VENDEDORA o a quien ella sustituya lleve a cabo todos los actos, y firmen todos los documentos, acuerdos, convenios que sean necesarios para llevar a cabo las reformas, aclaraciones, modificaciones, adiciones, correcciones, resciliaciones, etc. del reglamento de propiedad horizontal, para lo cual cuenta con las facultades necesarias para la modificación o prórroga a la licencia de construcción, asistencia y participación con voz y voto en virtud del presente mandato en las asambleas de copropietarios, y la suscripción en nombre de la copropiedad de la escritura pública que reforma, aclara, modifica, adiciona, corrige, rescilia, etc. el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De igual manera manifiesta(n) EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conocer que, una vez constituida la propiedad horizontal, la Asamblea General de Copropietarios podrá con la decisión de más del 70% del coeficiente de copropiedad, modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo que se hubieren asignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO: Se establece al momento de la firma del presente Contrato un valor estimado de la cuota de administración en la suma de $4.000 por metro cuadrado APROXIMADANTE, de conformidad con el coeficiente de copropiedad fijado a las unidades privadas relacionadas en el presente contrato, el cual está sujeto a variaciones.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA hará la entrega de los bienes comunes generales de conformidad como lo disponga la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Los bienes comunes esenciales se entienden recibidos desde la primera entrega que se realice de los inmuebles que hacen parte del Proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conoce (n) y acepta (n), que LA PROMITENTE VENDEDORA no pagarán multas, cuotas extraordinarias de administración, o cualquier gasto relacionado con la administración provisional o definitiva de la Copropiedad de ningún inmueble que haga parte del Proyecto.

CLÁUSULA TERCERA. - TITULOS DE ADQUISICIÓN: El (Los) bien (es) inmueble (s) que por este contrato se promete (n) vender por una parte y comprar por la otra, es de exclusiva propiedad del FIDEICOMISO LOTE PROYECTO ASTORIA 19, que no lo ha(n) enajenado por acto anterior y que lo ha(n) poseído quieta regular y pacíficamente y fue adquirido por el FIDEICOMISO LOTE PROYECTO ASTORIA 19, en el cual SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S, es FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir el dominio del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, libre(s) de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble. En todo caso saldrá al saneamiento en los casos de ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cuanto a gravámenes, el inmueble podrá soportar una hipoteca abierta en primer grado constituida a favor de la entidad financiera que elijan LA PROMITENTE VENDEDORA que se registrará en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión y en cada uno de los inmuebles materia de este contrato. El levantamiento de esta hipoteca por LA PROMITENTE VENDEDORA será a prorrata de esta unidad inmobiliaria, previo o al momento de la transferencia del dominio, a sus exclusivas expensas mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a las unidades que vaya enajenando y en las condiciones en que autorice la entidad mencionada en el mismo instrumento.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA se comprometen a llevar a cabo el desenglobe de las unidades inmobiliarias, ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital o la entidad competente cuando termine la enajenación y entrega de la totalidad de las unidades privadas que comprende el proyecto, según el procedimiento y términos establecidos por la entidad. LA PROMITENTE VENDEDORA no serán responsables por la demora en el trámite realizado por esta entidad pública.

CLÁUSULA CUARTA.- EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara (n) conocer las características generales de ubicación, que corresponde a una (1) etapa constructiva, estrato 3 (el cual puede estar sujeto a modificación por parte del Distrito o Municipio), cerramiento, las características de las zonas de parqueo, y que en la enajenación de (los) inmueble (s) prometido (s) en venta, se entiende comprendido el dominio común indivisible e inalienable de los bienes afectados al uso común general del edificio conforme al respectivo reglamento de propiedad horizontal y en la proporción asignada a esta (s) unidad (es) dentro del mismo. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en el documento denominado Especificaciones (Anexo No. 1), que se entiende parte integrante de este contrato.

Igualmente, manifiesta(n) conocer plenamente las condiciones, propiedades, características, acabados, especificaciones, detalles, calidades, diseño, estructura, muebles y equipos, etc., de los bienes comunes y privados

que fueron ofrecidos, conforme la comunicación comercial directa e indirecta presentada por LA PROMITENTE VENDEDORA de tal manera que no puede considerar desconocimiento de las características del bien prometido en venta.

EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), declara (n) conocer y aceptar que las ilustraciones presentadas en los planos de venta y especificaciones correspondientes a los apartamentos, así como del conjunto y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones y modificaciones en: materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones, texturas, espacios y alturas debido a ajustes causados por modulación de materiales, variaciones propias del proceso constructivo o en virtud del desarrollo del proyecto ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas, de diseño, etc., teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del(los) inmueble(s) objeto de contrato.

PARÁGRAFO. CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL: LA PROMITENTE VENDEDORA tiene suscrito con ACCION FIDUCIARIA S.A., un contrato de Fiducia Mercantil para el desarrollo de este proyecto de construcción inmobiliaria, el cual se desarrollará en varias etapas constructivas, cuyo término de duración aproximada en el periodo preoperativo es de doce (12) meses contados a partir de la firma del contrato de fiducia mercantil suscrito con ACCION FIDUCIARIA SA, prorrogables automáticamente por un periodo de doce (12) meses más por decisión de LA PROMITENTE VENDEDORA, y en el periodo operativo, el término dispuesto es de treinta y seis (36) meses contados a partir de la finalización de la FASE PREOPERATIVA, dicho plazo podrá ampliarse en el evento en el que por circunstancias ajenas a LOS FIDEICOMITENTES, que constituyan caso fortuito, o fuerza mayor, se vea atrasada la obra por hechos ajenos a la voluntad de LOS FIDEICOMITENTES de conformidad a lo establecido en el contrato de fiducia mercantil del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS.

CLÁUSULA QUINTA.- FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión del(los) inmueble(s) a que se refiere este contrato, el cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por La Fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO ASTORIA 19**, por instrucción de LA PROMITENTE VENDEDORA a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), , en la fecha y notaría que informe LA PROMITENTE VENDEDORA a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) con una antelación de treinta (30) días calendario. En todo caso, el plazo para el otorgamiento de la escritura pública no podrá exceder de cuarenta y cinco (45) meses contados a partir de la suscripción de la presente promesa de compraventa de acuerdo con lo propuesto en el numeral 3 de "los términos generales del contrato", siempre y cuando EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya (n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe depositar y haber obtenido la aprobación del subsidio (si se trata de vivienda de interés social – VIS), aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, o pague con recursos propios, en los términos ya establecidos; que se haya terminado la obra por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA y de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) por la

prórroga que ésta le conceda, para lo cual se suscribirá un otrosí cuya firma debe llevarse a cabo en los tiempos y términos informados por LA PROMITENTE VENDEDORA.

SI EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no cumple (n) los tiempos establecidos en este Contrato, se tendrá por terminado de pleno derecho el presente contrato, por incumplimiento del mismo con las consecuencias que este acarrea, sin necesidad de declaración judicial, quedando en libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de disponer del (los) inmueble(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no cuentan con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará por escrito la nueva fecha a la dirección de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señalada en este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio fuere feriado o no estuviese abierta la Notaria por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaria.

PARÁGRAFO TERCERO: La Fiduciaria por instrucciones de LA PROMITENTE VENDEDORA otorgará la escritura pública de transferencia de dominio en la fecha indicada, y LA PROMITENTE VENDEDORA entregará el(los) inmueble(s) en los términos establecidos en la cláusula octava de este contrato y salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de la Fiduciaria, ni del FIDEICOMISO LOTE PROYECTO ASTORIA 19 ni de LA PROMITENTE VENDEDORA, huelga del personal de LA PROMITENTE VENDEDORA, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha propuesta para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, lo cual se informará a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia a título compraventa será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO LOTE PROYECTO ASTORIA 19 de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

PARÁGRAFO QUINTO: SI cumplidas las condiciones mencionadas en el presente contrato EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se negare (n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de compraventa, se entiende incumplimiento al mismo y por lo tanto es facultativo de LA PROMITENTE VENDEDORA terminarlo de pleno derecho, quedando sin valor alguno y en este caso se aplicará la sanción equivalente al 10%

del valor total de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), para lo cual EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza (n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para que se descuente directamente dicha suma de los dineros que existan a su favor, sin perjuicio que se exija el cumplimiento de la obligación principal y el pago de otras indemnizaciones y perjuicios que se ocasionen, quedando LA PROMITENTE VENDEDORA en plena libertad para ofrecer libremente la(s) unidad(es) inmobiliaria(s)materia del mismo. Así mismo EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta (n) que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS, previa instrucción presentada por LA PROMITENTE VENDEDORA, devuelva los recursos consignados por el(ellos) en el encargo fiduciaria asignado, sin intereses dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la manifestación del desistimiento o desde la notificación de LA PROMITENTE VENDEDORA del incumplimiento de (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO SEXTO: En caso que la entidad que financie la adquisición de vivienda sea el Fondo Nacional del Ahorro, la fecha y hora señalada de la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca, dependerá de la cita que otorgue la Notaria, la cual será asignada por la Superintendencia de Notariado y Registro o la entidad que haga sus veces, según lo dispuesto en el artículo 44 de la ley 1537 de 2012, artículo 62 numeral 2 de la ley 734 de 2002, 8198 del 4 de agosto de 2017, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás normas concordantes, donde estipula que los negocios que tengan crédito con Fondo Nacional del Ahorro deberán someterse a Reparto Notarial lo cual será informado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) por LA PROMITENTE VENDEDORA con anterioridad con el fin de programar la mencionada fecha.

CLÁUSULA SEXTA. - PRECIO: El precio total del inmueble prometido en venta es la suma mencionada en el numeral 4 de los "Términos Generales del Contrato".

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora en el pago de alguna de las cuotas, EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá (n) y pagará (n) los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que esto se entienda como prórroga del plazo, pues en este evento y en cualquier momento durante la mora LA PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato. En todo caso faculto(amos) a LA PROMITENTE VENDEDORA. para terminarlo de pleno derecho, quedando sin valor alguno, y en este caso se aplicará la sanción equivalente al 10% del valor total de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), para lo cual EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza (n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para que se descuente directamente dicha suma de los dineros que existan a su favor, sin perjuicio que se exija el cumplimiento de la obligación principal y el pago de otras indemnizaciones y perjuicios que se ocasionen, quedando LA PROMITENTE VENDEDORA en plena libertad para ofrecer libremente la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia del mismo. Así mismo EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta (n) que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS, previa instrucción presentada por LA PROMITENTE VENDEDORA devuelva los recursos consignados por el(ellos) en el encargo fiduciario asignado sin intereses dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la manifestación del desistimiento o desde la notificación de LA PROMITENTE VENDEDORA del incumplimiento de (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos que hagan EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tengan pendiente de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

52

CLÁUSULA SÉPTIMA. DOCUMENTOS DE GARANTÍA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga (n) a suscribir previamente al otorgamiento de la escritura pública, todos los documentos que sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA con ocasión del presente contrato, así como también EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga (n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor de la entidad financiera otorgante del crédito y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, etc.,

CLÁUSULA OCTAVA. ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble prometido en venta se efectuará directamente por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa (el día y la hora se informará el día de la firma de la escritura pública)) o al momento del pago total del inmueble, es decir, cuando la entidad financiera elegida por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desembolse los recursos del crédito a LA PROMITENTE VENDEDORA. Una vez efectuado el desembolso LA PROMITENTE VENDEDORA informará el día y la hora de la entrega.

PARÁGRAFO PRIMERO. La entrega real y material del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato y de los bienes comunes esenciales, se efectuará única y exclusiva a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) para lo cual se suscribirá el acta correspondiente, siempre y cuando EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) esté(n) a paz y salvo por todo concepto con LA PROMITENTE VENDEDORA, el inmueble se encuentre cancelado en su totalidad, la escritura de compraventa firmada por EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) cuando el pago es de contado o el crédito desembolsado. En esta acta se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) ha recibido los inmuebles y que LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse hasta que se haga efectivo. En todo caso EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) deberá(n) asumir las obligaciones inherentes a la propiedad, como pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, servicios públicos, impuestos, contribuciones, etc.

PARÁGRAFO TERCERO. Los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al Conjunto Residencial y la acometida de gas estarán a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA. Los derechos de la línea telefónica privada ya instalada en el inmueble, los derechos del suministro de gas natural domiciliario y el medidor,

serán por cuenta exclusiva de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). Las redes internas del servicio de gas natural de las unidades de vivienda hasta el nicho de medidores se entregarán con el punto único para la conexión de cocina y serán de cargo del EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), los costos que se generen por concepto de medidor y los derechos de conexión para los servicios públicos.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de EL PROYECTO, manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) EL PROYECTO, por lo que consiente(n) a partir de la suscripción del presente documento todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de EL PROYECTO. Así mismo declara conocer y aceptar que al momento de la entrega de la unidad privada objeto de este Contrato, se encuentra en proceso de ventas y construcción las demás áreas privadas y comunes de las etapas restantes del proyecto, por lo que permiten sin condición alguna el desarrollo de estas obras, y las situaciones que de este se derivan. En caso de no suscribir la escritura pública de compraventa o abstenerse de recibir el inmueble por esta causa, se le hará exigible la cláusula penal establecida en este Contrato, la cual se hará extensible al contrato de compraventa.

CLÁUSULA NOVENA. MODIFICACIONES: Si EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), decide (n) instalar equipos especiales, acabados, realizar sus propias obras o contratar terceras personas para estas labores, se deberá efectuar una vez se haya firmado escritura pública de compraventa y entregado real y materialmente el inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA. CLÁUSULA PENAL: Si EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) no cumpliere en todo o en parte de sus obligaciones, o en caso de desistimiento de la negociación, éste(os) se obliga(n) a pagar a título de cláusula penal, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del (los) inmueble(s) objeto del presente Contrato; sin perjuicio que se exija el cumplimiento de la obligación principal y el pago de otras indemnizaciones y perjuicios que se ocasionen con el incumplimiento. EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) renuncia(n) a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial para ser constituido en mora y autoriza para que LA PROMITENTE VENDEDORA proceda a ofrecer libremente la(s) unidad(es) inmobiliaria(s)materia del mismo. Así mismo EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) acepta (n) que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS, previa instrucción presentada por LA PROMITENTE VENDEDORA devuelva los recursos consignados por el(ellos) en el encargo fiduciario asignado sin intereses dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la manifestación del desistimiento o desde la notificación de LA PROMITENTE VENDEDORA del incumplimiento del EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de desistimiento por parte de ÉL (LA) (LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR (A) (ES), este autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA a que se realice el descuento correspondiente a los gastos administrativos por valor de 0.5 SMLV (Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes) generado por dicho desistimiento. En caso de haber penalización estos gastos no serán cobrados por la vendedora.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - PAGO DE GASTOS EN CASO DE DESISTIMIENTO O TERMINACIÓN POR INCUMPLIMIENTO: En caso del desistimiento por parte EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o terminación por incumplimiento de la presente negociación y el inmueble prometido en venta haya sido sujeto a modificaciones o cambio por solicitud suya, además de la cláusula penal estipulada en este contrato serán de su

cargo los costos de las modificaciones efectuadas y el costo de volver el apartamento a su estado original de venta. El pago de estos costos deberá ser cancelados el mismo día en que LA PROMITENTE VENDEDORA acepten dicho desistimiento o descontando del valor a devolver por LA PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio serán por cuenta de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y de LA PROMITENTE VENDEDORA por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) exclusivamente. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria objeto de este contrato (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.) serán por cuenta de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Se exceptúa de lo aquí expuesto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por LA PROMITENTE VENDEDORA.

EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde ya autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante la Notaría y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes, y para ello, LA PROMITENTE VENDEDORA informará a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el valor aproximado de los gastos para que estos sean cancelados con anterioridad a la firma de la escritura pública de transferencia y posteriormente se le informará el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de Registro de la referida escritura, entregará a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) los comprobantes de pago efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos, si existiere faltante será cubierto por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). El incumplimiento de la anterior obligación, permitirá a la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO por instrucciones de LA PROMITENTE VENDEDORA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de la Fiduciaria, sea prueba plena del monto de la obligación. Para los gastos relacionados con la transferencia de la unidad inmobiliaria EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe consignar el valor que LA PROMITENTE VENDEDORA indique a la cuenta que informe en su debido momento por lo menos diez (10) días hábiles antes de la fecha programada para la firma de escritura, teniendo la obligación de enviar copia de esta consignación a los correo electrónicos: cartera@supremaconstructora.com; de lo contrario no se llevará a cabo la firma de la correspondiente escritura pública y se entiende incumplida la negociación existente, acarreando las sanciones y multas correspondientes.

EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta que son de su cargo todo lo referente a gastos de Escrituración (Estudio de títulos, gastos notariales, derecho e impuesto de registro, etc.), intereses de subrogación, impuestos que se lleguen a generar, impuesto predial (proporcional), estudios de títulos y avalúos según la entidad crediticia, y los certificados de habitabilidad según la entidad de subsidio, así como el valor de los derechos de adquisición de línea telefónicas y la conexión de gas, gastos derivados de los desembolsos de crédito, subsidios y demás gastos que conllevan a la adquisición del(los) la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. IMPUESTOS y OTROS: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar a Paz y Salvo la unidad inmobiliaria por concepto de impuesto predial, contribución por valorización gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta

la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de compraventa. Igualmente, desde la mencionada fecha serán de cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública de transferencia de dominio a título de compraventa, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: LA PROMITENTE VENDEDORA harán entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) , al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con la ley. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por LA PROMITENTE VENDEDORA o por el Administrador provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. CESIÓN: El presente contrato se ha celebrado en consideración de la persona de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integran la parte PROMITENTE COMPRADORA (si está conformada por una o varias personas naturales) este contrato se resolverá de pleno derecho. LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá las sumas recibidas por cuenta del negocio una vez se realice el trámite de sucesión con el lleno de los requisitos legales y conforme con las adjudicaciones señaladas en dicho trámite.

La cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo de LA PROMITENTE VENDEDORA quien se reservan la facultad de aceptarla o rechazarla dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de recibo por escrito de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado de LA PROMITENTE VENDEDORA. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA queda facultada para cobrar el valor 2 SMLMV más IVA del valor de la negociación por gastos administrativos. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), podrá realizar dicha solicitud antes del 30 junio 2024.
PARAGRAFO PRIMERO: Aceptada la cesión de la posición contractual inicial, se entiende que el cesionario asumirá la posición contractual de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en las condiciones estipuladas inicialmente, quien deberá encontrarse a paz y a salvo por todo concepto al momento de informar la cesión. De acuerdo con el Art. 893 del Código de Comercio, LA PROMITENTE VENDEDORA hacen la reserva de no liberar al cedente de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa en caso de incumplimiento por parte del cesionario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento que la cesión del presente contrato implique traslado de los recursos depositados por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en virtud de este contrato, y en consecuencia

haya lugar al pago del impuesto a las transacciones financieras (4x1.000) sobre el total de los recursos depositados, EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en calidad de cedente (s) deberá(n) asumir y cancelar en su totalidad el valor de este impuesto.

PARÁGRAFO TERCERO: Podrán LA PROMITENTE VENDEDORA ceder libremente los derechos que surgen de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha en que éste reciba la comunicación escrita.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. FALLECIMIENTO: El presente Contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de manera que en caso de fallecimiento de alguna(s) de la(s) persona(s) que integran la parte del (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), (si está conformada por una o varias personas naturales), este Contrato se resolverá de pleno derecho sin necesidad de requerimiento judicial alguno.
PARÁGRAFO: Como consecuencia de la resolución del contrato, (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizan la apertura de un encargo fiduciario, a nombre del causante y/o sucesión ilíquida, para que una vez se apruebe el trabajo de partición mediante sentencia o escritura pública, los recursos de la presente negociación sean consignados a los herederos.
CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. RÉGIMEN LEGAL: Las partes acuerdan someterse desde ahora a la jurisdicción ordinaria en caso de presentarse cualquier tipo de controversia, con ocasión de la suscripción, ejecución y perfeccionamiento del presente contrato.

El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato de Promesa de Compraventa, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S., en su calidad de PROMITENTE VENDEDORA en cumplimiento de las leyes vigentes, informa que en su calidad de responsable. tratará los datos personales suministrados. para los fines propios de los procesos de negociación, envio de información de sus productos, servicios y eventos, los cuales serán almacenados, tratados y custodiados de conformidad con lo establecido en la ley 1581 del 2012 y su política de privacidad, la cual podrán conocer en la página web https://www.supremaconstructora.com/

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran a continuación. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

LA PROMITENTE VENDEDORA:

EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S)(A) (ES): CASTAÑO GONZALEZ LAURA DANIELA /
Correo(s) Electrónicos (s): IDCASTANOG@GMAIL.COM /
Celular (es): 573057798155 /

PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS:

57

Además de obligaciones establecidas anteriormente teniendo en cuenta que la unidad inmobiliaria prometida en venta corresponde a una vivienda de interés social, hacer las siguientes declaraciones:

a.- EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaro(amos) conocer y aceptar que la unidad inmobiliaria se entrega con parqueaderos comunales conforme lo establece la ley, de acuerdo al ANEXO 1 de especificaciones técnicas

c.- EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaro(amos) conocer y aceptar que por tratarse de Vivienda de Interés social debo(emos) constituir patrimonio de familia inembargable de conformidad con lo exigido por la ley.

d.- EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaro(amos) conocer y aceptar que, por tratarse de Vivienda de Interés social, y en caso que pague(mos) parte del precio con un subsidio de vivienda de interés social, me(nos) comprometo(emos) a cumplir los requisitos exigidos por la ley y las respectivas Cajas de Compensación Familiar para ser beneficiario(s) del mismo. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA, debe verificar las condiciones del subsidio y la entidad elegida.

Los contratantes, han leído el presente documento y dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como aparece, antes testigos que lo suscriben, en la ciudad de BOGOTÁ D.C. a los SEIS (6) días del mes de abril del año 2024 en tres (3) ejemplares del en tres (3) ejemplares del mismo tenor.

LA PROMITENTE VENDEDORA

SUPREMA S.A.S.
NIT.: 900.239.552-6

SANTIAGO ESCOBAR DÍAZ
Segundo Suplente del Gerente
SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S

EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

CASTAÑO GONZALEZ LAURA DANIELA
C.C. 1018483989 De BOGOTA

TESTIGOS

C.C. 52349060

58

ACCION FIDUCIARIA

NEGOCIO FIDUCIARIO	FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19		
PROYECTO	ASTORIA 19		
EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)	SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S		
NÚMERO DE ENCARGO FIDUCIARIO	_____	**FECHA DE FIRMA DE ESTE CONTRATO**	_____

DATOS DEL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA

Nombres y Apellidos - Razón social	Identificación	Estado Civil	Email	Dirección Residencia	Dirección Oficina	Celular	Fijo

DATOS DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)

Número de Unidad	Área Construida (Aproximada):	Área Privada (Aproximada):
	M2	M2
Parqueadero(s) (Sólo si aplica)	**Depósito(s) (Sólo si aplica)**	**Etapa (Sólo si aplica)**
		ETAPA 2 - NO VIS

ESTRATO (Sólo aplica para vivienda)	VALOR APROXIMADO DE ADMINISTRACIÓN (Sólo aplica si hay Propiedad Horizontal)
Nota: El estrato señalado corresponde al que actualmente tiene el predio sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO. EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que la estratificación es asignada por la entidad territorial correspondiente y por lo tanto en cualquier tiempo la autoridad competente podrá establecer una estratificación diferente.	**Nota:** El valor señalado es sólo un estimado inicial por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que el valor final será el que resulte del Reglamento de Propiedad Horizontal.


ACCION
FIDUCIARIA

ACCION FIDUCIARIA

VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA		
Valor Total $	**Cuota Inicial $**	**Saldo $** **(Ej. Contra escrituración, bien sea con recursos propios, o con mecanismos de financiación como crédito, leasing u otras fuentes de financiación)**

CRONOGRAMA DE APORTES

Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1	$		19	$	
2	$		20	$	
3	$		21	$	
4	$		22	$	
5	$		23	$	
6	$		24	$	
7	$		25	$	
8	$		26	$	
9	$		27	$	
10	$		28	$	
11	$		29	$	
12	$		30	$	
13	$		31	$	
14	$		32	$	
15	$		33	$	
16	$		34	$	
17	$		35	$	
18	$		36	$	
			Crédito		

Dirección para notificaciones EL FIDEICOMISO: Calle 85 No. 9 – 65 Bogotá D.C. EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA: XXXXXXXXXXXXXXXX de la ciudad de _____	EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): Dirección: Cra 5 No 71-45 Oficina 701. Edificio la Strada Teléfono: 3907789 Correo: mlopez@supremainmobiliaria.com

El plazo para que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de(n) cumplimiento a las condiciones para la transferencia de los recursos que se indican en este contrato, será XXX meses contados a partir de la fecha de suscripción de la primera carta de instrucciones de esta **etapa No. 2 – NO VIS** del Proyecto.

ASPECTOS RELEVANTES DEL ESQUEMA FIDUCIARIO INMOBILIARIO

A continuación, se describen una serie de aspectos desarrollados en el contrato de fiducia mercantil y en el presente contrato, que deben ser conocidos y aceptados por las partes que se vinculan al mismo.

- El modelo de contrato de vinculación utilizado para el presente contrato fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número 2020265943-009-000. Por tanto, el presente clausulado es de adhesión requiriéndose autorización previa de la Superintendencia Financiera para cualquier modificación.
- El presente CONTRATO DE VINCULACIÓN de Destinatario de Área no constituye Promesa de Compraventa.
- La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en este contrato.
- .LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- Los recursos aportados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA serán entregados por la FIDUCIARIA a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la construcción del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS según las condiciones de giro establecidos para la Etapa No.2 – NO VIS del Proyecto.
- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, serán para EL FIDEICOMISO si se cumplen las condiciones para ser entregados a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), o de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en caso contrario.
  - El presente contrato contempla la existencia de sanciones de tipo pecuniario a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, por su decisión de desvincularse del PROYECTO, y frente a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) por incumplimiento conforme EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se establece en la cláusula DÉCIMA TERCERA del presente contrato.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, declara (n) conocer y aceptar las cláusulas y contenido antes descrito.

CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19

Entre los suscritos, por un parte, SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S identificada con el NIT 900.239.552-6, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá , debidamente constituida mediante escritura pública 1543 del 20 de junio de 2008, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 08 de septiembre de 2008 bajo la matrícula mercantil número 1240542 del Libro IX quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), y de otra, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA debidamente identificado(s) en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que resulten aplicables, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - Que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo llevará(n) a cabo todas las actividades relacionadas con la construcción, gerencia, promoción y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario denominado "Astoria 19" en la ciudad de Bogotá D.C.(En adelante el PROYECTO), que se desarrollará en CINCO etapas que contará en el primer piso con un local comercial de 410 m2 construidos, 4 pisos de parqueaderos y 16 pisos de vivienda, con un total de 255 unidades de vivienda, El edificio contará con Lobby, salón comunal, coworking, gimnasio, lavandería, terraza transitable y bbq, El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO afecten a los DESTINATARIOS DE ÁREA en los términos establecidos en este documento y en el contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO CALLE 19 se deberá contar con la autorización expresa y escrita del DESTINATARIO DE ÁREA que resulte afectado, Los DESTINATARIOS DE ÁREA que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.

El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva de LOS FIDEICOMITENTES, pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.

SEGUNDO.- Que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) a efectos de la administración de los recursos dinerarios que el mismo ha definido para el desarrollo del PROYECTO, celebró con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (en adelante LA FIDUCIARIA) el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO 19, en adelante el FIDEICOMISO RECURSOS, en virtud del cual LA FIDUCIARIA como su vocera únicamente, llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se reciban de las diferentes fuentes definidas por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), y efectuará los giros que para el desarrollo del PROYECTO instruya EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), todo en los términos del mencionado contrato fiduciario.

TERCERO.- Que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo desarrollará(n) el PROYECTO sobre el(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) número(s) de matrícula inmobiliaria 50C-180235 (matriz) y sus segregados 50C-579064, 50C-579065, 50C-579066, 50C-579067, 50C-579068, 50C-579069, 50C-579070, 50C-579071, 50C-579072, 50C-579073, 50C-579074, 50C-579075, 50C-579076, 50C-579077, 50C-579078, 50C-579079, 50C-579080, 50C-579081, 50C-

579082, 50C-579083, 50C-579084, 50C-579085, 50C-579086, 50C-579087, 50C-579088, 50C-579089, 50C-579090, 50C-579091, 50C-1100212 Y 50C-1100213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, ubicado(s) en la Avenida Calle 19 No 22 - 85, de la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante el (los) INMUEBLE(S)), que deberán ser propiedad del patrimonio autónomo que en principio se denominará FIDEICOMISO LOTE PROYECTO ASTORIA 19 administrado por LA FIDUCIARIA (En adelante el FIDEICOMISO LOTE).

CUARTO.- Que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) como tal(es) al FIDEICOMISO RECURSOS con el único propósito de transferir los recursos dinerarios acordados entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de acuerdo con lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato (en adelante los RECURSOS) y destinados por los mismos a la adquisición de la unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO descrita de manera general en el cuadro contenido al inicio de este contrato (en adelante la UNIDAD INMOBILIARIA), cuya transferencia se efectuará por el FIDEICOMISO LOTE única y exclusivamente en el evento que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, que el PROYECTO se encuentre construido y que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta(n) por escrito la correspondiente instrucción a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE. La escritura pública de transferencia será otorgada igualmente por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) como responsable(s) de la construcción y gerencia del PROYECTO.

QUINTO. - Que, para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos en mayúscula que no sean definidos expresamente en el presente contrato, tendrán el mismo significado establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA. OBJETO. - El presente CONTRATO DE VINCULACIÓN tiene por objeto:

1. La vinculación de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS con el único propósito de que aquel(aquellos) transfiera(n) RECURSOS destinados para la adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA, cuya transferencia se efectuará por el FIDEICOMISO LOTE única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre totalmente construido, y (iii) que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE. En los casos en los cuales EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA requieran de financiación por parte de alguna entidad financiera, los recursos podrán ser entregados una vez la escritura pública de transferencia sea otorgada, sin que para tales efectos, sea necesario que se haya dado cumplimiento al ciento por ciento (100%) del cuadro de aportes. Sin perjuicio de lo anterior, siempre se deberá acreditar por parte de EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA, la aprobación del crédito o contrato de leasing por el cual se vaya a instrumentar la financiación. EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA estarán vinculados al FIDEICOMISO LOTE en el momento que el FIDEICOMISO RECURSOS haya cumplido las condiciones para la liberación de los recursos de la Etapa No. 2- NO VIS y por lo tanto el inmueble este destinado al desarrollo del PROYECTO.

2. Establecer las condiciones que deberá cumplir EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS proceda a poner a disposición del mismo para el desarrollo de la Etapa No.2- NO VIS del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

PARÁGRAFO. - EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente contrato declara(n) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) que:

1. No tiene(n) derecho a participar en las utilidades del PROYECTO, así como tampoco participará(n) en las pérdidas del mismo.
2. No adquirirán el carácter de beneficiario(s) del FIDEICOMISO RECURSOS ni del FIDEICOMISO LOTE y por lo tanto no adquirirá(n) los derechos propios de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y BENEFICIARIO(S), ni tendrá(n) derecho a intervenir en las decisiones que son de incumbencia exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), como tampoco el derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO RECURSOS ni del FIDEICOMISO LOTE.
3. Bajo ninguna circunstancia deberá(n) entregar o transferir RECURSOS directamente a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título, debiendo hacerlo exclusivamente al FIDEICOMISO RECURSOS en la cuenta que para tal efecto sea indicada por LA FIDUCIARIA.
4. Las instrucciones con relación a la administración de los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS, las impartirá directamente EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en los términos del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer, entender y aceptar en su integridad. Sin perjuicio de lo anterior, durante la FASE PREOPERATIVA, EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA instruye(n) que los recursos por el(ellos) aportados sean invertidos de manera temporal en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno.
5. Las especificaciones técnicas, la memoria descriptiva del PROYECTO y las demás características de la UNIDAD INMOBILIARIA, han sido definidas directamente entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA bajo su directa y exclusiva responsabilidad, las cuales en todo caso, estarán determinadas en la correspondiente licencia de construcción del PROYECTO, el Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos entregados por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.
6. La gerencia, construcción, promoción, diseño y demás aspectos técnicos del PROYECTO, son responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien en consecuencia es el único obligado a salir al saneamiento de todas aquellas vicisitudes del PROYECTO y por lo tanto será quien responderá por tales aspectos directamente ante EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y terceros.
7. Es responsabilidad exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S): (i) En caso de requerirse, seleccionar y contratar a su costo el Supervisor técnico independiente. (ii) Confirmar debidamente el alcance del programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente, en caso de que sea normativamente necesario. (iii) Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación. (iv) En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita,

en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. (v) Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, y las demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.

8. LA FIDUCIARIA llevará a cabo exclusivamente la administración de los RECURSOS y de la propiedad del (los) INMUEBLE(S) en su calidad de vocera del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE respectivamente, por lo cual de cara al PROYECTO se entenderá que lleva a cabo su administración única y exclusivamente en función de la administración de tales activos y no así en función de ningún aspecto arquitectónico, de ingeniería o de otra índole técnica del resorte exclusivo de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), toda vez que tales aspectos al igual que toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO se encuentran radicados en cabeza de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien a su vez, ostenta la tenencia material de(los) INMUEBLE(S).
9. Dado que en cabeza de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentra radicada toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO RECURSOS ni el FIDEICOMISO LOTE tendrán ninguna responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo, financiero, jurídico o de cualquier otra índole del PROYECTO, por lo cual LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO RECURSOS ni el FIDEICOMISO LOTE responderán frente a ningún tercero por tales aspectos ni frente a las alcaldías y/o curadurías urbanas por sanciones o multas de cualquier naturaleza relacionadas con el PROYECTO, todo lo cual es expresamente asumido por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
10. La gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo de los contratos fiduciarios constitutivos del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, todo lo cual es responsabilidad de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
11. LA FIDUCIARIA no participa de ninguna manera en el desarrollo del PROYECTO, como constructor, gerente del proyecto, promotor, interventor o enajenador. Tampoco ha tenido, tiene ni tendrá ninguna injerencia en la determinación de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), las cuales fueron definidas por este(os)EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) bajo su exclusiva responsabilidad para el adelanto del PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo. Como consecuencia de lo anterior, no puede ni podrá imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA, en su propio nombre o como vocera y administradora de los patrimonios autónomos constitutivos del FIDEICOMISO RECURSOS y FIDEICOMISO LOTE, por los conceptos antes señalados, por cuanto los mismos EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA entiende(n), conoce(n) y acepta(n) que son de exclusiva y excluyente responsabilidad de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
12. Durante la ejecución también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

13. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
14. En ningún caso EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o ACCIÓN garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los DESTINATARIOS DE ÁREA, así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos.
15. El PROYECTO puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO son responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
16. Es obligación de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) obtener el certificado de permiso de ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016 y el Decreto 1077 de 2.015, como requisito para otorgar la escritura pública por medio de la cual se transfiera la unidad inmobiliaria a la cual hace referencia el presente contrato.
17. El (LOS) FIDEICOMITENTE(S) es(son) quien(es) ostenta(n) la calidad de enajenador conforme al Decreto - Ley 19 de 2.012 y Decreto 1077 de 2.015 y las demás normas que las modifiquen, aclaren o adicionen.
18. EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción, gerencia o promoción del PROYECTO.
19. El presente contrato no constituye de ninguna manera un contrato de promesa de compraventa.
20. La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de operación y/o los riesgos financieros propios de la inversión.
21. Que los eventuales rendimientos de los RECURSOS se generarán desde el momento en que ingresen al Fondo de Inversión Colectiva.

SEGUNDA. TRANSFERENCIA DE RECURSOS.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de conformidad con lo acordado directa y exclusivamente con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), se obliga(n) a transferir los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS conforme a lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato, so pena de la aplicación por parte de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) de la penalidad acordada entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA establecida en la cláusula décima tercera del presente contrato.

La no entrega de los RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA según lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato, dará lugar al cobro de intereses moratorios por parte de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) sobre los RECURSOS no entregados, a la tasa de interés de mora más alta permitida por la ley, los cuales EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obligan a transferir igualmente al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren para su cobro a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el presente contrato. Los RECURSOS que transfieran EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS de acuerdo con lo acordado con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) serán aplicados por éste en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de pago, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

Los RECURSOS deberán ser transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS a través de los medios dispuestos por LA FIDUCIARIA para el efecto (V.gr Transferencia Electrónica, Consignación, PSE, Cheque).

Es obligación de EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA abstenerse de entregar RECURSOS a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) o a cualquier vinculado, apoderado, agente o tercero diferente al FIDEICOMISO RECURSOS.

Así mismo, es obligación de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) velar por que los RECURSOS sean aportados por EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA con las tarjetas de recaudo que son entregadas por la FIDUCIARIA y evitar que sean consignados de una manera distinta a la instruida por la FIDUCIARIA. Por su parte, EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA sólo podrán aportar recursos con las tarjetas de recaudo que son entregadas por la sala de ventas de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), lo cual para efectos del presente contrato constituye una obligación incondicional.

En caso que los RECURSOS sean transferidos mediante Cheque, el mismo deberá ser entregado en LA FIDUCIARIA y deberá encontrarse con sello de cruce restrictivo girado a favor del FIDEICOMISO RECURSOS o del FONDO DE INVERSION COLECTIVA ABIERTO ACCION UNO administrado por LA FIDUCIARIA.

En el evento que el cheque mediante el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA transfiera(n) los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS fuera devuelto por la Entidad Financiera por cualquier causa, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) cobrará a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida, estando obligado(s) EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a transferir el importe correspondiente al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, si la causal de devolución es por fondos insuficientes EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA pagará(n) la sanción equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del cheque, estando obligado(s) EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a trasferir el importe correspondiente al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento.

LA FIDUCIARIA solo registrará el ingreso de los montos entregados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la medida que la transacción se haga efectiva y siempre y cuando hubiere cumplido con los requisitos exigidos por LA FIDUCIARIA para la vinculación, adjuntado el formulario exigido para el efecto junto con la totalidad de documentos allí relacionados.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que acepta(n) que los RECURSOS que transfieran al FIDEICOMISO RECURSOS se imputen por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) primeramente a los intereses que tengan pendientes de pagar, si los hubiere y el excedente a los RECURSOS adeudados al mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de los RECURSOS los haya(n) de transferir al FIDEICOMISO RECURSOS mediante la obtención de un crédito o contrato de leasing, y/o subsidio impartirá(n) la instrucción a la correspondiente Entidad Crediticia o Financiera y entidad a través de la cual se tramite(n) el crédito, el leasing, o el subsidio para que el valor sea desembolsado directamente a favor del FIDEICOMISO RECURSOS, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente Entidad.

El trámite del crédito, del leasing y/o del subsidio corresponde adelantarlo directamente a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA bajo su propia responsabilidad y su no otorgamiento no lo(s) exime de la transferencia de los demás RECURSOS acordados con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), y por ende faculta(n) a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato, en los términos del mismo y en la ley.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la Entidad Financiera o Crediticia el crédito o leasing, subsidio referidos y tener la aprobación para la fecha en la cual de acuerdo con las instrucciones de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) deba efectuarse la trasferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA por el FIDEICOMISO LOTE, reuniendo y presentando para el efecto los requisitos mínimos que la respectiva Entidad exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la respectiva entidad fije; igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o leasing y/o subsidio o derivados de éstos, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). No obstante, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito o leasing y/o subsidio sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar intereses a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento, estando obligado(s) EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a trasferir el valor correspondiente a dichos intereses al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento. Para efectos de lo anterior EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) a notificar a EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA, la terminación del proyecto, para lo cual deberá remitir a estos una copia del certificado de permiso de ocupación de que trata la Ley 1796 de 2.016 y el Decreto 1077 de 2.015, cuando el proyecto requiera de un Supervisor Técnico y solo a partir de ese momento, podrá notificar las fechas de otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing y/o subsidio, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA reconocerá(n) y pagará(n) al FIDEICOMISO RECURSOS, durante treinta (30) días hábiles, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO RECURSOS reciba dicha suma. Sin perjuicio de lo anterior y pasados treinta (30) días a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia, sin que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA haya (n) obtenido el desembolso del crédito o leasing y/o subsidio, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) dar por terminado el presente contrato, con derecho a aplicación de la cláusula penal. En este evento los RECURSOS deberán ser restituidos por el FIDEICOMISO RECURSOS a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, dentro de los treinta (30 días hábiles siguientes a la terminación del presente contrato, siempre y cuando existan recursos dinerarios en el FIDEICOMISO RECURSOS para tal fin, de lo contrario, se deberá proceder de manera previa, a la vinculación de un tercero en relación con la UNIDAD INMOBILIARIA y con los recursos dinerarios trasferidos por el mismo se procederá a la restitución de los RECURSOS a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, lo cual es aceptado por el mismo con la suscripción del presente contrato.

Para la devolución de los RECURSOS de acuerdo con lo señalado en precedencia, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente contrato imparte(n) a LA FIDUCIARIA las instrucciones necesarias para el efecto.

EL NO OTORGAMIENTO DE UN CRÉDITO O UN LEASING Y/O SUBSIDIO AL EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, NO EXONERARÁ AL (A LOS) MISMO (S) DEL CUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACION DE TRANSFERIR LOS RECURSOS AL FIDEICOMISO RECURSOS SEGÚN LO PREVISTO EN LA PRIMERA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCERO.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato se obliga(n) a pagar en forma inmediata a la Entidad Financiera o Crediticia, o entidad que otorgue el subsidio, los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito o leasing tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para perfeccionar el crédito o leasing aludidos.

PARÁGRAFO CUARTO. DOCUMENTOS DE GARANTÍA.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, todos los documentos que a juicio de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con ocasión del presente contrato, así como también EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del Banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, entre otros.

PARÁGRAFO QUINTO. IMPUESTOS. - El valor de los aportes correspondientes a este contrato no incluye el valor del IVA, salvo que expresamente sea señale en el plan de pagos establecido en la caratula del presente contrato. En caso de que al momento de la escrituración de la(s) unidad (es) de vivienda se genere IVA, su pago será a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en su totalidad. Para tal efecto, el valor correspondiente deberá ser consignado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a favor del FIDEICOMISO RECURSOS según las instrucciones que para tal efecto imparta LA FIDUCIARIA.

En caso de existir un nuevo tributo y /o gravamen sobre la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato, su declaración y pago corresponderá conforme a lo que la Ley o la normativa aplicable disponga.

PARÁGRAFO SEXTO: Debido a que el valor real del inmueble corresponderá a 175 salarios mínimos legales vigentes, liquidados al momento de la escrituración del inmueble, el valor antes establecido es aproximado y podrá tener variaciones de acuerdo al valor del salario mínimo mensual que decrete el gobierno nacional para el año en que se firme la escritura de transferencia del inmueble. Dado el caso que el valor real liquidado en el año de la firma de la escritura sea inferior al aquí pactado, se hará el descuento correspondiente en el valor del inmueble. Si por el contrario el valor liquidado es superior nos obligamos a realizar los aportes faltantes hasta completar el valor total del inmueble antes de la firma de la escritura.

TERCERA. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.- Los RECURSOS que de acuerdo con lo previsto en el presente contrato sean transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS, serán administrados por LA FIDUCIARIA como vocera del mismo, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato declaran expresamente conocer y aceptar en su integridad.

De acuerdo con lo anterior, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato declara (n) conocer y aceptar expresamente que LA FIDUCIARIA por la administración de los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS tendrá derecho a percibir como retribución por sus servicios las comisiones fiduciarias previstas en el contrato fiduciario constitutivo del mismo, dentro de las cuales se encuentra la generada con ocasión de la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por LA FIDUCIARIA, cuyo reglamento igualmente declara(n) conocer y aceptar EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

CUARTA. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. - EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente aceptan que las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas que deberá acreditar EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS proceda a poner a disposición del (LOS) FIDEICOMITENTE(S) los RECURSOS de la ETAPA 2 – NO VIS para el desarrollo del PROYECTO, son las siguientes:

1. Licencia de Construcción del PROYECTO con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de cada una de las etapas del proyecto.
2. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en la que conste como ENAJENADOR el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para las etapas: Etapa 1 - VIS de renovación, Etapa 2 - No VIS y Etapa 3 – VIS.
3. Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN, con la totalidad de documentación requerida, que representen como mínimo el SETENTA POR CIENTO (70%) del valor total de comercialización del PROYECTO distribuido en cada una de las cinco (5) Etapas, es decir, CONTRATOS DE VINCULACION con compromisos de aporte por mínimo de:

   $_____ para las Unidades que comprenden Etapa 1 - vivienda VIS de renovación, de
   $_____ para las Unidades que comprenden la Etapa 2 - No VIS, de
   $_____ para las Unidades que comprenden la Etapa 3 - VIS, de
   $_____ para las Unidades que comprenden la Etapa 4 - comercio y de
   $_____ para las Unidades que comprenden la Etapa 5 - parqueaderos.

   De los cuales se encuentre en caja, recibidos por LA FIDUCIARIA, por lo menos el DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total de los CONTRATOS DE VINCULACION mencionados

   .

   Los DESTINATARIOS DE AREA que serán tenidos en cuenta, para efectos de ser considerados dentro de la presente cláusula no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes

CONTRATOS DE VINCULACION, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a pagos que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta los DESTINATARIOS DE AREA que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil de los FIDEICOMITENTES y/o con los representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

4. Constancia de adquisición y pago de pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en la(s) cual(es) se debe designar como beneficiario al el FIDEICOMISO y/o al BANCO. En cada una de sus etapas
5. Que los BIENES INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE y que éste(os) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio, lo cual se acreditará con el respectivo certificado de tradición y libertad del INMUEBLE cuya fecha de expedición no sea mayor a diez días calendario. Además será requisito que los BIENES INMUEBLES cuenten con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, el cual será el que para tal efecto sea escogido por la FIDUCIARIA.
6. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o el FIDEICOMISO cuente(n) con la aprobación de un crédito por parte de una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que permita que cada una de las etapas del PROYECTO cuente con cierre financiero. En el evento que la aprobación del crédito por parte de la mencionada entidad incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del crédito, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de los DESTINATARIOS DE ÁREA.
7. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
8. La entrega por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del flujo de caja y factibilidad actualizados por cada una de las Etapas del PROYECTO, certificados por el INTERVENTOR, incluidos los planos del mismo aprobados por la curaduría urbana correspondiente.
9. Certificación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de su contador o revisor fiscal y del INTERVENTOR de haber dado respecto de cada una de las Etapas del Proyecto cumplimiento a las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas mencionadas en este contrato, de haber alcanzado el punto de equilibrio financiero y de contar con los recursos suficientes para el desarrollo del PROYECTO, que garanticen el cierre financiero del mismo, en la cual se deberá certificar expresamente que ninguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.
10. Paz y salvo del BIEN INMUEBLE por concepto de impuesto predial y valorización.
11. Designación del SUPERVISOR TÉCNICO con su respectiva hoja de vida.

Cumplidas en su totalidad por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) las condiciones antes señaladas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a poner a disposición de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de dichas condiciones para cada Etapa se contará así:

a.- Para la Etapa 1 el periodo preoperativo tendrá una duración de XXX meses contados a partir de la fecha de suscripción de la primera carta de instrucciones de esta etapa.

b.- Para la Etapa 2 el periodo preoperativo tendrá una duración de XXX meses contados a partir de la fecha de suscripción de la primera carta de instrucciones de esta etapa.

c.- Para la Etapa 3 el periodo preoperativo tendrá una duración de XXX meses contados a partir de la fecha de suscripción de la primera carta de instrucciones de esta etapa.

d.- Para la Etapa 4 el periodo preoperativo tendrá una duración de XXX meses contados a partir de la fecha de suscripción de la primera carta de instrucciones de esta etapa.

e.- Para la Etapa 5 el periodo preoperativo tendrá una duración de XXX meses contados a partir de la fecha de suscripción de la primera carta de instrucciones de esta etapa.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS informará a los DESTINATARIOS DE ÁREA dicho evento y procederá a restituir a cada uno de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los RECURSOS que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar.

PARAGRAFO SEGUNDO. - Los rendimientos que eventualmente generen los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS pertenecerán a este último únicamente en el evento que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite las condiciones señaladas en esta cláusula. Dichos rendimientos no se entenderán en ningún caso como un mayor valor pagado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y recaudado por el FIDEICOMISO RECURSOS.

En el evento que los rendimientos que eventualmente llegaren a generar los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS fuere negativa y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) acreditare(n) las condiciones señaladas en esta cláusula, el valor excedente tendrá que asumirlo EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y el(los) mismo(s) no podrá(n) exigirlo de ninguna manera a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

En caso contrario, esto es que los rendimientos que eventualmente llegaren a generar los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS fuere negativa y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) no acreditare(n) señaladas en esta cláusula, la pérdida será asumida por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

QUINTA. CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- La descripción detallada de la UNIDAD INMOBILIARIA, su área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada, al igual que las especificaciones generales de construcción del PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal del mismo, todo lo cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar expresamente, asi como las caracteristicas generales y especificaciones técnicas del PROYECTO, por haber sido informadas al (los) mismo (s) por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

No obstante, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acepta(n) expresamente con la suscripción del presente contrato que las especificaciones técnicas y de diseño del PROYECTO pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual el PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial, a lo cual se obliga expresamente EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción de este contrato.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acepta(n) expresamente con la suscripción del presente contrato que las dimensiones de muros, clóset, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Igualmente acepta(n) que se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Lo anterior, en razón a que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) como único y exclusivo responsable por el inicio, adelanto y terminación del PROYECTO, le(s) ha informado a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA tal posibilidad.

No obstante lo anterior, ante cualquier controversia entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, será la Superintendencia de Industria y Comercio o el juez competente, quien dirima la misma.

SEXTA. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que el(los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se construye el PROYECTO será(n) sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier titulo.

EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente contrato garantiza(n) expresamente a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA que no se ha enajenado a ninguna persona la UNIDAD INMOBILIARIA y declara(n) que hará(n) su entrega libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometida la UNIDAD INMOBILIARIA.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato acepta(n) expresamente que en cuanto a hipotecas, el (los) INMUEBLE (S) sobre el (los) cual (es) se construye el PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor del establecimiento de crédito que financie la construcción del PROYECTO. En todo caso, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga a cancelar

dicho gravamen en cuanto se refiere a la UNIDAD INMOBILIARIA, antes o al momento de la transferencia de la misma, en virtud de la obligación de saneamiento a la que se encuentra legalmente obligado.

SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- La transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA se efectuará por parte del FIDEICOMISO LOTE a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre construido, y (iii) que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta(n) por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE; todo lo cual es expresamente aceptado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato. Así mismo, se requerirá que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), cuente(n) con el Certificado de Permiso Técnico de Ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016, en los casos expresamente señalados en dicho cuerpo normativo o el Certificado de Permiso de Ocupación a que se refiere el Decreto 1077 de 2.015, en los casos aplicables.

La escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA deberá ser firmada por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la fecha y en la notaría que le(s) informe por escrito EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), para lo cual el(los) mismo(s) se obliga(n) a notificarle(s) lo anterior por escrito con una antelación mínima de tres (3) meses. Lo anterior se llevará a cabo en la "ETAPA O FASE DE ESCRITURACIÓN" que iniciará una vez finalice la "ETAPA O FASE DE CONSTRUCCIÓN". El término estimado por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la ejecución de la "ETAPA DE CONSTRUCCIÓN" es de veintidós (22) meses. LOS DESTINATARIOS DE ÁREA declaran conocer, entender y aceptar que es responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) cumplir con los tiempos establecidos en la caratula, en razón de ser el responsable de la construcción y entrega del PROYECTO y en todo caso, una vez acredite(n) la terminación total del PROYECTO y que cuente(n) con el Certificado de Permiso Técnico de Ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016 o el Certificado de Permiso de Ocupación a que se refiere el Decreto 1077 de 2.015. EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato se obligan a que en la fecha de suscripción de la mencionada escritura pública, (i) habrá(n) transferido la totalidad de los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) habrá(n) pagado los gastos e impuestos para efectos de la firma de la escritura pública y el registro correspondiente de la misma, y, (iii) en caso de requerir financiación, tendrá(n) el crédito aprobado con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente.

No obstante lo anterior, la firma de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) le (s) conceda en el evento en que aún existan RECURSOS pendientes por transferir al FIDEICOMISO RECURSOS.

Será responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, contar con todos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA.

Si EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no firmare(n) la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que EL (LOS)

FIDEICOMITENTE(S) le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparece(n) a la firma de la citada escritura, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se entiende que ha incumplido el presente contrato pudiendo EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) hacer efectiva la clausula por incumplimiento y resolver el presente Contrato quedando en libertad de ofrecer el inmueble salvo situaciones de fuerza mayor y caso fortuito debidamente probadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. Para este caso, no se requerirá suscripción de acta de comparecencia en la Notaría por parte de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISOS RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE, bastará copia de la comunicación enviada por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y la ausencia de la escritura pública firmada por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

También se causará la remuneración señalada en el inciso anterior en el evento en que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, salvo situaciones de fuerza mayor y caso fortuito debidamente probadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias del instrumento público extendidas para tal fin.

Teniendo en cuenta que con la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA podrá protocolizarse el formulario de pago del impuesto predial del (los) INMUEBLE (S) sobre el (los) cual (es) se construye el PROYECTO (mayor extensión), el impuesto que se cause exclusivamente sobre la UNIDAD INMOBILIARIA será por cuenta de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a partir de la firma de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA.

OCTAVA. ENTREGA MATERIAL.- La entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, la realizará EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) mediante acta suscrita por él(los) mismo(s) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en el cual se declare que la UNIDAD INMOBILIARIA se encuentra a paz y salvo por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha de entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA.

A partir de ese momento, serán de cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA la totalidad de las obligaciones inherentes a la UNIDAD INMOBILIARIA, tales como servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, entre otros.

No podrán abstenerse EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA, por razón de no aceptar el estado de la misma o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega que suscriban con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). Por tanto, si se abstiene(n) de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave de la UNIDAD INMOBILIARIA quedará a disposición de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

La entrega de bienes de uso y goce común se realizará por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Si por cualquier circunstancia EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acordasen entregar la UNIDAD INMOBILIARIA antes de otorgarse la correspondiente escritura pública de transferencia, la entrega se hará por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) a título de mera tenencia.

En ningún caso EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y telefonía, salvo que ésta haya tenido lugar como resultado de su negligencia. Sin embargo, la conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

NOVENA. GARANTÍAS.- EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente contrato expresamente se obliga a otorgar a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA las siguientes garantías al momento de la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA, las cuales se aplicarán según corresponda a las especificaciones y/o acabados cuando los hubiere, que para cada caso apliquen conforme a lo pactado entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y en todo caso, en los términos legales vigentes.

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones, entre otros, en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, cuando sea del caso, solamente serán atendidos por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS.- EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) hará entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA, a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos básicos de que está dotada y por la administración de la misma, los cuales serán de cargo exclusivo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a partir de la fecha de entrega de entrega a su favor, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) de conformidad con la ley. Será de cargo exclusivo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a partir de la fecha de entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA a su favor, la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios de acuerdo con el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal.

DÉCIMA PRIMERA. PENA POR INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO. - El incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DESTINATARIOS(S) DE ÁREA y de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), serán sancionadas de conformidad y como a continuación se establece:

1. Si durante el tiempo que transcurra la FASE PRE-OPERATIVA, entendida ésta como el periodo de tiempo en el cual EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), deba(n) acreditar y obtener las condiciones jurídicas, financieras y técnicas necesarias para cumplir las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS de la Etapa 2 – NO VIS y por ende dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA:

a. Incurre(n) en mora superior a sesenta (60) días calendario en una cualquiera de las cuotas (cronograma de aportes) establecidas en la parte inicial del contrato de vinculación (primera página-caratula), o
b. Solicita(n) la terminación del contrato de vinculación (desiste(n) o se retira(n) del PROYECTO, LA FIDUCIARIA por instrucción de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), devolverá dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la culminación de los tramites operativos y de validación requeridos por la FIDUCIARIA, los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto en el Fondo de Inversión Colectiva para el recibo de los recursos, mediante cheque girado a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Bogotá D.C., previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual al diez por ciento (10%) del "valor total" de los RECURSOS que se obligó a transferir EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en virtud de lo establecido en el presente contrato a título de pena y a favor del FIDEICOMISO RECURSOS; en todo caso, la totalidad de la pena no podrá superar el noventa por ciento (90%) de las sumas de dinero efectivamente aportadas por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y certificadas por la FIDUCIARIA. Quedando en libertad EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), de vincular con relación a los beneficios de que tratan el CONTRATO DE VINCULACIÓN, otros terceros.

PARÁGRAFO. – SI EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) no acredita(n) las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS de la Etapa 2 – NO VIS dentro del término previsto, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA que decida(n) retirarse del PROYECTO lo podrá(n) hacer sin el cobro de la penalidad alguna.

2. Si durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, entendida esta como el periodo de tiempo en el cual EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), una vez acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS de la Etapa 2 – NO VIS, se encuentren construyendo el proyecto, EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA:
3. Incurre(n) en mora superior a sesenta días calendario en una cualquiera de las cuotas (cronograma de aportes) establecidas en la parte inicial del contrato de vinculación (primera página-caratula), o
4. solicita(n) la terminación del contrato de vinculación (desiste(n) o se retira(n) del proyecto, LA FIDUCIARIA por instrucción de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), devolverá los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto en el Fondo de Inversión Colectiva para el recibo de los dineros, pero en este evento EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar por la devolución respectiva hasta que a la unidad inmobiliaria que constituye su beneficio, se haya vinculado un tercero mediante la suscripción del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN. La devolución de los recursos, se llevará a cabo mediante cheque girado a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Bogotá D.C., previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual al diez por ciento (10%) del "valor total" de los RECURSOS que se obligó a transferir EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en virtud de lo establecido en el presente contrato a título de pena y a favor del FIDEICOMISO RECURSOS; en todo caso, la totalidad de la pena no podrá superar el noventa por ciento (90%) de las sumas de dinero efectivamente aportadas por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y certificadas por la FIDUCIARIA. Quedando en libertad EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), de vincular con relación a los beneficios de que tratan el CONTRATO DE VINCULACIÓN, otros terceros.
    5. En caso de que una vez citado(s) EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA por parte de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), mediante el procedimiento previsto en el contrato de vinculación para

acudir al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria objeto del CONTRATO DE VINCULACIÓN, este(os) no se presentare(n) a la Notaria en la fecha y hora indicada, se entenderá incumplido el contrato de vinculación por parte de EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con lo cual procederá LA FIDUCIARIA, por instrucción de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), a devolver los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto en el Fondo de Inversión Colectiva para el recibo de los dineros, pero en este evento EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar por la devolución respectiva hasta que a la unidad inmobiliaria que constituye su beneficio, se haya vinculado un tercero mediante la suscripción del respectivo contrato de vinculación. La devolución de los recursos, se llevará a cabo mediante cheque girado a EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Bogotá D.C., previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual a al diez por ciento (10%) del "valor total" de los RECURSOS que se obligó a transferir EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en virtud de lo establecido en el presente contrato a título de pena y a favor del FIDEICOMISO RECURSOS; en todo caso, la totalidad de la pena no podrá superar el noventa por ciento (90%) de las sumas de dinero efectivamente aportadas por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y certificadas por la FIDUCIARIA. Quedando en libertad EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), de vincular con relación a los beneficios de que tratan el CONTRATO DE VINCULACIÓN, otros terceros.

EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA desde ya acepta(n) y autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quién corresponda en los términos antes establecidos.

6. Si EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), no ha(n) iniciado o terminado la construcción del PROYECTO o suscrito la escritura de transferencia del inmueble o no ha(n) realizado la entrega de la unidad inmobiliaria en el plazo estipulado por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y de conformidad a lo establecido en el presente contrato, por causas imputables únicamente a éste, que no se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor y no obedezcan al ánimo de no recibir el inmueble por parte de EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, todo lo anterior comprobable, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), responderán frente al(los) EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con una suma equivalente al Interés Bancario Corriente sobre los recursos aportados hasta ese momento por EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, por cada día de retardo, respecto de la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria. En los eventos anteriormente mencionados, el DESTINATARIO DE ÁREA podrá optar por desistir del contrato, sin aplicación de penalidad alguna, pero en todo caso deberá(n) esperar la devolución respectiva, hasta que a la unidad inmobiliaria que constituye su beneficio se haya vinculado un tercero mediante la suscripción del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO. - EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), declara(n) y EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que en razón a la actividad comercial de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), la cual es la construcción, eventos de fuerza mayor o caso fortuito podrían ser los siguientes, más no los únicos:

a. Por fuerza mayor o caso fortuito que deriven del incumplimiento de los contratistas externos o proveedores.
b. De acuerdo con lo establecido en el contrato de vinculación, por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas en las zonas

comunes, etc., por las circunstancias señaladas en los literales anteriores, o por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales;

c. Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, ocasionados por demoras en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos u otra autoridad, que sean ajenas a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

DÉCIMA CUARTA. TÍTULO EJECUTIVO.- Independientemente de lo acordado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en la cláusula que antecede, la transferencia de RECURSOS a la que de acuerdo con lo convenido entre aquellos y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentran obligados a realizar EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS, será exigible por la vía ejecutiva por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), y para ello bastará la presentación de este contrato, y la certificación expedida por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) respecto a no haber recibido los RECURSOS. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

De la misma forma, las obligaciones a cargo de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) pueden ser exigidas por vía ejecutiva, judicial o extrajudicial por parte de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en caso de que éstas sean incumplidas.

DÉCIMA QUINTA. VIGENCIA. - El término de duración del presente contrato será equivalente al término de duración del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN. - Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.
2. Por el incumplimiento de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la transferencia de los RECURSOS que se obliga a efectuar a favor del FIDEICOMISO RECURSOS conforme a lo acordado con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), si dicho incumplimiento es igual o superior a sesenta (60) días calendario.
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la disolución de LA FIDUCIARIA.
5. Por común acuerdo entre las partes.
6. En caso de fallecimiento del DESTINATARIO DE ÁREA o de alguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA, cuando así lo disponga EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
7. Las demás que resulten aplicables de acuerdo con la Ley.

Para los efectos establecidos en el numeral 6 anterior, se procederá de la siguiente manera:

Será facultad de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) instruir a la FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato, para lo cual se establecen las siguientes reglas:

1. Si el fallecimiento se da durante la FASE PREOPERATIVA y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparte(n) la instrucción de dar por terminado el presente contrato, la FIDUCIARIA, constituirá en nombre y por cuenta de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA fallecido(s) un encargo fiduciario independiente al

PROYECTO en el Fondo de Inversión Colectiva, en el cual se administren, de manera temporal, los recursos por él entregados, hasta el momento en el cual se concluya el trámite de sucesión. Si hay pluralidad de DESTINATARIO(S) DE ÁREA, la prorrata de los sobrevivientes junto con sus rendimientos, serán restituidos en proporción a la participación de cada uno de conformidad con el presente contrato. La UNIDAD INMOBILIARIA podrá ser comercializada una vez EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) notifique(n) a la FIDUCIARIA su decisión de dar por terminado el presente contrato, por causa del fallecimiento del DESTINATARIO DE ÁREA o de alguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA.

2. Si el fallecimiento se da durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) solicita(n) la terminación del presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a la constitución de un encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en nombre y por cuenta del DESTINATARIO DE ÁREA fallecido para que los recursos aportados por éste, sean administrados de manera temporal hasta el momento en el cual se haya liquidado la sucesión. Si para la fecha de terminación del presente contrato, por fallecimiento del DESTINATARIO DE ÁREA el FIDEICOMISO RECURSOS no contaré con dinero para efectos de proceder con la terminación, esta sólo se materializará en el momento en que un tercero se vincule a dicha UNIDAD INMOBILIARIA. En caso en el cual exista pluralidad de DESTINATARIOS DE ÁREA, se restituirá a los DESTINATARIOS DE ÁREA sobrevivientes los recursos aportados, sin rendimientos, a prorrata de la participación que cada uno tenga, en los términos del presente contrato siempre y cuando el FIDEICOMISO RECURSOS cuente con dichos recursos, de lo contrario, será necesario que un tercero se vincule a dicha UNIDAD INMOBILIARIA.

En el caso en el cual el FIDEICOMISO RECURSOS cuenta con los recursos para las restituciones a las cuales hace referencia el numeral segundo (2) anterior, la FIDUCIARIA procederá con la misma dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la fecha en la cual EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) solicite la terminación por fallecimiento.

Para efectos de lo anterior, con la suscripción del presente contrato EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente contrato confieren poder especial amplio y suficiente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., para que en su nombre y representación constituya en nombre y por cuenta de aquellos, en caso de fallecimiento, encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva en los cuales se inviertan de manera temporal, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO RECURSOS para que sean invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno, hasta tanto se concluya el respectivo juicio de sucesión o se otorgue la escritura pública de adjudicación. Serán a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los costos de este proceso incluyendo las comisiones del fondo e impuestos a que haya lugar.

DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, con la previa autorización de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), y de LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, la cual podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de LA FIDUCIARIA, así mismo, podrá objetar u oponerse a la vinculación del cesionario sin que para ello se requiera motivación o justificación alguna.

En todo caso, previamente quien pretenda reemplazar la posición contractual de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del

Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, de conformidad con los establecido en la Circular Básica Jurídica o cualquier norma que la modifique, complemente o sustituya.

En caso que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA ceda(n) su posición contractual o los derechos de los cuales es (son) titular(es) en el presente contrato, este(os), en calidad de cedente(s) se obliga(n) a pagar a LA FIDUCIARIA, a título de remuneración, la suma equivalente a medio (1/2) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, pagaderos como condición para que LA FIDUCIARIA proceda al registro de la misma.

DÉCIMA OCTAVA. GASTOS DE TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA. - Los gastos notariales de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, serán pagados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de Registro serán pagados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la UNIDAD INMOBILIARIA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán pagados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, excepto la cancelación de la hipoteca en mayor extensión que afecte la misma, cuyos gastos serán pagados por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

DÉCIMA NOVENA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos que se deriven del presente contrato, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C. y recibirán notificaciones en las direcciones físicas y de correo electrónico que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA comunicar cualquier cambio de dirección.

VIGÉSIMA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES. -

20.1 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Para el cabal desarrollo de la gestión que se le encomienda mediante el contrato de fiducia mercantil, la FIDUCIARIA tiene derecho a:

1. Prioritaria y automáticamente, realizar las deducciones y transferencias de los recursos existentes en el FIDEICOMISO RECURSOS que en el contrato de fiducia mercantil constitutivo de este se mencionan y las que a continuación se relacionan de manera meramente enunciativa:
   - La de la remuneración de la FIDUCIARIA prevista en el contrato de fiducia mercantil del FIDEICOMISO RECURSOS y LOTE.
   - La de los gastos para la ejecución del negocio.
   - La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.
2. Dar por terminado el contrato de fiducia mercantil y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el mismo contrato de fiducia.
3. Reservarse expresamente el derecho de oponerse al ingreso o vinculación de terceros al FIDEICOMISO RECURSOS a cualquier título. Las partes eximen de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y declaran que frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la oposición por parte de ésta, serán los encargados de salir a la defensa de LA FIDUCIARIA.
4. Las demás que se deriven del presente contrato.

20.2 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato, serán obligaciones de la FIDUCIARIA:

1. Administrar los RECURSOS entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA conforme a lo estipulado en el presente contrato.
2. Rendir cuentas comprobadas de su gestión en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
3. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
4. Invertir los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por LA FIDUCIARIA y administrarlos de acuerdo con el reglamento de administración respectivo, mientras se destinan al objeto del presente contrato de vinculación.
5. En calidad de vocera y administrador del FIDEICOMISO LOTE otorgar las escrituras públicas de transferencia a los DESTINATARIOS DE ÁREA, una vez lo notifique EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y fuera del despacho notarial si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983.

PARÁGRAFO. - Las obligaciones que asume LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y sus obligaciones se limitan a la naturaleza del presente contrato y a sus funciones como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS y FIDEICOMISO LOTE de los activos a estos transferidos y así se evaluará su desempeño y juzgará su responsabilidad. LA FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve en su gestión.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente documento son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO RECURSOS, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) ni por los incumplimientos de este durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este documento, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Es claro para EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA que la FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Así mismo declaran conocer y entender que durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de La FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo. De igual forma, es claro para EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA que LA FIDUCIARIA en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS no será la responsable por el cumplimiento de los acuerdos privados que se suscriban entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y por lo tanto, no podrá imputársele responsabilidad alguna derivada de este concepto.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente contrato, declara(n) que

acepta(n), conoce(n) y entiende(n) que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

20.3 DERECHOS DE EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). Serán derechos de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en desarrollo del presente contrato:

1. Exigir a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA el pago de los recursos indicados en el presente contrato en caso de incumplimiento por parte de este.
2. Exigir a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los documentos de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

20.4 OBLIGACIONES DE EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). Serán obligaciones de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en desarrollo del presente contrato:

1. Actuar como constructor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tal calidad acarrea en la ejecución del mismo.
2. Llevar a cabo, por su cuenta y bajo su responsabilidad, las labores de gerencia, promoción y ventas del PROYECTO y todas las actividades que se desprendan de las labores mencionadas.
3. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socio o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
4. Coordinar y gestionar con EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA el otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del proyecto en concordancia con lo establecido en el presente contrato.
5. Realizar la entrega material de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, resultantes del proyecto en concordancia con lo establecido en el presente contrato.
6. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
7. Actualizar la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
8. Constituir todos los amparos necesarios a favor de los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA para mitigar los riesgos asociados a la post-venta del PROYECTO y en particular el riesgo de ruina o perecimiento de la construcción establecido en el numeral 3º del artículo 2060 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2.016.
9. Hacer entrega de las áreas comunes del PROYECTO a la copropiedad una vez se haya escriturado el 51% de la totalidad de las unidades que lo conforman.
10. Actuar como administrador provisional de la propiedad horizontal, una vez esta sea constituida por el FIDEICOMISO LOTE.
11. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
12. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE.

13. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
14. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las normas que la modifiquen o adicionen.
15. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se vinculan al PROYECTO.
16. Entregar a los DESTINATARIOS DE ÁREA información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
17. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

20.5 DERECHOS DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. Serán derechos de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en desarrollo del presente contrato:

1. Recibir el informe periódico semestral de la información del negocio por parte de LA FIDUCIARIA
2. Recibir la TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA a la cual esté vinculado(a) a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), siempre y cuando haya cumplido a cabalidad la entrega de los recursos indicados en el presente contrato y demás requisitos.
3. Recibir la ENTREGA MATERIAL de la unidad inmobiliaria a la cual esté vinculado(a) a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), siempre y cuando haya cumplido a cabalidad la entrega de los recursos indicados en el presente contrato y demás requisitos.
4. Solicitar a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) los informes correspondientes en relación al avance del proyecto.
5. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

20.6 OBLIGACIONES DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. Serán obligaciones de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en desarrollo del presente contrato:

1. Entregar a LA FIDUCIARIA la totalidad de las sumas de dinero en cantidad y según el cronograma expresado en la portada de este contrato, que para tal efecto ha acordado con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
2. Suministrar la información requerida por LA FIDUCIARIA relacionada con el desarrollo del presente contrato, en especial aquellos que se refieren a la complementación de los formatos de vinculación establecidos en los reglamentos de LA FIDUCIARIA o en la ley.
3. Comparecer al otorgamiento de la Escritura Pública de Transferencia de la Unidad Inmobiliario del cual es DESTINATARIO DE ÁREA, conforme a la notificación por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
4. Comparecer a la Entrega material de la Unidad Inmobiliario del cual es DESTINATARIO DE ÁREA, conforme a la notificación por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
5. Actualizar la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
6. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

VIGÉSIMA PRIMERA. PROCEDIMIENTO A SEGUIR CUANDO NO SEA POSIBLE LOGRAR LA LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. - Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, se requiere notificar cualquier clase de situación a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y no resulta dable su ubicación en las direcciones registradas ante la FIDUCIARIA, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de LA FIDUCIARIA.

En el evento en que, por cualquier motivo, se deba restituir recursos a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y no sea posible ubicarlos por un término superior a tres (03) meses, conforme se indica en el inciso anterior, la FIDUCIARIA podrá constituir un encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva a favor EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con el propósito de depositar los recursos que deban ser restituidos. Dichos recursos deberán ser invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno y se generarán las comisiones de dicho fondo así como los gastos derivados de este trámite incluyendo los impuestos aplicables. Para tal efecto, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA mediante el presente contrato confieren poder especial amplio y suficiente a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para constituir dicho encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva.

VIGÉSIMA SEGUNDA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS. - EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito, así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. 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(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA 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 los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA TERCERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.- En razón a que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en virtud del presente contrato se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS, los mismos para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se obliga(n) con la suscripción del presente contrato a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación.

VIGÉSIMA CUARTA. INTEGRIDAD. - EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre los mismos con anterioridad.

VIGÉSIMA QUINTA. DECLARACIONES DEL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) Y DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.- En nuestra calidad de FIDEICOMITENTE(S) y de DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente declaramos que leímos detenidamente el mismo, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones que del mismo emergen, así como los costos financieros por los servicios y productos aquí mencionados.

VIGÉSIMA SEXTA. EDUCACIÓN FINANCIERA.- Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA nos podremos dirigir a la página web www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de sus oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si requerimos información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, nos podremos dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia. (www.superfinanciera.gov.co)

VIGÉSIMA SÉPTIMA. ANEXOS. - Serán parte integral del presente contrato, los siguientes documentos:

1. Contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS
2. Memoria Descriptiva del PROYECTO.
3. Especificaciones Técnicas de la UNIDAD INMOBILIARIA.
4. Cartilla Fiduciaria de Negocios Fiduciarios de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con la suscripción del presente contrato EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) que ha(n) recibido, conoce(n), entiende(n) y acepta(n) los ANEXOS enunciados.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C., en tres (03) originales del mismo tenor y valor, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S)

_____

Nombre:
C.C. No.
Representante Legal o Apoderado
SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA

_____

Nombre:
C.C. No.

_____

Nombre:
C.C. No.

Comparece el representante legal y/o apoderado de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., la cual obra como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS, con el propósito de declarar única y exclusivamente, lo siguiente:

1. Que acepta la vinculación del EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS, el (los) cual (es) en todo caso deberán agotar satisfactoriamente el proceso de conocimiento del cliente establecido por LA FIDUCIARIA en cumplimiento de lo dispuesto para el efecto en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas que la modifiquen, adicionen o aclaren. En caso que dicho proceso de conocimiento del cliente no se agote satisfactoriamente respecto a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, no será posible vincular el (los) mismos al FIDEICOMISO RECURSOS.

2. Que acepta las estipulaciones efectuadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el clausulado de este documento, referentes a la administración de los

RECURSOS que sean transferidos por aquellos al FIDEICOMISO RECURSOS, la cual se llevará a cabo conforme a lo previsto en el contrato fiduciario constitutivo del mismo, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.

3. Que en el evento que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) cumpla en su integridad las condiciones señaladas en este documento en el plazo definido para el efecto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a poner a disposición de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en este documento y en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.

4. Que en el evento que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) no cumpla en su integridad las condiciones señaladas en este documento en el plazo definido para el efecto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a restituir los RECURSOS a cada uno de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, junto con los rendimientos que los mismos hayan generado, de haber lugar a ello, de acuerdo con lo establecido en este documento y en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.

5. Que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO LOTE procederá a transferir la UNIDAD INMOBILIARIA a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre construido, y (iii) que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE; todo lo cual ha sido expresamente aceptado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento y siempre y cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley 1796 de 2.016, cuando en el proyecto se comercialicen unidades de vivienda y, en todo caso, las limitaciones previstas en el Decreto 1077 de 2.015.

6. Que acepta en su integridad las declaraciones efectuadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento y aceptadas de la misma por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), en relación con el alcance de la gestión y responsabilidad de LA FIDUCIARIA, así como la del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO RECURSOS en relación con el PROYECTO, toda vez que en cabeza de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentra radicada toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, y por lo tanto LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS tendrán ninguna responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo, financiero, jurídico o de cualquier otra índole del PROYECTO, todo lo cual es de responsabilidad exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien en consecuencia será quien responderá por tales aspectos directamente ante EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y terceros.

FIDEICOMISO RECURSOS

_____

Nombre:
C.C. No.
Representante Legal o Apoderado
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A
Actuando como vocera del Fideicomiso Proyecto Astoria 19.

24 175 160

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE TESORERÍA
PROYECTO ASTORIA 19
ASPECTOS RELEVANTES DEL ESQUEMA FIDUCIARIO INMOBILIARIO

A continuación, se describen una serie de aspectos desarrollados en el contrato de fiducia mercantil, que deben ser conocidos y aceptados por las partes que se vinculan al mismo.

- El modelo de contrato de fiducia mercantil que será suscrito por las partes fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número 2020265943-005-000.
- La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en este contrato.
- LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- Los recursos aportados por LOS DESTINATARIOS DE ÁREA serán entregados por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para la construcción del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en el presente contrato, serán para EL FIDEICOMISO si se cumplen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, o de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, en caso contrario.

LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato de fiducia mercantil, declara (n) conocer y aceptar el contenido antes descrito.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19

(Dirección Jurídica Calle 81)

- **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT 900.239.552-6, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá , debidamente constituida mediante escritura pública 1543 del 20 de junio de 2008, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá

D.C. el 08 de septiembre de 2006 bajo la matrícula mercantil número 1240542 del Libro IX, representada legalmente por **SANTIAGO ESCOBAR DIAZ** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.545.740 de Envigado, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;

- **MC+JFS ARQUITECTOS SAS** sociedad comercial legalmente constituida y debidamente registrada bajo las leyes de la República de Colombia e identificada con el NIT 900.694.587-8 representada legalmente por JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES , identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.367.032, todo lo cual consta y se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se anexa, la cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**.

- **SEBASTIAN BARON CARDOZO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.360.390 de Bogotá .D.C., quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede bajo la Matrícula Mercantil número 01308750 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**;

Hemos convenido celebrar el presente contrato de fiducia mercantil que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. – Que LOS FIDEICOMITENTES se encuentran interesados en desarrollar por su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía el PROYECTO.

SEGUNDA.- Que LOS FIDEICOMITENTES para llevar a cabo el PROYECTO requieren única y exclusivamente de LA FIDUCIARIA su experiencia en materia de administración de bienes, por lo cual ha considerado pertinente celebrar con la misma el presente contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo que por este documento se constituye, únicamente llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se recauden de las diferentes fuentes definidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y efectuará los giros que se instruyan de conformidad con los términos establecidos en el presente contrato.

176
161

TERCERA. - Que LA FIDUCIARIA ha informado a LOS FIDEICOMITENTES acerca de las implicaciones y riesgos que asume con la suscripción del presente CONTRATO, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

CUARTA.- Que LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que el único facultado para impartir las instrucciones que se requieran para el desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil, es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, lo anterior, se fundamenta en que la participación de EL FIDEICOMITENTE-DISEÑADOR en el presente contrato se circunscribe a sus obligaciones como diseñador del PROYECTO y al beneficio que le corresponde por los aportes efectuados y que se determina en la cláusula quinta del presente contrato.

QUINTA. - Que en virtud de las anteriores consideraciones LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA, en adelante LAS PARTES, hemos convenido en suscribir el presente contrato de fiducia mercantil, el cual se regirá de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. - Para los fines del presente documento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente documento. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de las mismas. Para efectos de este documento, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

1. **FINANCIADOR:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue créditos a favor del FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMISO LOTE y/o LOS FIDEICOMITENTES con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO.
2. **BENEFICIARIO:** Se refiere a LOS FIDEICOMITENTES en los términos del presente documento.
3. **BIENES INMUEBLES:** Son los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-180235 (matriz) y sus segregados 50C-579054, 50C-579055, 50C-579056, 50C-579057, 50C-579058, 50C-579059, 50C-579070, 50C-579071, 50C-579072, 50C-579073, 50C-579074, 50C-579075, 50C-579076, 50C-579077, 50C-579078, 50C-579079, 50C-579080, 50C-579081, 50C-579082, 50C-579083, 50C-579084, 50C-579085, 50C-579086, 50C-579087, 50C-579088, 50C-579089, 50C-579090, 50C-579091, 50C-1100212 Y 50C-1100213, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, sobre los cuales LOS FIDEICOMITENTES, bajo su responsabilidad desarrollarán el PROYECTO, y los cuales deberán estar transferidos al FIDEICOMISO LOTE como una de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
4. **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, necesarias para culminar la FASE

Dirección Jurídica
Calle 93

PREOPERATIVA y dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado previamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA.

5. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el acuerdo suscrito entre LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMISO con el único objeto de regular la forma de entregar recursos con el fin de adquirir a título de beneficio en fiducia mercantil la unidad inmobiliaria que se indique en dicho acuerdo que será transferida por el FIDEICOMISO LOTE, una vez ejecutado en su totalidad el proyecto por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

6. **CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que serán desembolsadas por el FINANCIADOR, junto con los intereses y demás costos derivados de estas, a favor única y exclusivamente del FIDEICOMISO para financiar el desarrollo del PROYECTO.

7. **DESTINATARIOS DE ÁREA:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriban el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO.

8. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, única y exclusivamente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. En especial las establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adicionen, además de aquellas específicamente establecidas este documento.

9. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el periodo que se inicia con la culminación de la FASE PREOPERATIVA el cual comprende la ejecución por parte de LOS FIDEICOMITENTES de la construcción del PROYECTO.

10. **FASE PREOPERATIVA:** Se entenderá por esta, el periodo de tiempo en el que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá llevar a cabo directamente o a través de terceros contratados por éste todas las gestiones para iniciar las obras del PROYECTO, entre otros pero sin limitarse a la elaboración de los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad, presupuesto, flujos de caja, obtención de licencias urbanísticas, así como la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de DESTINATARIOS DE ÁREA que se comprometan a entregar los recursos correspondientes según los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se suscriban y, la obtención de las fuentes de financiamiento del PROYECTO. Todo lo anterior con el fin de acreditar las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas del PROYECTO, y poder dar cumplimiento a las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

11. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Es el periodo durante el cual se realiza la escrituración de las unidades inmobiliarias que surjan de la construcción del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Las escrituras públicas serán suscritas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO.

Dirección Jurídica
Calle 93

76

177
162

12. **FASES:** Se refiere en conjunto a la FASE PREOPERATIVA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN.

13. **FIDEICOMITENTES:** Son SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S. y MC+JFS ARQUITECTOS SAS de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, quienes ejecutará por su cuenta, riesgo, autonomía y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y enajenación del PROYECTO.

14. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19, el cual es constituido en virtud de la celebración del presente contrato.

15. **FIDEICOMISO LOTE:** Se refiere al patrimonio autónomo que en principio se denominará FIDEICOMISO LOTE PROYECTO ASTORIA 19 que deberá ser administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y deberá ser propietario de los BIENES INMUEBLES y posteriormente de aquellos que surjan con ocasión del desarrollo del PROYECTO.

16. **FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

17. **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica designada por la FIDUCIARIA de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien tendrá a cargo las obligaciones establecidas en este documento.

18. **PROYECTO:** Se entenderá por este el proyecto de construcción que el LOS FIDEICOMITENTES desarrollarán por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre los BIENES INMUEBLES, y que se desarrollará en una etapa que contará en el primer piso con un local comercial de 410 m2 construidos, 4 pisos de parqueaderos y 16 pisos de vivienda, con un total de 255 unidades de vivienda, El edificio contará con Lobby, salón comunal, coworking, gimnasio, lavandería, terraza transitable y bbq, El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO afecten a los DESTINATARIOS DE ÁREA en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN se deberá contar con la autorización expresa y escrita del DESTINATARIO DE ÁREA que resulte afectado.

El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva de LOS FIDEICOMITENTES, pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.

1. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes de LOS FIDEICOMITENTES; (ii) aportes de los DESTINATARIOS DE ÁREA, cuyos eventuales rendimientos se generarán desde el momento en que ingresan al Fondo de Inversión Colectiva; (iii) los recursos provenientes del CRÉDITO y (iv) todos los demás que con posterioridad incrementen el FIDEICOMISO.

2. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica contratada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR bajo su propia cuenta y responsabilidad, quien será la

Dirección Jurídica
Calle 91

responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

SEGUNDA. OBJETO - El objeto del presente contrato consiste en la constitución del FIDEICOMISO que tenga como finalidad:

1. Recibir los RECURSOS y administrarlos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por ACCIÓN cuyo reglamento declara conocer, entender y aceptar LOS FIDEICOMITENTES
2. Suscribir junto con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
3. Suscribir los documentos necesarios para obtener el CRÉDITO por parte del FINANCIADOR.
4. Girar las sumas de dinero que haya aportado al FIDEICOMISO LOS FIDEICOMITENTES, en los términos de este contrato. Una vez iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN el giro de estos dineros deberá contar además con autorización del INTERVENTOR.
5. Una vez acreditadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización del INTERVENTOR girar los RECURSOS del FIDEICOMISO.
6. Recibir y administrar los recursos provenientes del CRÉDITO y girarlos de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización del INTERVENTOR.

TERCERA. CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO Y BIENES FIDEICOMITIDOS. -

1. **CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000,oo) que a la fecha de la suscripción del presente documento efectúan LOS FIDEICOMITENTES, se constituye un patrimonio autónomo, el cual es sujeto de derechos y obligaciones, y cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a LOS FIDEICOMITENTES, LOS DESTINATARIOS DE ÁREA y frente a terceros, mediante su vocero que es LA FIDUCIARIA.
2. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este documento.
3. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El PATRIMONIO AUTÓNOMO conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este

Dirección Jurídica
C-4-21

PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.

4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Los bienes que incrementen el FIDEICOMISO provienen principalmente de: (i): aportes realizados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los cuales ascienden a la suma de CINCO MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS ($ $ 400.000.000,oo); (ii) recursos entregados por los DESTINATARIOS DE AREA, los cuales EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR estima en la suma de CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS ($45.179.000.000,oo); (iii) Los provenientes del CREDITO aprobado por el BANCO los cuales EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR estima en la suma de VEINTICUATRO MIL MILLONES DE PESOS ($24.000.000.000,oo); sin perjuicio que dicho valor pueda modificarse de conformidad con el flujo de caja, factibilidad y presupuesto elaborados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y certificados por el INTERVENTOR, que se presenten a la FIDUCIARIA.

Sin perjuicio de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES podrá obtener recursos de otras fuentes, además de las indicadas en el inciso anterior.

LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato mantendrá los recursos que reciba a cualquier título, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva.

Las obligaciones que contraiga LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de la FIDUCIARIA.

5. **DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de LOS BIENES FIDEICOMTIDOS en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, LOS FIDEICOMITENTES previa aprobación de LA FIDUCIARIA designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos ante dichos despachos. En caso de que LOS FIDEICOMITENTES no designe a persona alguna, o que LA FIDUCIARIA no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, LA FIDUCIARIA en aras de salir a la defensa de los bienes fideicomitidos está facultada, por instrucción impartida por LOS FIDEICOMITENTES, para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurran, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra EL PATRIMONIO AUTÓNOMO o LA FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual éste autoriza con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del FIDEICOMISO para atender dichos gastos y costos. En el caso de no ser posible dicho descuento, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo.

Dirección Jurídica
Calle 93

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle LA FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO del presente FIDEICOMISO, entre sí o con terceros ajenos al mismo y que afecten el desarrollo del objeto del contrato generará el cobro de la comisión correspondiente pactada en la cláusula de comisiones.

6. **SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibirá notificaciones en la Carrera 11 No 93 A 82 de Bogotá D.C.

7. **REGISTROS CONTABLES:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para efectos contables certificará y reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que se encuentren y/o sean transferidos al FIDEICOMISO.

CUARTA. RENDIMIENTOS. - Los rendimientos que generen los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES y los provenientes del CRÉDITO serán del FIDEICOMISO; aquellos que provengan de los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA serán de estos durante la FASE PREOPERATIVA, y del FIDEICOMISO una vez se cumplan las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

En caso que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no logre acreditar ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA serán restituidos a estos por parte de la FIDUCIARIA, junto con los rendimientos que dichos recursos eventualmente puedan generar. Si por el contrario, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los rendimientos de los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA serán del FIDEICOMISO, y en este caso, no se entenderán como un mayor valor aportado por LOS DESTINATARIOS DE ÁREA y recaudados por el FIDEICOMISO.

Si los rendimientos fueren negativos y se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, el valor excedente tendrá que asumirlo [EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y no podrá exigirlo a los DESTINATARIOS DE ÁREA. Si los rendimientos de los recursos fueran negativos, y no se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la pérdida será asumida por los DESTINATARIOS DE ÁREA.

QUINTA. BENEFICIARIOS. - LOS FIDEICOMITENTES serán beneficiarios del presente contrato en relación con los BIENES FIDEICOMITIDOS que existan en el FIDEICOMISO al momento de su liquidación, siéndolo igualmente para todos los efectos tributarios a que haya lugar. LOS FIDEICOMITENTES tendrán en su calidad de beneficiarios, los derechos contenidos en el artículo 1235 del Código de Comercio, debido a lo anterior, para todos los efectos del presente contrato se entenderá que sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, serán beneficiarios LOS FIDEICOMITENTES así:

5.1. DURANTE LA FASE PREOPERATIVA: En el evento que no se cumplan las condiciones establecidas para dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN serán beneficiarios del presente contrato de la siguiente forma:

Dirección Jurídica
Calle 11

78 179 164

5.1.1 En el evento que no se cumplan las condiciones establecidas para dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN serán beneficiarios del presente contrato los FIDEICOMITENTES en directa proporción a su participación en el FIDEICOMISO en relación con los BIENES FIDEICOMITIDOS que cada uno haya transferido efectivamente al FIDEICOMISO y que los mismos existan en el mismo al momento su liquidación.

5.2. DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN Y LA FASE DE ESCRITURACIÓN: En el evento que se cumplan las condiciones establecidas para dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, LOS FIDEICOMITENTES conjuntamente instruirán por escrito a la FIDUCIARIA para que se distribuya el beneficio de la siguiente forma:

5.2.1. RESTITUCIÓN DE APORTES AL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR: Tendrá derecho única y exclusivamente a recibir como restitución de sus aportes, el valor correspondiente a la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y UNO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE (234.000.000,oo), una vez el FIDEICOMISO se encuentre en la FASE DE ESCRITURACIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruirá la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO transfiera a favor de este último los recursos dinerarios que le correspondan, siempre y cuando se encuentren totalmente pagos los costos y gastos del FIDEICOMISO y del PROYECTO y el flujo de caja del mismo lo permita.

5.2.2. RESTITUCIÓN DE APORTES AL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, luego de atender el beneficio que le corresponde al FIDEICOMITENTE DISEÑADOR, tendrá derecho a la restitución de los aportes que realice al patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato. Esta restitución será entregada a él siempre y cuando las condiciones del flujo de caja del PROYECTO lo permitan, existan RECURSOS en el FIDEICOMISO y se cuente con el informe de avance de obra donde se acredite el aporte realizado. La restitución de este aporte se efectuará de acuerdo con la instrucción que imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la cual deberá estar suscrita por el representante legal, contador y/o revisor fiscal de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, junto con la autorización del INTERVENTOR en el que se indique el valor de los aportes a girar.

5.2.3. EXCEDENTES. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tendrá derecho a recibir los excedentes y/o, bienes que quedaren en EL FIDEICOMISO, después de cancelada la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO, se hayan transferidos los UNIDADES INMOBILIARIAS que les corresponde a LOS DESTINATARIOS DE ÁREA en los términos de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y se hayan realizado las restituciones anteriormente mencionadas.

SEXTA. CESIONES. – EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sólo podrá ceder su posición contractual de dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de los DESTINATARIOS DE ÁREA y de la FIDUCIARIA.

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR y LOS BENEFICIARIOS podrán ceder sus derechos o posición contractual de BENEFICIARIO dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de LA FIDUCIARIA.

Dirección Jurídica
Calle 33

Los contratos de cesión deberán atender los siguientes lineamientos:

La cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono de las partes, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones, modificaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, estudios de títulos y el estado de los bienes fideicomitidos y de los BIENES INMUEBLES, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en el dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo.

La FIDUCIARIA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA. Así mismo, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo diligencia según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense éstos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES.

De igual manera, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros a EL FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos que se aporten a EL FIDEICOMISO. Para el ejercicio de esta facultad LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes y documentos requeridos.

SÉPTIMA. VINCULACIÓN DE DESTINATARIOS DE ÁREA. -

a. **VINCULACIÓN.**

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conjuntamente con ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO y los DESTINATARIOS DE ÁREA, suscribirán los CONTRATOS DE VINCULACIÓN en los cuales se establecerá la unidad inmobiliaria a que tienen derecho estos últimos una vez culminado en su totalidad el PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y que será transferida por el FIDEICOMISO LOTE.

En dichos contratos deberá constar la manifestación expresa del DESTINATARIO DE ÁREA de conocer y aceptar los contratos de fiducia mercantil constitutivos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE.

La calidad de DESTINATARIOS DE ÁREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito por todas las partes el CONTRATO DE VINCULACIÓN junto con sus correspondientes anexos y se haya surtido el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LOS DESTINATARIOS DE ÁREA tendrán derecho a recibir exclusivamente la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, una vez cumplida la totalidad de los compromisos asumidos en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y terminado el PROYECTO por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En virtud de lo anterior, no tendrán derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO ni están obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

LOS DESTINATARIOS DE ÁREA podrán ceder sus derechos derivados del CONTRATO DE VINCULACIÓN mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de LA FIDUCIARIA. Para que LA FIDUCIARIA tramite la cesión, se deberá allegar la constancia de pago de la comisión fiduciaria que se establezca en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN. A su vez, el cesionario deberá surtir el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS DESTINATARIOS DE ÁREA no adquieren: (i) el carácter de BENEFICIARIOS en relación con los demás derechos propios de LOS FIDEICOMITENTES, (ii) no participan en los excedentes del FIDEICOMISO, (iii) no tienen el derecho a intervenir en las decisiones que son propias LOS FIDEICOMITENTES y (iv) no tienen injerencia en la definición del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA será igual al valor total de los aportes que éstos hayan realizado en los términos del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO TERCERO: Bajo ninguna circunstancia los DESTINATARIOS DE ÁREA podrán entregar recursos directamente a LOS FIDEICOMITENTES o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título.

b. **RESPONSABILIDADES DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR EN EL PROCESO DE VINCULACIÓN DE LOS DESTINATARIOS DE ÁREA:**

En el proceso de separación de la unidad inmobiliaria EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será responsable de:

1. Realizar una entrevista presencial a los DESTINATARIOS DE ÁREA al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de la misma mediante firma o visto bueno en el recuadro correspondiente dentro del formulario de vinculación.
2. Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar los CONTRATOS DE VINCULACIÓN por los DESTINATARIOS DE ÁREA y por EL FIDEICOMITENTE

Dirección Jurídica
Cali 93

DESARROLLADOR y los remitirán a LA FIDUCIARIA con todos sus anexos, incluyendo todos los documentos para conocimiento del cliente exigidos por LA FIDUCIARIA para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva.

3. Cotejar a todos los posibles DESTINATARIOS DE ÁREA en listas restrictivas puestas a disposición en la página web www.accion.com.co, para efectuar verificaciones de control, tales como la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y la Organización de Naciones Unidas (ONU), de lo cual deberá dejar constancia y enviarla junto con los documentos de vinculación.

PARAGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular adquirentes a cualquier título o contrapartes a quienes se encuentren o hayan estado reportados por la Organización de Naciones Unidas (ONU), la OFAC (Office of Foreign Assets Control), en listas restrictivas, o se encuentren vinculados en una investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como las Superintendencias Financiera, de Sociedades, etc., por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

PARAGRAFO SEGUNDO. - LA FIDUCIARIA en caso de evidenciar que el formulario de vinculación y su documentación soporte se encuentra incompleta o incorrecta, devolverá los mismos a la sala de negocios para su corrección y complemento antes de generar la apertura del encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva en el sistema interno.

PARAGRAFO TERCERO. - LA FIDUCIARIA únicamente iniciará operaciones con los terceros que se encuentren debidamente identificados, y que hayan pasado los filtros iniciales de conocimiento de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como son el debido diligenciamiento del formulario de vinculación y adjuntando los respectivos documentos soporte de origen de fondos, con el fin de minimizar el riesgo de ingreso de recursos de potenciales DESTINATARIOS DE ÁREA cuya identificación no se haya efectuado de acuerdo con las normas legales vigentes que regulan la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

OCTAVA. FASES DEL FIDEICOMISO. - Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:

1. **FASE PREOPERATIVA:** Se inicia con la firma del contrato de fiducia mercantil y finaliza cuando EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita las siguientes CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS

1. Licencia de Construcción del PROYECTO con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

2. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en la que conste como ENAJENADOR el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

3. Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN, con la totalidad de documentación requerida, que representen como mínimo el SETENTA POR CIENTO (70%) del valor total de comercialización del PROYECTO, es decir,

Dirección Jurídica
CJA 33

80

181
166

CONTRATOS DE VINCULACION con compromisos de aporte por mínimo TREINTA Y TRES MIL MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($33.977.580.000,oo) y de los cuales se encuentre en caja, recibidos por LA FIDUCIARIA, por lo menos el DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total de los CONTRATOS DE VINCULACION mencionados.

Los DESTINATARIOS DE AREA que serán tenidos en cuenta, para efectos de ser considerados dentro de la presente cláusula no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACION, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a pagos que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta los DESTINATARIOS DE AREA que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil de los FIDEICOMITENTES y/o con los representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

3. Constancia de adquisición y pago de pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en la(s) cual(es) se debe designar como beneficiario al el FIDEICOMISO y/o al BANCO.

4. Que el INMUEBLE sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO y que éste(os) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio, lo cual se acreditará con el respectivo certificado de tradición y libertad del INMUEBLE cuya fecha de expedición no sea mayor a diez días calendario. Además será requisito que el INMUEBLE cuente con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, el cual será el que para tal efecto sea escogido por la FIDUCIARIA.

5. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o el FIDEICOMISO cuente(n) con la aprobación de un crédito por parte de una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero. En el evento que la aprobación del crédito por parte de la mencionada entidad incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del crédito, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de los DESTINATARIOS DE ÁREA.

6. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.

7. La entrega por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del flujo de caja y factibilidad actualizados del PROYECTO, certificados por el INTERVENTOR, incluidos los planos del mismo aprobados por la curaduría urbana correspondiente.

8. Certificación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de su contador o revisor fiscal y del INTERVENTOR de haber dado cumplimiento a las condiciones jurídicas, financieras, administrativas

y técnicas mencionadas en este contrato, de haber alcanzado el punto de equilibrio financiero y de contar con los recursos suficientes para el desarrollo del PROYECTO, que garanticen el cierre financiero del mismo, en la cual se deberá certificar expresamente que ninguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.

9. Paz y salvo del BIEN INMUEBLE por concepto de impuesto predial y valorización.

10. Designación del SUPERVISOR TÉCNICO con su respectiva hoja de vida.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de dichas condiciones será de veinticuatro (24) meses contados desde la fecha de firma del presente documento.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los DESTINATARIOS DE ÁREA dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

Esto sin perjuicio que los DESTINATARIOS DE ÁREA soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se entere que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los DESTINATARIOS DE ÁREA de dicho evento.

2. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Se inicia a partir de la fecha en que se declare por parte de la FIDUCIARIA que se acreditaron las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS de la FASE PREOPERATIVA.

Iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO por solicitud del EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y del INTERVENTOR, procederá a girar los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO de conformidad con el procedimiento para realizar giros establecido por la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a impartir instrucciones de giro única y exclusivamente para el pago de costos y gastos del PROYECTO so pena de quedar facultada la FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a favor de LOS FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIO o de los DESTINATARIOS DE ÁREA.

LOS FIDEICOMITENTES estiman que la duración de la FASE DE CONSTRUCCIÓN será de aproximadamente veinte (20) meses contados a partir de la finalización de la FASE PREOPERATIVA. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo aquí establecido podrá ampliarse en el evento

91

182
ICT

en el que por circunstancias ajenas a LOS FIDEICOMITENTES que constituyan caso fortuito o fuerza mayor, se vea retrasada la obra por hechos ajenos a la voluntad de LOS FIDEICOMITENTES, tales como pero sin limitarse a demora en la instalación de servicios públicos, huelgas, paros, pandemias, etc. En cualquier caso LOS FIDEICOMITENTES podrán requerir a los DESTINATARIOS DE ÁREA de forma anticipada para cumplir con la FASE DE ESCRITURACIÓN de los inmuebles, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos por los DESTINATARIOS DE ÁREA.

3. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Una vez EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conjuntamente con el INTERVENTOR certifiquen a la FIDUCIARIA la terminación a satisfacción de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se dará inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, para lo cual se requerirá que LOS FIDEICOMITENTES:

1. Haya legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del PROYECTO y que se encuentren debidamente conciliados con la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del proyecto a título de mejoras.
2. Haya obtenido los certificados expedidos por las entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen adicionen o complementen.

NOVENA. REALIZACIÓN DE GIROS. - Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los giros se realizarán según los procedimientos internos determinados por LA FIDUCIARIA para tal fin, los cuales serán informados en la reunión pre-operativa y que constan en el instructivo de órdenes de giro publicado en la página web de LA FIDUCIARIA.

1. En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga específicamente a:

1. No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.
2. Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por dichas operaciones.
3. Seguir las recomendaciones en cuanto a forma de operar y seguridades del servicio.
4. Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del servicio.
5. Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por LA FIDUCIARIA.
6. En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requerida para operar el servicio EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a informarlo de manera inmediata a LA

Inserción Jurídica
Calle 93

FIDUCIARIA, so pena de la responsabilidad que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por el no cumplimiento de esta obligación.

2. Por ende, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:

1. Por el uso indebido del servicio por parte de las personas autorizadas o por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas mediante el servicio al sistema de computación de LA FIDUCIARIA, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.
2. Por los perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, redes telefónicas u otras ajenas al control de LA FIDUCIARIA.
3. Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuidas a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por datos en los sistemas de transmisión de datos, u otros que estén por fuera del control de LA FIDUCIARIA.
4. Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por Proveedores, Sitios de Terceros, y cualquier otra persona se realiza bajo responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, pues LA FIDUCIARIA queda desligada de cualquier negocio celebrado entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y dichos terceros.
5. LA FIDUCIARIA no estará obligada a validar la información de los pagos que realice EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a través del servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago, la identificación y cualquier otra información suministrada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR son su responsabilidad.
6. LA FIDUCIARIA no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionarle perjuicios a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.
7. Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o porque hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que, como consecuencia de ello, el pago no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.
8. Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.

Dirección Jurídica
Folio 31

182 183 165

3. **PRELACIÓN DE GIROS:** Los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se atenderán con el siguiente orden de prelación:

1. Los asociados al pago de la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE.
2. Gastos financieros, en el evento en que el FIDEICOMISO sea titular de un CRÉDITO por el FINANCIADOR.
3. Los demás que sean instruidos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos de este contrato.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES. - En desarrollo del presente contrato, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO atenderá las siguientes instrucciones:

1. Administrar los RECURSOS en los términos del presente contrato.
2. Descontar los recursos necesarios para atender la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, así como las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
3. Girar los recursos que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con cargo a los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES, antes de haberse acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
4. Girar los recursos que instruya por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el INTERVENTOR con cargo a los recursos administrados en el presente FIDEICOMISO, una vez cumplidas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
5. Suscribir como vocera y administradora del FIDEICOMISO los documentos requeridos para la obtención y manejo del CRÉDITO.
6. Otorgar las autorizaciones, certificaciones, poderes y documentos que tengan relación con los BIENES INMUEBLES, previa solicitud del EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y siempre y cuando así esté estipulado en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE o en documentos anexos a éste. La FIDUCIARIA, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO no otorgará poderes ni coadyuvancias para la consecución, modificación, prórroga o revalidación de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, subrogue o sustituya.

PARÁGRAFO. - En desarrollo del presente contrato el facultado para impartir instrucciones a la FIDUCIARIA será EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, salvo por las instrucciones de giro que se atenderán de conformidad con lo estipulado en este contrato. Las instrucciones serán acatadas por la FIDUCIARIA siempre y cuando las mismas sean acordes con el presente contrato y sean impartidas por la persona facultada para tales efectos con el lleno de requisitos legales y

contractuales. Cualquier instrucción impartida en contravía de lo aquí dispuesto podrá ser desatendida por la FIDUCIARIA.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y FUNCIONES DEL INTERVENTOR. - Son obligaciones de las partes y funciones del INTERVENTOR, las siguientes:

1. **OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:**

1. Actuar como constructor, gerente y promotor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarrean en la ejecución del mismo.
2. Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia de construcción para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2.015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
3. Ejecutar la construcción del PROYECTO conforme a lo aprobado en la licencia de construcción.
4. Velar por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus proveedores y contratistas.
5. Actuar como deudor solidario o avalista del CRÉDITO que otorgue el FINANCIADOR al FIDEICOMISO para la financiación del PROYECTO, para lo cual deberá tramitar cualquier autorización interna que requiera, en caso de no tener capacidad para endeudarse, sin la autorización de algún de sus órganos corporativos.
6. Reportar y registrar en el FIDEICOMISO LOTE, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los RECURSOS, dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA, haya realizado el respectivo giro con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.
7. Abstenerse de recibir directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona, recursos de los DESTINATARIOS DE ÁREA o del FINANCIADOR o de cualquier otro tercero que tenga intención de vincularse al FIDEICOMISO. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que LA FIDUCIARIA pueda terminar el presente contrato y los CONTRATOS DE VINCULACIÓN de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a su favor o de los DESTINATARIOS DE ÁREA.
8. Certificar a la FIDUCIARIA, con una periodicidad mínima de seis (6) meses, el avance de la obra y los costos y gastos ejecutados en el PROYECTO. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha del corte.
9. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
10. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socios o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.

83

194
69

11. Administrar el sistema de costeo del PROYECTO y efectuar los reportes a la FIDUCIARIA, en los términos indicados en el numeral 8 anterior.

12. Constituir y mantener vigentes las pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura, al FINANCIADOR y/o al FIDEICOMISO y/o al FIDEICOMISO LOTE.

13. Entregar a la FIDUCIARIA el soporte de pago de las pólizas de seguros indicadas en este documento.

14. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.

15. Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.

16. Informar a la FIDUCIARIA, el método de cálculo utilizado para determinar el avance de obra del PROYECTO, dicho informe deberá ser firmado por el INTERVENTOR y anexarse a la certificación de avance de obra señalado en el numeral 8 de la presente cláusula.

17. Informar de manera inmediata a la FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO.

18. Obtener, como condición para dar inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, los certificados que se requieran por parte de entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen, adicionen o complementen.

19. Entregar a la FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato cuando en el FIDEICOMISO no se cuente con los recursos suficientes.

20. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de

(Dirección Jurídica
Cade 61)

vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

21. Pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la FIDUCIARIA de los recursos administrados en el FIDEICOMISO.
22. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del LOS FIDEICOMITENTES.
23. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciere.
24. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 5 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las normas que la modifiquen o adicionen.
25. Llevar el control de ingresos, pastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.
26. Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan los DESTINATARIOS DE ÁREA y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
27. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, y las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE.
28. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el proyecto, respecto de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se lo soliciten.
29. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
30. Abstenerse de utilizar el FIDEICOMISO para realizar actividades que directamente no pueda ejecutar.
31. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al SUPERVISOR TÉCNICO, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.
32. Confirmar debidamente el alcance del Programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente.

Dirección Jurídica
C.N.V. 93

84

185
170

33. Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación.

34. En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. A su vez, de requerirse, asumir el costo de los honorarios de los árbitros que conformen el Tribunal Arbitral de Supervisión Técnica y Dirección de Construcción, que normalmente le corresponda al titular de la licencia.

35. Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.

36. Contratar bajo su responsabilidad y a su costa al INTERVENTOR del PROYECTO.

37. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se vinculan al PROYECTO.

38. Avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO.

39. Dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con los impuestos de carácter, nacional, departamental o distrital/municipal que se causen por el desarrollo del PROYECTO y la comercialización de las unidades inmobiliarias del mismo, en su condición de comercializador.

40. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA y dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, indicar si sobre este documento existe alguna observación.

41. Responder, ante los DESTINATARIOS DE ÁREA, por los vicios redhibitorios y por evicción que pudieren recaer sobre los bienes inmuebles una vez sean transferidos por el FIDEICOMISO LOTE a favor de los DESTINATARIOS DE ÁREA, en virtud de la transferencia a estos realizada por el FIDEICOMISO LOTE.

42. Entregar a los posibles DESTINATARIOS DE ÁREA información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.

43. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

Dirección Jurídica
Calle 33

2. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:**

1. Constituir un patrimonio autónomo con los recursos entregados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. Recibir y administrar los RECURSOS.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
4. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
5. Revisar que se encuentren dadas las CONDICIONES PARALA ENTREGA DE LOS RECURSOS antes de permitir que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR disponga de los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA.
6. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo en todas las FASES de conformidad con las normas correspondientes.
8. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, de LOS FIDEICOMITENTES o de los DESTINATARIOS DE ÁREA. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, LOS FIDEICOMITENTES proporcionarán a la FIDUCIARIA la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufriere por omisiones o errores en tal información. De igual forma LOS FIDEICOMITENTES deberán suministrar los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
9. Llevar un registro de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA como acreedores beneficiarios.
10. Avisar a LOS FIDEICOMITENTES cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO y tomar las medidas para mitigar los daños.
11. Facilitar a LOS FIDEICOMITENTES el ejercicio de su derecho de información.
12. Como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE, suscriba las escrituras de transferencia de dominio a título de beneficio que den cumplimiento a los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

BY

166
121

13. Pedir instrucciones al EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
14. Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se vinculan al PROYECTO, junto con copia del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.
15. Las demás establecidas en las normas legales vigentes.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante LOS FIDEICOMITENTES o LOS DESTINATARIOS DE ÁREA , y por tanto las decisiones que LOS FIDEICOMTIENTES o LOS DESTINATARIOS DE ÁREA o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos será responsabilidad única y exclusiva de estos.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente contrato son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones LOS FIDEICOMITENTES ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte LOS FIDEICOMITENTES

La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de La FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, LOS FIDEICOMITENTES, con la suscripción del presente contrato y los DESTINATARIOS DE ÁREA, con la suscripción de los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN, declaran que aceptan, conocen y entienden que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

Dirección Jurídica
Calle 93

3. FUNCIONES DEL INTERVENTOR:

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementan, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos. El contrato de interventoría será suscrito por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por su cuenta.

Además de las funciones establecidas en el numeral sexto del Decreto 2.090 de 1989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, EL INTERVENTOR deberá contraer las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Autorizar los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO mediante la suscripción de las órdenes de giro o su autorización a través de los aplicativos webs de la fiduciaria, en los términos del presente contrato.
2. Certificar el presupuesto y el flujo de caja definitivo del proyecto, para acreditar las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
3. Certificar a la fiduciaria la terminación a satisfacción de la construcción del PROYECTO.
4. Aprobar las cuentas de obra presentadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a fin de que la fiduciaria como vocera del fideicomiso respectivo pueda hacer los giros para su cancelación.
5. Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del proyecto, y con la debida oportunidad.
6. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
7. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
8. Ejercer funciones de auditoría sobre los aspectos que incidan sobre la construcción.
9. Enviar un informe por escrito al EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
10. Enviar un informe por escrito a la fiduciaria cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
11. Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra y remitirlo a la Fiduciaria dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes. El informe registrará, tanto los avances como atrasos de la programación del desarrollo de obra en su parte física y financiera. Cuando el profesional encargado de las labores de interventoría detectare inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero lo informará en el documento.
12. Suscribir y remitir junto con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el informe respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado

96

187
172

para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.

13. Remitir los informes que sean solicitados por la fiduciaria.
14. Desempeñar todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se asegurará que en el contrato que suscriba con El INTERVENTOR, quede la previsión de que esta conoce el presente contrato y que se obliga a cumplir las funciones aquí previstas.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE LAS PARTES. - Son derechos de las partes, los siguientes:

1. **DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:**

1. Cobrar a LOS FIDEICOMITENTES la remuneración señalada en este contrato.
2. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
3. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
4. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los BIENES INMUEBLES, exonerando a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
5. Los demás que se deriven de presente contrato.

2. **DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIO:**

1. Recibir la rendición comprobada de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
2. Recibir la entrega de los excedentes en los términos de este contrato, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del FIDEICOMISO.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DEL FIDEICOMISO. - Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, para lo cual, con la suscripción del presente contrato, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerarán como gastos, incluyendo pero sin limitar, los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del FIDEICOMISO en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente. (cuando existan recursos líquidos en el fideicomiso)
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIDEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
3. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, gravamen a los movimientos financieros.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIDEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o en razón de procesos judiciales, administrativos, quejas, reclamos, sanciones, multas, querellas de cualquier naturaleza. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIDEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.

7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del FIDEICOMISO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de LOS FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIDEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los FIDEICOMITENTES según el caso, y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. LOS FIDEICOMITENTES autorizan a que, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. pueda descontar la comisión del FIDEICOMISO LOTE. Este descuento podrá hacerse durante la FASE PREOPERATIVA con cargo a los recursos que hayan sido aportados por el LOS FIDEICOMITENTES y durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y ESCRITURACIÓN con cargo a los RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento de que el FIDEICOMISO no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, estos serán pagados directamente por LOS FIDEICOMITENTES a LA FIDUCIARIA, con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA causarán intereses de mora una vez haya vencido el plazo para pagarlos a LA FIDUCIARIA, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES, por concepto de costos y gastos, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

DÉCIMA CUARTA. REMUNERACIÓN. - Sin perjuicio de la solidaridad que existe entre LOS FIDEICOMITENTES y el FIDEICOMISO para el pago de las comisiones fiduciarias, el LOS FIDEICOMITENTES instruyen que la facturación de las comisiones fiduciarias se realice prioritariamente a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sin perjuicio de que se pudiera facturar al FIDEICOMISO o a todos los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA, tendrá derecho a las siguientes comisiones:

Dirección Jurídica
Calle 93

1. Una comisión de estructuración equivalente a **DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 2.000.000.oo)**, pagaderos una sola vez en la fecha de firma del presente contrato.

2. Durante la **FASE PREOPERATIVA**, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a una comisión equivalente a **MEDIO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE 1/2 SMMLV** pagaderos mensualmente durante la vigencia de dicha etapa, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, independientemente de si se emite o no factura por parte de la **FIDUCIARIA.**

3. Durante la vigencia de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a una comisión equivalente a **CIENTO OCHENTA Y DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (182 SMMLV)** los cuales serán pagados, en instalamentos mensuales, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes a partir de la fecha de iniciación de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y hasta la culminación de la misma, es decir, que el valor total a pagar se distribuirá equitativamente en los meses que dure la aludida fase y se pagara mensualmente durante la vigencia de la misma.

   Esta comisión se pagará con cargo a los recursos del FIDEICOMISO ya falta de estos, serán pagados por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

4. Por cada modificación al presente contrato y cesión de participaciones fiduciarias y de derechos de beneficio de área, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, tendrá derecho a una comisión equivalente a **MEDIO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1/2 SMMLV)**, pagaderos como requisito para hacer la modificación o cesión respectiva.

5. Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno, la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a la remuneración señalada en el reglamento de dicho fondo de inversión colectiva, el cual EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) declara conocer y aceptar con la suscripción del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La mora en el pago de las comisiones pactadas, generará a favor de la FIDUCIARIA el pago de intereses por mora a la tasa máxima legal permitida, a partir del primer (1) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen por las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole en su calidad de vocera del FIDEICOMISO. Dichos honorarios serán establecidos previo acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo acordado previamente por las partes. LA FIDUCIARIA se reserva el

89 184 124

derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, EL FIDEICOMISO y LOS FIDEICOMITENTES en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO las comisiones que surjan por la gestión del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a LOS FIDEICOMITENTES y éstos no los hayan aportado o pagado.

PARÁGRAFO SEXTO. LOS FIDEICOMITENTES instruyen mediante la firma del presente documento, que con cargo a los recursos administrados en este FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA podrá descontarse las comisiones del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a LOS FIDEICOMITENTES éste no los hayan aportado o pagado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES y EL FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMISO LOTE, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO OCTAVO. - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico mlopez@supremainmobiliaria.com, recepcion@supremainmobiliaria.com. Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime a LOS FIDEICOMITENTES del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO NOVENO. - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o LOS FIDEICOMITENTES

DÉCIMA QUINTA. DURACIÓN. - El presente contrato tendrá la duración necesaria para la ejecución de su objeto y del PROYECTO.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;

3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieran circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
   a. El incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO de atender los costos y gastos del FIDEICOMISO.
   b. Por el incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT, o el realizarlo se determine que LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIO asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
   c. Por la inclusión de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO en cualquier lista restrictiva incluyendo, pero sin limitar, Listá Clinton u OFAC, o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
   d. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES reciba directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA.
   e. Por el incumplimiento reiterado por parte de LOS FIDEICOMITENTES de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
   f. Por declararse con respecto a LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
   g. Por la imposibilidad de localizar a LOS FIDEICOMITENTES y/o al BENEFICIARIO siempre que tal hecho sea indispensable para ejecutar el presente contrato.
   h. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. IRREVOCABILIDAD. - El presente contrato de fiducia mercantil es irrevocable, por lo que LOS FIDEICOMITENTES no podrá terminarlo o modificarlo de manera unilateral, salvo que medie la aprobación por parte de la FIDUCIARIA y de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA cuando se afecten los derechos que éstos adquieran en virtud de la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

Dirección Jurídica
Calle 7

89 190 170

DÉCIMA OCTAVA. MODIFICACIÓN. - El presente contrato podrá ser modificado mediante otrosí suscrito entre la FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES y el BENEFICARIO teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Si no hay DESTINATARIOS DE ÁREA vinculados, o si existieren DESTINATARIOS DE ÁREA vinculados pero la modificación no afecta sus derechos, no será necesario contar con su aprobación.
2. Cuando se modifiquen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y/o el plazo para el cumplimiento de las mismas, se requiere la aprobación de los DESTINATARIOS DE ÁREA a la modificación realizada al contrato de fiducia. Los DESTINATARIOS DE ÁREA que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.
3. Cuando la modificación afecte derechos de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA se requerirá la aprobación expresa de éstos.

PARÁGRAFO. - Se entenderá que se afectan los derechos de LOS DESTINATARIOS DE ÁREAS, en los siguientes casos: (i) cuando se pretenda modificar el PROYECTO en el sentido de aumentar o disminuir el área de las unidades comercializables y vinculadas a los DESTINATARIOS DE ÁREA, si se hace mención de las mismas en el presente contrato, (ii) cuando se pretenda el cambio de naturaleza o de estructura del PROYECTO en los siguientes eventos: a) cambiar de VIS a no VIS o viceversa; b) cambiar de un proyecto comercial (locales – oficinas) a vivienda o viceversa; c) cambiar el número de niveles del PROYECTO cuando dicho cambio implique para los DESTINATARIOS DE ÁREA un mayor valor a entregar del inicialmente establecido en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN; d) cuando se divida la construcción del PROYECTO en etapas o viceversa; (iv) cuando mediante modificación del contrato se pretenda cambiar a LOS FIDEICOMITENTES; y (v) cuando se pretenda modificar la cláusula de obligaciones del LOS FIDEICOMITENTES y/o de la FIDUCIARIA, salvo que se trate de una modificación solicitada para la financiación del PROYECTO y/o que verse sobre obligaciones ya pactadas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o de la FIDUCIARIA y cuyo propósito sea precisar el alcance de las mismas.

Los DESTINATARIOS DE ÁREA que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.

DÉCIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN. - La etapa de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LOS FIDEICOMITENTES deberán cancelarlos a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes. Sin perjuicio de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES de común acuerdo entre la FIDUCIARIA y LOS FIDEICOMITENTES podrán fijar un plazo adicional.
2. LOS FIDEICOMITENTES procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.

Dirección Técnica
Calle 71

humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.

- **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administración de riesgo de mercado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

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

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

VIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES ANTI-CORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción trasnacional.

VIGÉSIMA SEGUNDA. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACIÓN. - LOS FIDEICOMITENTES se obliga a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse sobre los inmuebles del FIDEICOMISOS LOTE, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

Oficina - Piso - Casa 33

90 191 126

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.

2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.

3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los inversionistas.

4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.

5. Que el logo, o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".

6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.

8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.

9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

La presente obligación a cargo de LOS FIDEICOMITENTES tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

Para el cumplimiento de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES, previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a la FIDUCIARIA un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la FIDUCIARIA y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá que el material fue aprobado.

Si la FIDUCIARIA se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteformente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de LOS FIDEICOMITENTES realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen, LOS FIDEICOMITENTES no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la FIDUCIARIA termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del LOS FIDEICOMITENTES o de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA.

Dirección Jurídica
C2e 11

VIGÉSIMA TERCERA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS. - Quienes tengan la calidad de fideicomitentes o beneficiarios del FIDEICOMISO o quienes representen su derecho o ostenle en el futuro la calidad de fideicomitentes o beneficiarios autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. 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, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a dichos sujetos a ejercer el derecho a comborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA CUARTA. MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN. - El manejo de la imagen de la FIDUCIARIA cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el Manual de Marca que hace parte integral de este contrato, en lo referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las

(Dirección Jurídic. Calle 93)

91 192 177

normas de publicidad visual exterior.

VIGÉSIMA QUINTA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO. - LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones, las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA SEXTA. EDUCACIÓN FINANCIERA. - Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, quien tengan la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios al igual que los DESTINATARIOS DE ÁREA podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir a la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia que actualmente es: https://www.superfinanciera.gov.co

VIGÉSIMA SÉPTIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. - Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, quien tenga la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios de FIDEICOMISO se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

VIGÉSIMA OCTAVA. DECLARACIÓN POR PARTE DEL LOS FIDEICOMITENTES . - Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias al LOS FIDEICOMITENTES en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre los BIENES INMUEBLES y demás bienes del FIDEICOMISO, toda vez que LOS FIDEICOMITENTES es el único responsable por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

Dirección Jurídica Calle 93

En virtud de lo anterior LOS FIDEICOMITENTES se obliga, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA al LOS FIDEICOMITENTES o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIONES DEL LOS FIDEICOMITENTES . - LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declara:

1. Que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO y ha contemplado las fuentes de financiación del mismo, lo cual incluye aportes propios de los DESTINATARIOS DE ÁREA y crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aporta, así como las actividades que realiza no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO ni para la FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad.
3. Que cuenta con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requiere de autorización de ningún órgano o autoridad administrativa para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO.
4. Que el presente contrato lo celebra de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.
5. Que no está utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.
6. Que a la fecha y a su leal saber y entender no tiene obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO.
7. Que ha leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
8. Que conoce y entiende las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.
9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés, toda vez que la FIDUCIARIA actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por el LOS FIDEICOMITENTES.

Dirección Jurídica
Calle 93

92

193
173

10. Que durante la fase precontractual ha(n) sido informado(s) por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asume(n) con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

11. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por él, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

12. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Que se encuentra: (i) Debidamente constituido, valido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

13. **CAPACIDAD:** Que él el igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, para los casos en que se requiere cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

14. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

15. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

16. **TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

17. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

Dirección Jurídica
Calle 73

18. **PROPIEDAD:** Declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos 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.

TRIGÉSIMA. CONTRATOS COLIGADOS. - Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, así como los contratos de vinculación que se suscriben con LOS DESTINATARIOS DE ÁREA son contratos coligados entre sí, es decir que jurídica, contable y operativamente están interrelacionados entre sí, siendo todos los vehículos fiduciarios requeridos para el desarrollo del PROYECTO por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

TRIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTO DE INTERÉS. -

1. Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparta LOS FIDEICOMITENTES. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.
2. El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la eventual existencia de un conflicto de interés entre el FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO. Así las cosas, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, desde ya se prevé como mecanismo para conjurar cualquier situación el siguiente procedimiento: identificado el posible conflicto de interés, seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO. - Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del FIDEICOMISO, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino al LOS FIDEICOMITENTES , el FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

TRIGÉSIMA TERCERA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de [incluir ciudad y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

Dirección: CRA 5 No 71-45 Oficina 701

Teléfono: 3907789

[Dirección también Calle 7]

93 194 124

Correo electrónico: mlopez@supremainmobiliaria.com

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR:

Dirección: Calle 70ª No 11-14 piso 2

Teléfono: 3114629512

Correo electrónico: d.ramirez@maasarquitectura.com

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 85 No. 9 – 65 de Bogotá D.C.

Teléfono: 6915090

Correo Electrónico: notijudicial@accion.com.co

PARÁGRAFO: Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

El presente contrato se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares de igual tenor y valor probatorio a los _____

EL FIDEICOMITENTES DESARROLLADOR

SANTIAGO ESCOBAR DIAZ

C.C. 98.545.740

Representante Legal

SUPREMA COMPAÑIA INMOBILIARIA S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR.

JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES

C.C. 78367032

Representante Legal

MC+JFS ARQUITECTOS SAS

Dirección Jurídica
Calle 93

LA FIDUCIARIA

SEBASTIAN BARON CARDOZO
C.C. 1.032.360.390
Representante Legal
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A

CONTRATO FINAL NO. 1144

99 195 150

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE TESORERÍA
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS

- **SUPREMA COMPAÑIA INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT 900.239.552-6, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá , debidamente constituida mediante escritura pública 1543 del 20 de junio de 2008, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 08 de septiembre de 2008 bajo la matrícula mercantil número 1240542 del Libro IX, representada legalmente por **SANTIAGO ESCOBAR DIAZ** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 98.545.740 de Envigado, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

- **MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S** sociedad comercial legalmente constituida y debidamente registrada bajo las leyes de la República de Colombia e identificada con el NIT 900.694.887-8 representada legalmente por JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES , identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.387.032, todo lo cual consta y se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se anexa, la cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** y conjuntamente con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se denominarán **FIDEICOMITENTES**.

- **DC ESTUDIO LEGAL SAS** sociedad comercial legalmente constituida y debidamente registrada bajo las leyes de la República de Colombia e identificada con el NIT 901.218.258-9 representada legalmente por CAROLINA DÍAZ CARRERA , identificada con la cedula de ciudadanía No.52.694.461, todo lo cual consta y se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se anexa, la cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE LEGAL**.

- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834, quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil número 01336790 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia

196
19

Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**.

Hemos convenido celebrar el presente contrato de fiducia mercantil que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que LOS FIDEICOMITENTES se encuentra interesado en desarrollar por su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía el PROYECTO.

SEGUNDA.- Que LOS FIDEICOMITENTES para llevar a cabo el PROYECTO requiere única y exclusivamente de LA FIDUCIARIA su experiencia en materia de administración de bienes, por lo cual ha considerado pertinente celebrar con la misma el presente contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo que por este documento se constituye, únicamente llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se recauden de las diferentes fuentes definidas por los FIDEICOMITENTES y efectuará los giros que se instruyan de conformidad con los términos establecidos en el presente contrato.

TERCERA. – Que, el PROYECTO se encuentra conformado por 51 unidades de vivienda VIS y 4 unidades atípicas VIS que no se comercializarán, 102 unidades de vivienda VIS de renovación urbana, 102 unidades de vivienda NO VIS, 4 pisos de parqueaderos Correspondiente a 70 parqueaderos, distribuidos así: 16 parqueaderos para la etapa 1 - VIS y 54 parqueaderos para la etapa 2 - NO VIS y un local comercial de 410 m2 construidos, que será sometido al regimen de propiedad horizontal, que se denominará ASTORIA 18 P.H.

CUARTA. - Que, las 51 unidades de vivienda VIS y 4 unidades atípicas VIS y 102 unidades de vivienda VIS de renovación urbana cuentan con un área total construida de 9290.17 m2 aproximadamente que representa el 35.3% aproximadamente del total de área del PROYECTO.

QUINTA. - Que, con miras a garantizar el manejo independiente de los recursos requeridos para la construcción de vivienda VIS, las partes han acordado suscribir el presente documento.

SEXTA. - Que LA FIDUCIARIA ha informado a los FIDEICOMITENTES acerca de las implicaciones y riesgos que asume con la suscripción del presente CONTRATO, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

SÉPTIMA. - Que en virtud de las anteriores consideraciones los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA, en adelante LAS PARTES, hemos convenido en suscribir el presente contrato de fiducia mercantil, el cual se regirá de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. - Para los fines del presente documento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se

96

197

182

les asigna a tales términos a lo largo del presente documento. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de las mismas. Para efectos de este documento, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

1. **ADQUIRENTES:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriban el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se suscriba para tal fin, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO.
2. **FINANCIADOR:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue créditos a favor del FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMISO LOTE y/o LOS FIDEICOMITENTES con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO.
3. **BENEFICIARIO:** Se refiere a LOS FIDEICOMITENTES en los términos del presente documento.
4. **BIENES INMUEBLES:** El proyecto constructivo denominado Astoria 10 P.H., será desarrollado bajo la responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES, sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-1802351 (matriz) y sus segregados 50C-579064, 50C-579065, 50C-579066, 50C-579067, 50C-579068, 50C-579069, 50C-579070, 50C-579071, 50C-579072, 50C-579073, 50C-579074, 50C-579075, 50C-579076, 50C-579077, 50C-579078, 50C-579079, 50C-579080, 50C-579081, 50C-579082, 50C-579083, 50C-579084, 50C-579085, 50C-579086, 50C-579087, 50C-579088, 50C-579089, 50C-579090, 50C-579091, 50C-1100212 Y 50C-1100213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, y los cuales fueron transferidos al FIDEICOMISO LOTE como una de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
5. **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, necesarias para culminar la FASE PREOPERATIVA y dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCION, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado previamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA.
6. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el acuerdo suscrito entre LOS ADQUIRENTES, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMISO con el único objeto de regular la forma de entregar recursos con el fin de adquirir a título de beneficio en fiducia mercantil la unidad inmobiliaria que se indique en dicho acuerdo que será transferida por el FIDEICOMISO LOTE, una vez ejecutado en su totalidad el proyecto por parte de los FIDEICOMITENTES.
7. **CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que serán desembolsadas por el FINANCIADOR, junto con los intereses y demás costos derivados de estas, a favor única y exclusivamente del FIDEICOMISO para financiar el desarrollo del PROYECTO.
8. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, única y exclusivamente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. En especial las

190
153

establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adicionen, además de aquellas específicamente establecidas este documento.

9. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el periodo que se inicia con la culminación de la FASE PREOPERATIVA el cual comprende la ejecución por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la construcción del PROYECTO.

10. **FASE PREOPERATIVA:** Se entenderá por esta, el periodo de tiempo en el que FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá llevar a cabo directamente o a través de terceros contratados por éste, todas las gestiones para iniciar las obras del PROYECTO, entre otros pero sin limitarse a la elaboración de los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad, presupuesto, flujos de caja, obtención de licencias urbanísticas, así como la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de ADQUIRENTES que se comprometan a entregar los recursos correspondientes según los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO que se suscriban y, la obtención de las fuentes de financiamiento del PROYECTO. Todo lo anterior con el fin de acreditar las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas del PROYECTO, y poder dar cumplimiento a las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

11. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Es el periodo durante el cual se realiza la escrituración de las unidades inmobiliarias que surjan de la construcción del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Las escrituras públicas serán suscritas por el FIDEICOMITIENTE DESARROLLADOR, el FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO.

12. **FASES:** Se refiere en conjunto a la FASE PREOPERATIVA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN.

13. **FIDEICOMITENTES:** Son **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.**, **MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.** y **DC ESTUDIO LEGAL SAS** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, quien ejecutará por su cuenta, riesgo, autonomía y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y enajenación del PROYECTO.

14. **FIDEICOMITENTE LEGAL:** Es **DC ESTUDIO LEGAL SAS** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cero punto treinta por ciento (0.30%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

15. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al noventa y nueve por ciento (99%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

16. **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR:** Es **MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento cuya participación en el FIDEICOMISO

96

199
194

corresponde al cero punto veintisiete por ciento (0.70%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

17. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS**, el cual es constituido en virtud de la celebración del presente contrato.

18. **FIDEICOMISO NO VIS:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19.

19. **FIDEICOMISO LOTE:** Se refiere al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZÓN del cual es vocera y administradora ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y deberá ser propietario de los BIENES INMUEBLES y posteriormente de aquellos que surjan con ocasión del desarrollo del PROYECTO.

20. **FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

21. **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica designada por la FIDUCIARIA de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien tendrá a cargo las obligaciones establecidas en este documento.

22. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Es el documento contractual que se suscribirá entre los FIDEICOMITENTES PROMOTORES en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y LOS ADQUIRENTES en calidad de PROMITENTES COMPRADORES.

23. **PROYECTO:** Los FIDEICOMITENTES desarrollarán por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre los BIENES INMUEBLES, y que tiene las siguientes características: edificio que contará de 1 local comercial, 4 pisos de parqueaderos, una terraza transitable y 17 pisos con 255 unidades estimadas a comercializar: 51 unidades de Vivienda de Interés Social, 102 unidades de Vivienda de Interés Social de Renovación y 102 unidades NO VIS. Tendrá 4 apartamentos VIS atípicos los cuales no se comercializarán, no obstante se entenderá como "PROYECTO" para el presente contrato única y exclusivamente a lo correspondiente a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Social de Renovación. El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO afecten a los ADQUIRENTES en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO se deberá contar con la autorización expresa y escrita del ADQUIRENTE que resulte afectado.

    El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva de los FIDEICOMITENTES, pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, vaduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.

24. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes de los FIDEICOMITENTES, (ii) aportes de los ADQUIRENTES, cuyos eventuales rendimientos se generarán desde el momento en que ingresan al Fondo de Inversión Colectiva; (iii) los recursos

700
188

provenientes del CRÉDITO y (iv) todos los demás que con posterioridad incrementen el FIDEICOMISO.

25. **SUPERVISOR TÉCNICO**: Será la persona natural o jurídica contratada por los FIDEICOMITENTES bajo su propia cuenta y responsabilidad, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

SEGUNDA. OBJETO - El objeto del presente contrato consiste en la constitución del FIDEICOMISO que tenga como finalidad:

1. Constituir el FIDEICOMISO con los bienes que le sean transferidos por LOS FIDEICOMITENTES o por terceros por cuenta de éste a título de fiducia mercantil.
2. Recibir los RECURSOS y administrarlos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por ACCIÓN cuyo reglamento declara conocer, entender y aceptar LOS FIDEICOMITENTES.
3. Suscribir junto con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
4. Suscribir los documentos necesarios para obtener el CRÉDITO por parte del FINANCIADOR.
5. Girar las sumas de dinero que hayan aportado al FIDEICOMISO los FIDEICOMITENTES en los términos de este contrato. Una vez iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN el giro de estos dineros deberá contar además con autorización del INTERVENTOR.
6. Una vez acreditadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización del INTERVENTOR girar los RECURSOS del FIDEICOMISO.
7. Recibir y administrar los recursos provenientes del CRÉDITO y girarlos de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización del INTERVENTOR.

TERCERA. CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO Y BIENES FIDEICOMITIDOS. -

1. **CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000 M/cte) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúan LOS FIDEICOMITENTES, se constituye un patrimonio autónomo, el cual es sujeto de derechos y obligaciones, y cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES, LOS ADQUIRENTES y frente a terceros, mediante su vocero que es LA FIDUCIARIA.

92 79 190

2. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS** el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este documento.

3. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El PATRIMONIO AUTÓNOMO conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.

4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Los bienes que incrementen el FIDEICOMISO provienen principalmente de: (i) eventuales aportes de LOS FIDEICOMITENTES (ii) recursos entregados por los ADQUIRENTES los cuales LOS FIDEICOMITENTES estiman en la suma aproximada de VEINTICINCO MIL QUINIENTOS MILLONES TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($25.500.031.450), y; (iii) aquellos provenientes del CRÉDITO que se requieran con el objeto de garantizar el cierre financiero del PROYECTO de conformidad con el flujo de caja elaborado y presentado por EL FIDEICOMITIENTE DESARROLALDOR a la FIDUCIARIA.

   Sin perjuicio de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES podrá obtener recursos de otras fuentes, además de las indicadas en el inciso anterior.

   LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato mantendrá los recursos que reciba a cualquier título, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva.

   Las obligaciones que contraiga LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto de este contrato serán amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de la FIDUCIARIA.

5. **DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, LOS FIDEICOMITENTES previa aprobación de LA FIDUCIARIA designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos ante dichos despachos. En caso de que LOS FIDEICOMITENTES no designen a persona alguna, o que LA FIDUCIARIA no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, LA FIDUCIARIA en aras de salir a la defensa de los bienes fideicomitidos está facultada, por instrucción impartida por LOS FIDEICOMITENTES, para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

   La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurran, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra EL PATRIMONIO AUTÓNOMO o LA FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad LOS FIDEICOMITENTES aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual éste autoriza con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de

202
102

los recursos del FIDEICOMISO para atender dichos gastos y costos. En el caso de no ser posible dicho descuento, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo.

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle LA FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO, entre sí o con terceros ajenos al mismo y que afecten el desarrollo del objeto del contrato generará el cobro de la comisión correspondiente pactada en la cláusula de comisiones.

6. **SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibirá notificaciones en la de Bogotá D.C.

7. **REGISTROS CONTABLES**: LOS FIDEICOMITENTES para efectos contables certificará y reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que se encuentren y/o sean transferidos al FIDEICOMISO.

CUARTA. RENDIMIENTOS. - Los rendimientos que generen los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES y los provenientes del CRÉDITO serán del FIDEICOMISO, aquellos que provengan de los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán de estos durante la FASE PREOPERATIVA, y del FIDEICOMISO una vez se cumplan las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

En caso que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no logre acreditar ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán restituidos a estos por parte de la FIDUCIARIA, junto con los rendimientos que dichos recursos eventualmente puedan generar. Si por el contrario, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los rendimientos de los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán del FIDEICOMISO, y en este caso, no se entenderán como un mayor valor aportado por LOS ADQUIRENTES y recaudados por el FIDEICOMISO.

Si los rendimientos fueren negativos y se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, el valor excedente tendrá que asumirlo EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y no podrá exigirlo a los ADQUIRENTES. Si los rendimientos de los recursos fueran negativos, y no se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la pérdida será asumida por los ADQUIRENTES.

QUINTA. BENEFICIARIOS. - Serán beneficarios del presente contrato quienes se indican a continuación:

5.1. FASE PREOPERATIVA: En el evento que no se cumplan las condiciones establecidas para dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN serán beneficarios del presente contrato, los FIDEICOMITENTES en directa proporción a su participación en el FIDEICOMISO en relación con los

BIENES FIDEICOMITIDOS que cada uno haya transferido efectivamente al FIDEICOMISO y que los mismos existan en el mismo al momento su liquidación.

5.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE ESCRITURACIÓN: Durante estas fases serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO quienes se relacionan a continuación:

RESTITUCIÓN DE APORTES:

RESTITUCIÓN DE APORTES AL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, luego de atender el beneficio que le corresponde al FIDEICOMITENTE DISEÑADOR, tendrá derecho a la restitución de los aportes que realice al patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato. Esta restitución será entregada a él siempre y cuando se encuentren totalmente pagos los costos y gastos del FIDEICOMISO y del PROYECTO y las condiciones del flujo de caja del PROYECTO lo permitan, existan RECURSOS en el FIDEICOMISO y se cuente con el informe de avance de obra donde se acredite el aporte realizado. La restitución de este aporte se efectuará de acuerdo con la instrucción que imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la cual deberá estar suscrita por el representante legal, contador y/o revisor fiscal de EL FIDEICOMITENTE DEBARROLLADOR, junto con la autorización del INTERVENTOR en el que se indique el valor de los aportes a girar.

RESTITUCIÓN DE APORTES AL FIDEICOMITENTE LEGAL: Tendrá derecho única y exclusivamente a recibir como restitución de sus aportes, el valor correspondiente a la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DIECISIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($120.017.000,oo), una vez el FIDEICOMISO se encuentre en la FASE DE ESCRITURACIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruirá la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO transfiera a favor de este último los recursos dinerarios que le correspondan, siempre y cuando se encuentren totalmente pagos los costos y gastos del FIDEICOMISO y del PROYECTO, cuando el flujo de caja del PROYECTO, el recaudo de sumas de dinero en el FIDEICOMISO lo permita y previa certificación del INTERVENTOR.

5.3. EXCEDENTES:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será beneficiario de los excedentes que queden en EL FIDEICOMISO, una vez (i) se haya pagado la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO, incluyendo pero sin limitarse al pago del CRÉDITO, (ii) se haya entregado por el FIDEICOMISO LOTE el beneficio que les corresponda a LOS ADQUIRENTES de conformidad con lo establecido en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA, (iii) se haya entregado el beneficio que se estipule en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE o en un documento que haga parte integral del contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO LOTE, y (iv) se haya realizado la respectiva restitución de aportes a favor de LOS FIDEICOMITENTES.

Durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN, los ADQUIRENTES serán acreedores beneficiarios hasta por el monto de los recursos entregados al FIDEICOMISO.

SEXTA. CESIONES.-

204
154

LOS FIDEICOMITENTES sólo podrán ceder su posición contractual de FIDEICOMITENTES dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de los ADQUIRENTES y de la FIDUCIARIA.

EL BENEFICIARIO podrá ceder sus derechos o posición contractual de BENEFICIARIO dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de LA FIDUCIARIA.

Los contratos de cesión deberán atender los siguientes lineamientos:

La cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono de las partes, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones, modificaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, estudios de títulos y el estado de los bienes fideicomitidos y de los BIENES INMUEBLES, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en el dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo.

La FIDUCIARIA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA. Así mismo, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo diligencie según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense éstos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción de los FIDEICOMITENTES.

De igual manera, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros a EL FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos que se aporten a EL FIDEICOMISO. Para el ejercicio de esta facultad LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes y documentos requeridos.

SÉPTIMA. VINCULACIÓN DE ADQUIRENTES.-

7.1. VINCULACIÓN.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conjuntamente con ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO y los ADQUIRENTES, suscribirán los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO en

los cuales se establecerá la unidad inmobiliaria a que tienen derecho estos últimos una vez culminado en su totalidad el PROYECTO por parte de el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y que será transferida por el FIDEICOMISO LOTE.

En dichos contratos deberá constar la manifestación expresa del ADQUIRENTE de conocer y aceptar los contratos de fiducia mercantil constitutivos del FIDEICOMISO, el FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO NO VIS.

La calidad de ADQUIRENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito por todas las partes el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO junto con sus correspondientes anexos y se haya surtido el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LOS ADQUIRENTES tendrán derecho a recibir exclusivamente la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, una vez cumplida la totalidad de los compromisos asumidos en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA y terminado el PROYECTO EL FIDEICOMITNETE DESARROLLADOR. En virtud de lo anterior, no tendrán derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO ni estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

LOS ADQUIRENTES podrán ceder sus derechos derivados del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno del FIDEICOMITENTR DESARROLLADOR y de LA FIDUCIARIA. Para que LA FIDUCIARIA tramite la cesión, se deberá allegar la constancia de paga de la comisión fiduciaria que se establezca en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO. A su vez, el cesionario deberá surtir el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS ADQUIRENTES no adquieren: (i) el carácter de BENEFICIARIOS en relación con los demás derechos propios de LOS FIDEICOMITENTES, (ii) no participan en los excedentes del FIDEICOMISO, (iii) no tienen el derecho a intervenir en las decisiones que son propias de LOS FIDEICOMITENTES y (iv) no tienen injerencia en la definición del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los ADQUIRENTES será igual al valor total de los aportes que éstos hayan realizado en los términos de los respectivos CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO TERCERO: Bajo ninguna circunstancia los ADQUIRENTES podrán entregar recursos directamente a LOS FIDEICOMITENTES o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título.

7.2. RESPONSABILIDADES DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR EN EL PROCESO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES:

En el proceso de separación de la unidad inmobiliaria EL FIDEICOMITENTEDESARROLLADOR será responsable de:

206
(a)

1. Realizar una entrevista presencial a los ADQUIRENTES al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de la misma mediante firma o visto bueno en el recuadro correspondiente dentro del formulario de vinculación.
2. Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO por los ADQUIRENTES y por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los remitirán a LA FIDUCIARIA con todos sus anexos, incluyendo todos los documentos para conocimiento del cliente exigidos por LA FIDUCIARIA para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva.
3. Cotejar a todos los posibles ADQUIRENTES en listas restrictivas puestas a disposición en la página web www.accion.com.co, para efectuar verificaciones de control, tales como la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y la Organización de Naciones Unidas (ONU), de lo cual deberá dejar constancia y enviarlo junto con los documentos de vinculación.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular adquirientes a cualquier título o contrapartes a quienes se encuentren o hayan estado reportados por la Organización de Naciones Unidas (ONU), la OFAC (Office of Foreign Assets Control), en listas restrictivas, o se encuentren vinculados en una investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como las Superintendencias Financiera, de Sociedades, etc., por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - LA FIDUCIARIA en caso de evidenciar que el formulario de vinculación y su documentación soporte se encuentra incompleta o incorrecta, devolverá los mismos a la sala de negocios para su corrección y complemento antes de generar la apertura del encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva en el sistema interno.

PARÁGRAFO TERCERO. - LA FIDUCIARIA únicamente iniciará operaciones con los terceros que se encuentren debidamente identificados, y que hayan pasado los filtros iniciales de conocimiento de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como son el debido diligenciamiento del formulario de vinculación y adjuntando los respectivos documentos soporte de origen de fondos, con el fin de minimizar el riesgo de ingreso de recursos de potenciales ADQUIRENTES cuya identificación no se haya efectuado de acuerdo con las normas legales vigentes que regulan la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

OCTAVA. FASES DEL FIDEICOMISO. - Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:

8.1. FASE PREOPERATIVA: Se inicia con la firma del contrato de fiducia mercantil y finaliza cuando EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita las siguientes CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, las condiciones que deben cumplirse son por todo el proyecto ASTORIA 19, por lo que deberán acreditarse las condiciones del presente del presente contrato y las establecidas en el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO NO VIS.

Condiciones jurídicas:

100 207 192

1. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuenta con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA.
2. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR radique la certificación de que trata el numeral 13 de esta cláusula.
3. Licencia de construcción de todo el proyecto ASTORIA 19 incluyendo toda el área VIS y lo NO VIS, vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO LOTE o el presente FIDEICOMISO o el FIDEICOMISO NO VIS.
4. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda tanto las unidades VIS como las NO VIS, proferida por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos de la normatividad aplicable vigente.
5. La modificación integral del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LOTE, para adaptar su objeto a un contrato de fiducia mercantil que permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario de conformidad con las normas vigentes.

Condiciones económicas:

6. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO. Esta información debe estar actualizada y certificada por el INTERVENTOR.
7. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO con la totalidad de documentación requerida, que representen como mínimo compromisos de aporte por una suma de TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS ($31.883.737.200)

   Los ADQUIRENTES que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la condición anterior, no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por desistar, con respecto a los aportes que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta i) los ADQUIRENTES que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con EL FIDEICOMITENTE y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta

208
193

Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE, i) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios al PROYECTO, y iii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del PROYECTO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier ADQUIRENTE que no soporte efectivamente el pago establecido en su CONTRATO DE ENCARGO y/o que la forma de pago no permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero.

Para acreditar el número de CONTRATOS DE ENCARGO que representan los compromisos de aporte mencionados en el numeral 7 de la presente cláusula y el recaudo mínimo mencionado en el numeral 9 de la presente cláusula, se tendrán en cuenta los contratos de encargo fiduciario vinculados al presente FIDEICOMISO y al FIDEICOMISO NO VIS.

8. Certificación expedida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de haber suscrito igual número de PROMESAS DE COMPRAVENTA en las que están representados los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO establecidos en el numeral 7 de esta cláusula.

9. Que se encuentren recaudados en caja como mínimo la suma de CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS.

10. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMISO LOTE cuente(n) con la aprobación del CRÉDITO para todo el proyecto ASTORIA 19, tanto el componente VIS como el no VIS por parte del FINANCIADOR, que permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero, con base en la factibilidad y flujo de caja actualizado. En el evento que la aprobación del CRÉDITO por parte del FINANCIADOR incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas para el desembolso del CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de los ADQUIRENTES.

11. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al FIDEICOMISO LOTE. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del PROYECTO.

12. Constancia de que el BIEN INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización.

13. Certificación de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de su contador o revisor fiscal, y del INTERVENTOR en donde conste como mínimo lo siguiente:

- Haber dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato.

121

709
794

- Que con el cumplimiento de las condiciones señaladas para dar por terminada la FASE PREOPERATIVA, se cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.
- Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO.

14. Designación del INTERVENTOR del PROYECTO.

15. Designación del SUPERVISOR TÉCNICO con su respectiva hoja de vida.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El plazo que tiene el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS será de doce (12) meses contados a partir de la fecha de firma del presente documento, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, situación que deberá ser conocida y aceptada por los ADQUIRENTES con la suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los ADQUIRENTES, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se encuentren en los documentos de vinculación de los ADQUIRENTES. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los ADQUIRENTES manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún ADQUIRENTE manifiesta dentro del plazo establecido desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior incluida la prórroga automática sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRENTES los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Esto sin perjuicio que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS dentro del plazo previsto incluida la prórroga automática.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES de dicho evento.

8.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare por parte de la FIDUCIARIA que se acreditaron las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS de la FASE PREOPERATIVA.

Iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE y del INTERVENTOR, procederá a girar los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO de conformidad con el procedimiento para realizar giros establecido por la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a impartir instrucciones de giro única y exclusivamente para el pago de costos y gastos del PROYECTO so pena de quedar facultada la FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a favor de los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIO o de los ADQUIRENTES.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR estima que la duración de la FASE DE CONSTRUCCIÓN será de aproximadamente treinta y seis (36) meses contados a partir de la finalización de la FASE PREOPERATIVA. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo aquí establecido podrá ampliarse en el evento en el que por circunstancias ajenas a los FIDEICOMITENTES, que constituyan caso fortuito o fuerza mayor, se vea retrasada la obra por hechos ajenos a la voluntad de los FIDEICOMITENTES, tales como pero sin limitarse a demora en la instalación de servicios públicos, huelgas, paros, pandemias, etc. En cualquier caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR requerirá a los ADQUIRENTES de forma anticipada para cumplir con la FASE DE ESCRITURACIÓN de los inmuebles, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO suscritos por los ADQUIRENTES.

8.3. FASE DE ESCRITURACIÓN: Una vez EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conjuntamente con el INTERVENTOR certifiquen a la FIDUCIARIA la terminación a satisfacción de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se dará inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, para lo cual se requerirá que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Haya legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del PROYECTO y que se encuentren debidamente conciliados con la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del proyecto a título de mejoras.
2. Haya obtenido los certificados expedidos por las entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen adicionen o complementen.

NOVENA. REALIZACIÓN DE GIROS. - Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los giros se realizarán según los procedimientos internos determinados por LA FIDUCIARIA para tal fin, los cuales serán informados en la reunión pre-operativa y que constan en el instructivo de órdenes de giro publicado en la página web de LA FIDUCIARIA.

102

211
196

1. En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se obliga específicamente a:
   1. No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.
   2. Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por dichas operaciones.
   3. Seguir las recomendaciones en cuanto a forma de operar y seguridades del servicio.
   4. Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del servicio.
   5. Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por LA FIDUCIARIA.
   6. En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requerida para operar el servicio EL FIDEICOMITENTE DESARROLALDOR se obliga a informarlo de manera inmediata a LA FIDUCIARIA, so pena de la responsabilidad que asuma EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por el no cumplimiento de esta obligación.
2. Por ende, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:
   1. Por el uso indebido del servicio por parte de las personas autorizadas o por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas mediante el servicio al sistema de computación de LA FIDUCIARIA, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.
   2. Por los perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR redes telefónicas u otras ajenas al control de LA FIDUCIARIA.
   3. Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuidas a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por daños en los sistemas de transmisión de datos, u otros que están por fuera del control de LA FIDUCIARIA.
   4. Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por Proveedores, Sitios de Terceros, y cualquier otra persona se realiza bajo responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE

212
198

DESARROLLADOR, pues LA FIDUCIARIA queda desligada de cualquier negocio celebrado entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y dichos terceros.

5. LA FIDUCIARIA no estará obligada a validar la información de los pagos que realice el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a través del servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago, la identificación y cualquier otra información suministrada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR son su responsabilidad.
6. LA FIDUCIARIA no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionarle perjuicios a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.
7. Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o porque hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que, como consecuencia de ello, el pago no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.
8. Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.

3. **PRELACIÓN DE GIROS:** Los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se atenderán con el siguiente orden de prelación:
   1. Los asociados al pago de la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO, FIDEICOMISO NO VIS y del FIDEICOMISO LOTE.
   2. Gastos financieros, en el evento en que el FIDEICOMISO sea titular de un CRÉDITO por el FINANCIADOR.
   3. Los demás que sean instruidos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos de este contrato.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES. - En desarrollo del presente contrato, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO atenderá las siguientes instrucciones:

1. Administrar los RECURSOS en los términos del presente contrato.
2. Descontar los recursos necesarios para atender la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, así como las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
3. Girar los recursos que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con cargo a los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES, antes de haberse acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

103

213
193

38. Avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO.

39. Dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con los impuestos de carácter, nacional, departamental o distritalmunicipal que se causen por el desarrollo del PROYECTO y la comercialización de las unidades inmobiliarias del mismo, en su condición de comercializador.

40. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA y dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, indicar si sobre este documento existe alguna observación.

41. Responder, ante los ADQUIRENTES, por los vicios redhibitorios y por evicción que pudieren recaer sobre los bienes inmuebles una vez sean transferidos por el FIDEICOMISO a favor de los ADQUIRENTES.

42. Entregar a los posibles ADQUIRENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.

43. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

2. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:**

1. Constituir un patrimonio autónomo con los RECURSOS y BIENES INMUEBLES entregados por LOS FIDEICOMITENTES.
2. Recibir y administrar los RECURSOS.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
4. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
5. Revisar que se encuentren dadas las CONDICIONES PARALA ENTREGA DE LOS RECURSOS antes de permitir que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR disponga de los recursos entregados por los ADQUIRENTES.
6. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo en todas las FASES de conformidad con las normas correspondientes.
8. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, de LOS FIDEICOMITENTES o de los ADQUIRENTES. En consecuencia,

214
199

ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivados de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, LOS FIDEICOMITENTES proporcionarán a la FIDUCIARIA la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufriere por omisiones o errores en tal información. De igual forma, LOS FIDEICOMITENTES deberán suministrar los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.

9. Llevar un registro de LOS ADQUIRENTES como acreedores beneficiarios.
10. Avisar a LOS FIDEICOMITENTES imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO y tomar las medidas para evitar los daños.
11. Facilitar a los FIDEICOMITENTES el ejercicio de su derecho de información.
12. Como vocera y administradora del FIDEICOMISO, suscribir las escrituras de transferencia de dominio a título de compraventa que den cumplimiento a los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
13. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
14. Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que se vinculen al PROYECTO, junto con copia de los contratos de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO: FIDEICOMISO NO VIS y del FIDEICOMISO LOTE.
15. Las demás establecidas en las normas legales vigentes.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole de LOS FIDEICOMITENTES o LOS ADQUIRENTES, y por tanto las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o LOS ADQUIRENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos será responsabilidad única y exclusiva de estos.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente contrato son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, por lo

5. Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del proyecto, y con la debida oportunidad.
6. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
7. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
8. Ejercer funciones de auditoria sobre los aspectos que inciden sobre la construcción.
9. Enviar un informe por escrito al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
10. Enviar un informe por escrito a la fiduciaria cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo de LOS FIDEICOMITENTES.
11. Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra y remitirlo a la Fiduciaria dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes. El informe registrará, tanto los avances como atrasos de la programación del desarrollo de obra en su parte física y financiera. Cuando el profesional encargado de las labores de interventoría detectare inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero lo informará en el documento.
12. Suscribir y remitir junto con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el informe respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
13. Remitir los informes que sean solicitados por la fiduciaria.
14. Desempeñar todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se asegurará que en el contrato que suscriba con El INTERVENTOR, quede la previsión de que este conoce el presente contrato y que se obliga a cumplir las funciones aquí previstas.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE LAS PARTES. - Son derechos de las partes, los siguientes:

1. **DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:**
   1. Cobrar a los FIDEICOMITENTES la remuneración señalada en este contrato.
   2. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.

tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de los FIDEICOMITENTES ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de La FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, LOS FIDEICOMITENTES, con la suscripción del presente contrato y los ADQUIRENTES, con la suscripción de los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, declaran que aceptan, conocen y entienden que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

3. **FUNCIONES DEL INTERVENTOR:**

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos. El contrato de Interventoría será suscrito por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por su cuenta.

Además de las funciones establecidas en el numeral sexto del Decreto 2.090 de 1989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, EL INTERVENTOR deberá contraer las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a EL FIDEICOMITNETE DESARROLLADOR.

1. Autorizar los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO mediante la suscripción de las órdenes de giro o su autorización a través de los aplicativos web de la fiduciaria, en los términos del presente contrato.
2. Certificar el presupuesto y el flujo de caja definitivo del proyecto, para acreditar las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
3. Certificar a la fiduciaria la terminación a satisfacción de la construcción del PROYECTO.
4. Aprobar las cuentas de obra presentadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a fin de que la fiduciaria como vocera del fideicomiso respectivo pueda hacer los giros para su cancelación.

102
912

106 217 202

3. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
4. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los BIENES INMUEBLES, exonerando a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
5. Los demás que se deriven del presente contrato

2. **DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS:**

1. Recibir la rendición comprobada de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
2. Recibir la entrega de los excedentes en los términos de este contrato, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del FIDEICOMISO.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DEL FIDEICOMISO. - Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, para lo cual, con la suscripción del presente contrato, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerarán como gastos, incluyendo pero sin limitar, los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del FIDEICOMISO en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente, (cuando existan recursos líquidos en el fideicomiso)
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIDEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
3. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, gravamen a los movimientos financieros.

218
203

4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.

5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIDEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.

6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o en razón de procesos judiciales, administrativos, quejas, reclamos, sanciones, multas, querellas de cualquier naturaleza. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.

7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del FIDEICOMISO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de LOS FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.

8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre LOS FIDEICOMITENTES según el caso, y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. LOS FIDEICOMITENTES autorizan a que, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. pueda descontar la comisión del FIDEICOMISO LOTE. Este descuento podrá hacerse durante la FASE PREOPERATIVA con cargo a los recursos que hayan sido aportados por LOS FIDEICOMITENTES y durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y ESCRITURACIÓN con cargo a los RECURSOS.

106 219 204

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento de que el FIDEICOMISO no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, estos serán pagados directamente por LOS FIDEICOMITENTES a LA FIDUCIARIA, con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA causarán intereses de mora una vez haya vencido el plazo para pagarlos a LA FIDUCIARIA, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES, por concepto de costos y gastos, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

DÉCIMA CUARTA. REMUNERACIÓN. - Sin perjuicio de la solidaridad que existe entre LOS FIDEICOMITENTES y el FIDEICOMISO para el pago de las comisiones fiduciarias, LOS FIDEICOMITENTES instruyen que la facturación de las comisiones fiduciarias se realice prioritariamente a LOS FIDEICOMITENTES sin perjuicio de que se pudiera facturar al FIDEICOMISO o a todos los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes comisiones:

- Una comisión por estructuración de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.500.000 Mlcte), pagaderos por una sola vez en la fecha de firma del presente Contrato.
- Durante la FASE PREOPERATIVA, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión equivalente a UNO COMA CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1,5 SMLMV), pagaderos mensualmente durante la vigencia de dicha FASE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. En el evento que no se suscriban las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la presente comisión se cobrará mensualmente hasta la fecha de liquidación del FIDEICOMISO.
- Durante la vigencia de la FASE DE CONSTRUCCIÓN y hasta su culminación, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión mensual equivalente a TRES COMA TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3,3 SMMLV), la cual deberá cancelarse dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. En ningún caso esta comisión podrá ser inferior a CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP 120.000.000), la cual se pagará con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y, a falta de estos, será pagada por los FIDEICOMITENTES.
- Durante la vigencia de la FASE DE ESCRITURACIÓN y hasta la suscripción de la última escritura de transferencia a título de compraventa de las unidades inmobiliarias que surjan de la construcción del PROYECTO, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión mensual equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV), la cual deberá cancelarse dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Esta comisión se pagará con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y, a falta de estos, será pagada por los FIDEICOMITENTES PROMOTORES.

270
26

- Por la elaboración y/o revisión de cada modificación al contrato de fiducia, se generará la comisión a favor de la FIDUCIARIA que se pacta previamente.
- Por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO, se generará a favor de la FIDUCIARIA una comisión equivalente a DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV).
- En el evento que en desarrollo del FIDEICOMISO, éste y/o la FIDUCIARIA sean demandados o tengan que iniciar un proceso judicial, la FIDUCIARIA tendrá derecho, por el acompañamiento o pronunciamiento en las actuaciones procesales correspondientes, a una comisión por cada actuación, equivalente a DIEZ SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (10 SMLMV).
- Por la asistencia de funcionarios de la fiduciaria a cualquier comité, asamblea de fideicomitentes o de beneficiarios u órgano que se establezca en los contratos de fiducia, audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el fideicomiso, se causará a favor de la fiduciaria una suma equivalente a (DOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES 2 SMLMV).
- Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno, la FIDUCIARIA tendrá derecho a la remuneración señalada en el reglamento de dicho fondo de inversión colectiva, el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara conocer y aceptar con la suscripción del presente contrato.
- Por la ejecución del trámite operativo de cada desistimiento de ADQUIRENTES, se cobrará una suma equivalente a CERO COMA CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0,5 SMMLV) la cual deberá pagarse al momento de la radicación del desistimiento.
- Por cualquier gestión adicional no establecida en el contrato de fiducia mercantil, se generará la comisión que se acuerde por las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La mora en el pago de las comisiones pactadas, generará a favor de la FIDUCIARIA el pago de intereses por mora a la tasa máxima legal permitida, a partir del primer (1) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen por las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole en su calidad de vocera del FIDEICOMISO. Dichos honorarios serán establecidos previo acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo acordado previamente por las partes. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá

abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, EL FIDEICOMISO y LOS FIDEICOMITENTES en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO las comisiones que surjan por la gestión del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a LOS FIDEICOMITENTES y éstos no los hayan aportados o pagado.

PARÁGRAFO SEXTO. – LOS FIDEICOMITENTES instruyen mediante la firma del presente documento, que con cargo a los recursos administrados en este FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA podrá descontarse las comisiones del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a LOS FIDEICOMITENTES y éstos no los hayan aportados o pagado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES y EL FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMISO LOTE, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO OCTAVO. - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico recepcion@supremainmobiliaria.com. Sin perjuicio de lo anterior, quien este obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime a LOS FIDEICOMITENTES del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO NOVENO. - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o LOS FIDEICOMITENTES.

DÉCIMA QUINTA. DURACIÓN. - El presente contrato tendrá la duración necesaria para la ejecución de su objeto y del PROYECTO.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 8) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;

222
201

4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

   a. El incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS de atender los costos y gastos del FIDEICOMISO.

   b. Por el incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT, o al realizarlo se determina que LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS asumen desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.

   c. Por la inclusión de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS en cualquier lista restrictiva incluyendo, pero sin limitar, Lista Clinton u OFAC, o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.

   d. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES reciban directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de LOS ADQUIRENTES.

   e. Por el incumplimiento reiterado por parte de LOS FIDEICOMITENTES de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.

   f. Por decretarse con respecto a LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.

   g. Por la imposibilidad de localizar a LOS FIDEICOMITENTES y/o al BENEFICIARIOS siempre que tal hecho sea indispensable para ejecutar el presente contrato.

   h. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DECIMA SÉPTIMA. IRREVOCABILIDAD. - El presente contrato de fiducia mercantil es irrevocable, por lo que LOS FIDEICOMITENTES no podrán terminarlo o modificarlo de manera unilateral, salvo que medie la aprobación por parte de la FIDUCIARIA y de LOS ADQUIRENTES cuando se afecten los derechos que estos adquieran en virtud de la suscripción de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

108 723 209

DÉCIMA OCTAVA. MODIFICACIÓN. - El presente contrato podrá ser modificado mediante otrosí suscrito entre la FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES y el BENEFICARIOS teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Si no hay ADQUIRENTES vinculados, o si existieren ADQUIRENTES vinculados pero la modificación no afecta sus derechos, no será necesario contar con su aprobación.
2. Cuando se modifiquen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y/o el plazo para el cumplimiento de las mismas, se requiere la aprobación de los ADQUIRENTES a la modificación realizada al contrato de fiducia. Los ADQUIRENTES que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.
3. Cuando la modificación afecte derechos de LOS ADQUIRENTES se requerirá la aprobación expresa de éstos.

PARÁGRAFO. - Se entenderá que se afectan los derechos de LOS ADQUIRENTES, en los siguientes casos: (i) cuando se pretenda modificar el PROYECTO en el sentido de aumentar o disminuir el área de las unidades comercializables y vinculadas a los ADQUIRENTES, si se hace mención de las mismas en el presente contrato, (ii) cuando se pretenda el cambio de naturaleza o de estructura del PROYECTO en los siguientes eventos: a) cambiar de VIS a no VIS o viceversa; b) cambiar de un proyecto comercial (locales – oficinas) a vivienda o viceversa; c) cambiar el número de niveles del PROYECTO cuando dicho cambio implique para los ADQUIRENTES un mayor valor a entregar del inicialmente establecido en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO; d) cuando se divida la construcción del PROYECTO en etapas o viceversa, (iv) cuando mediante modificación del contrato se pretenda cambiar a LOS FIDEICOMITENTES, y (v) cuando se pretenda modificar la cláusula de obligaciones de los FIDEICOMITENTES y/o de la FIDUCARIA, salvo que se trate de una modificación solicitada para la financiación del PROYECTO y/o que verse sobre obligaciones ya pactadas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o de la FIDUCIARIA y cuyo propósito sea precisar el alcance de las mismas.

DÉCIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN. - La etapa de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LOS FIDEICOMITENTES deberán cancelarlos a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes. Sin perjuicio de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES de común acuerdo con la FIDUCIARIA, podrán fijar un plazo adicional.
2. LOS FIDEICOMITENTES procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. LA FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba de LOS FIDEICOMITENTES, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a ellos directamente o a terceros a quienes ellos cedan sus derechos.

224
209

4. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante esta etapa, la FIDUCIARIA sólo podrá ejecutar actos tendientes a la liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por LOS FIDEICOMITENTES, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por él con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES, o estos no procedan con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES según corresponda, o (ii) En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

VIGÉSIMA. GESTION DE RIESGO. - Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

- **RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.
- **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administracion de riesgo de mercado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC),

109 225 210

los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

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

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

VIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES ANTI-CORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

VIGÉSIMA SEGUNDA. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse sobre los inmuebles del FIDEICOMISOS LOTE, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

La presente obligación a cargo de LOS FIDEICOMITENTES tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad

226
741

pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los inversionistas.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que el logo, o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.
8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES previa la publicación de cualquier material deberá enviar a la FIDUCIARIA un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la FIDUCIARIA y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá que el material fue aprobado.

Si la FIDUCIARIA se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de LOS FIDEICOMITENTES realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen, LOS FIDEICOMITENTES no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la FIDUCIARIA termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor de LOS FIDEICOMITENTES o de LOS ADQUIRENTES.

VIGÉSIMA TERCERA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS. - Quienes tengan la calidad de fideicomitentes o beneficiarios del FIDEICOMISO o quienes representen su derecho u ostenten en el futuro la calidad de fideicomitentes o beneficiarios autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras

227

110 212

de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. 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, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a dichos sujetos a ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA CUARTA. MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN. - El manejo de la imagen de la FIDUCIARIA cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el Manual de Marca que hace parte integral de este contrato, en lo referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las normas de publicidad visual exterior.

VIGÉSIMA QUINTA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO. - LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre

220
213

otras funciones, las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA SEXTA. EDUCACIÓN FINANCIERA. - Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, quien tengan la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios al igual que los ADQUIRENTES podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir a la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia que actualmente es: https://www.superfinanciera.gov.co

VIGÉSIMA SÉPTIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. - Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, quien tenga la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios del FIDEICOMISO se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

VIGÉSIMA OCTAVA. DECLARACIÓN POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES. - Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias a LOS FIDEICOMITENTES en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de LOS ADQUIRENTES para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre los BIENES INMUEBLES y demás bienes del FIDEICOMISO, toda vez que LOS FIDEICOMITENTES son los únicos responsables por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

En virtud de lo anterior LOS FIDEICOMITENTES se obliga, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA a LOS FIDEICOMITENTES o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

229
214

111

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declara:

1. Que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO y ha contemplado las fuentes de financiación del mismo, lo cual incluye aportes propios de los ADQUIRENTES y crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aporta, así como las actividades que realiza no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO ni para la FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad.
3. Que cuenta con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requiere de autorización de ningún órgano o autoridad administrativa para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO.
4. Que el presente contrato lo celebra de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.
5. Que no está utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.
6. Que a la fecha y a su leal saber y entender no tiene obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO.
7. Que ha leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
8. Que conoce y entiende las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.
9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés toda vez que la FIDUCIARIA actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por el LOS FIDEICOMITENTES.
10. Que durante la fase precontractual ha(n) sido informado(s) por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asume(n) con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.
11. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad

urfeo55.accion.com.co/orfeo/index_frames.php?fecha=20250115_1736852125&PHPSESSID=20011509420&s1725551369WPORTELA&krd=WPORTELA&swLogin=1

230
215

con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que los modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por él, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

12. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Que se encuentra: (i) Debidamente constituido, valido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

13. **CAPACIDAD:** Que él al igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, para los casos en que se requiere cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

14. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

15. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

16. **TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

17. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

18. **PROPIEDAD:** Declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos 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.

TRIGÉSIMA. CONTRATOS COLIGADOS. - Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, así como los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO que se suscriben con LOS ADQUIRENTES son contratos coligados entre sí, es decir que jurídica, contable y operativamente están interrelacionados entre sí, siendo todos los

231
112 210

vehículos fiduciarios requeridos para el desarrollo del PROYECTO por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

TRIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTO DE INTERES. -

1. Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que impartan LOS FIDEICOMITENTES. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interes, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.
2. El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la eventual existencia de un conflicto de interés entre el FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO. Así las cosas, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, desde ya se prevé como mecanismo para conjurar cualquier situación el siguiente procedimiento: identificado el posible conflicto de interés, seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO. - Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del FIDEICOMISO, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino a LOS FIDEICOMITENTES, el FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas emitidas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

TRIGÉSIMA TERCERA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de Bogotá D.C. y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

EL FIDEICOMITENTE LEGAL

Dirección: Calle 127C # 78A-32 unidad 2 apto 505

Teléfono: 3118535759

Correo Electrónico: juridico@doestudiolegal.com

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

Dirección: CRA 5 No 71-45 Oficina 701

Teléfono: 3907789

Correo electrónico: mlopez@supremainmobiliaria.com

232
210

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR:

Dirección: Calle 70ª No 11-14 piso 2

Teléfono: 3114629512

Correo electrónico: d.ramirez@masarquitectura.com

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Carrera 11 # 93A-82

Teléfono: 6915090

Correo Electrónico: notijudicial@accion.com.co

PARÁGRAFO: Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

El presente contrato se suscribe en la ciudad Bogotá D.C., en cuatro (4) ejemplares de igual tenor y valor probatorio a 31 FEB 2025

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

SANTIAGO ESCOBAR DIAZ

C.C. 98.545.749

Representante Legal

SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR

JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES

C.C. 79.367.032

Representante Legal

MC+JFS ARQUITECTOS SAS

113

233
715

EL FIDEICOMITENTE LEGAL

CAROLINA DÍAZ CARRERA

C.C. 52.694.461

DC ESTUDIO LEGAL SAS

LA FIDUCIARIA

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO

C.C. 1.010.196.834

Representante Legal

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A

114 235 220

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS

- **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT 900.239.552-6, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá , debidamente constituida mediante escritura pública 1543 del 20 de junio de 2006, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 08 de septiembre de 2006 bajo la matrícula mercantil número 1240542 del Libro IX, representada legalmente por **SANTIAGO ESCOBAR DIAZ** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.545.740 de Envigado, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;

- **MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S** sociedad comercial legalmente constituida y debidamente registrada bajo las leyes de la República de Colombia e identificada con el NIT 900.694.887-8 representada legalmente por JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES , identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.367.032, todo lo cual consta y se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se anexa, la cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** y conjuntamente con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se denominarán **FIDEICOMITENTES.**

- **DC ESTUDIO LEGAL SAS** sociedad comercial legalmente constituida y debidamente registrada bajo las leyes de la República de Colombia e identificada con el NIT 901.218.256-9 representada legalmente por CAROLINA DÍAZ CARRERA, identificada con la cédula de ciudadanía No.52.694.461, todo lo cual consta y se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se anexa, la cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE LEGAL.**

- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834, quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y

ACCIÓN FIDUCIARIA
DIGITALIZADO

representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**.

Hemos convenido celebrar la presente modificación al contrato de fiducia mercantil que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que LOS FIDEICOMITENTES se encuentran interesados en desarrollar por su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía el PROYECTO.

SEGUNDA.- Que LOS FIDEICOMITENTES para llevar a cabo el PROYECTO requiere única y exclusivamente de LA FIDUCIARIA su experiencia en materia de administración de bienes, por lo cual ha considerado pertinente celebrar con la misma el presente contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo que por este documento se constituye, únicamente llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se recauden de las diferentes fuentes definidas por LOS FIDEICOMITENTES, y efectuará los giros que se instruyan de conformidad con los términos establecidos en el presente contrato.

TERCERA. – Que mediante documento privado de fecha 11 de marzo de 2021, las sociedades SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S y MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTES y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA suscribieron un contrato de fiducia mercantil inmobiliario de tesorería constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 cuyo objeto es el siguiente:

*"**SEGUNDA. OBJETO**- El objeto del presente contrato consiste en la constitución del FIDEICOMISO que tenga como finalidad:*

1. *Recibir los RECURSOS y administrarlos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por ACCIÓN cuyo reglamento declara conocer, entender y aceptar LOS FIDEICOMITENTES.*
2. *Suscribir junto con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.*
3. *Suscribir los documentos necesarios para obtener el CRÉDITO por parte del FINANCIADOR.*
4. *Girar las sumas de dinero que haya aportado al FIDEICOMISO LOS FIDEICOMITENTES, en los términos de este contrato. Una vez iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN el giro de estos dineros deberá contar además con autorización del INTERVENTOR.*
5. *Una vez acreditadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización del INTERVENTOR girar los RECURSOS del FIDEICOMISO.*

6. *Recibir y administrar los recursos provenientes del CRÉDITO y girarlos de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización del INTERVENTOR"*

CUARTA. – Que mediante documento privado de fecha 28 de mayo de 2021, las partes suscribieron otrosí no. 1 al contrato de fiducia, mediante el cual se modificó la descripción del PROYECTO.

QUINTA. – Que es intención de las partes, modificar el contrato mencionado en la consideración anterior, para adaptarlo solo a las unidades del PROYECTO que corresponde a NO VIS y modificar el nombre del FIDEICOMISO a "FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 – NO VIS.

SEXTA. – Que, el PROYECTO se encuentra conformado por 51 unidades de vivienda VIS, 4 unidades atípicas VIS que no se comercializarán, 102 unidades de vivienda VIS de renovación urbana, 102 unidades de vivienda NO VIS, 4 pisos de parqueaderos Correspondiente a 70 parqueaderos, distribuidos así 16 parqueaderos para la etapa 1 - VIS y 54 parqueaderos para la etapa 2 - NO VIS y un local comercial de 410 m2 construidos, que será sometido al régimen de propiedad horizontal, que se denominará ASTORIA 19.

SÉPTIMA. –Que, las 102 unidades de vivienda NO VIS cuenta con un área total construida aproximada de 4063.7 que representa el 27% del total de área del PROYECTO.

OCTAVA. - Conforme con la anterior consideración LOS FIDEICOMITENTES decidieron modificar el proyecto de construcción manteniendo las mismas 255 unidades de vivienda, 4 pisos de parqueaderos y un local comercial de 410 m2 construidos, y el cual en el presente FIDEICOMISO se desarrollará en tres (3) etapas así:

Etapa 1 - No VIS: Correspondiente a 102 unidades de vivienda.

Etapa 2 - Comercio: Correspondiente a un (1) local comercial de 410 m2

Etapa 3 - Parqueaderos: Correspondiente a en 54 parqueaderos para la etapa 1 - NO VIS

El edificio contará con Lobby, salón comunal, coworking, gimnasio, lavandería, terraza transitable y BBQ.

NOVENA. - Que, con miras a garantizar el manejo independiente de los recursos requeridos para la construcción de vivienda NO VIS, parqueaderos y depósitos las partes han acordado suscribir el presente documento.

DÉCIMA. – Que, el parágrafo de la cláusula décima octava del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** consagra que las modificaciones que se lleven a cabo modificaciones al PROYECTO que afecten a los DESTINATARIOS DE ÁREA en los términos establecidos en este documento y en el contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19, deberán contar con la autorización expresa y escrita del DESTINATARIO DE ÁREA que resulte afectado, en todo caso los DESTINATARIOS DE ÁREA que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.

DÉCIMA PRIMERA. - Que a la fecha de suscripción del presente otrosí se encuentran vinculados noventa y seis (96) DESTINATARIOS DE ÁREA.

DÉCIMA SEGUNDA. - Que LA FIDUCIARIA ha informado a LOS FIDEICOMITENTES acerca de las implicaciones y riesgos que asume con la suscripción del presente CONTRATO, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

DÉCIMA TERCERA. - Que en virtud de las anteriores consideraciones LOS FIDEICOMITENTESy la FIDUCIARIA, en adelante LAS PARTES, hemos convenido en suscribir la presente modificación integral al contrato de fiducia mercantil inmobiliario de tesorería, el cual se regirá de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. - Para los fines del presente documento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente documento. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de las mismas. Para efectos de este documento, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva de los FIDEICOMITENTES, pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.

1. **FINANCIADOR:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera LOS FIDEICOMITENTES con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO.
2. **BENEFICIARIO:** Se refiere a LOS FIDEICOMITENTES en los términos del presente documento.
3. **BIENES INMUEBLES:** Son los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-180235 (matriz) y sus segregados 50C-579064, 50C-579065, 50C-579066, 50C-579067, 50C-579068, 50C-579069, 50C-579070, 50C-579071, 50C-579072, 50C-579073, 50C-579074, 50C-579075, 50C-579076, 50C-579077, 50C-579078, 50C-579079, 50C-579080, 50C-579081, 50C-579082, 50C-579083, 50C-579084, 50C-579085, 50C-579086, 50C-579087, 50C-579088, 50C-579089, 50C-579090, 50C-579091, 50C-1100212 Y 50C-1100213, sobre los cuales EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), bajo su responsabilidad desarrollará el PROYECTO, y los cuales están o deberán estar transferidos al FIDEICOMISO LOTE como una de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
4. **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, necesarias para culminar la FASE PREOPERATIVA y dar inicio EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA.

5. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el acuerdo suscrito entre LOS ADQUIRENTES, EL FIDEICOMITENTE DESARROLALDOR y el FIDEICOMISO con el único objeto de regular la forma de entregar recursos con el fin de adquirir a título de beneficio en fiducia mercantil la unidad inmobiliaria que se indique en dicho acuerdo que será transferida por el FIDEICOMISO LOTE, una vez ejecutado en su totalidad el proyecto por parte de LOS FIDEICOMITENTES.
6. **CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que serán desembolsadas por el FINANCIADOR, junto con los intereses y demás costos derivados de estas, a favor única y exclusivamente del FIDEICOMISO para financiar el desarrollo del PROYECTO.
7. **ADQUIRENTES:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriban el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO.
8. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, única y exclusivamente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. En especial las establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adicionen, además de aquellas específicamente establecidas este documento.
9. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el periodo que se inicia con la culminación de la FASE PREOPERATIVA el cual comprende la ejecución por parte de LOS FIDEICOMITENTES de la construcción del PROYECTO.
10. **FASE PREOPERATIVA:** Se entenderá por esta, el periodo de tiempo en el que LOS FIDEICOMITENTES deberán llevar a cabo directamente o a través de terceros contratados por éste, todas las gestiones para iniciar las obras del PROYECTO, entre otros pero sin limitarse a la elaboración de los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad, presupuesto, flujos de caja, obtención de licencias urbanísticas, así como la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de ADQUIRENTES que se comprometan a entregar los recursos correspondientes según los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO que se suscriban y, la obtención de las fuentes de financiamiento del PROYECTO. Todo lo anterior con el fin de acreditar las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas del PROYECTO, y poder dar cumplimiento a las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
11. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Es el periodo durante el cual se realiza la escrituración de las unidades inmobiliarias que surjan de la construcción del PROYECTO por parte de LOS FIDEICOMITENTES. Las escrituras públicas serán suscritas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO.
12. **FASES:** Se refiere en conjunto a la FASE PREOPERATIVA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN.

13. **FIDEICOMITENTES:** Son **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S., DC ESTUDIO LEGAL SAS** y **MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, quien ejecutará por su cuenta, riesgo, autonomía y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y enajenación del PROYECTO.

14. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al noventa y nueve por ciento (99%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

15. **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR:** Es **MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cero punto setenta por ciento (0.70%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

16. **FIDEICOMITENTE LEGAL:** Es **DC ESTUDIO LEGAL SAS** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cero punto treinta por ciento (0.30%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.

17. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado antes como fideicomiso proyecto astoria 19, y que en adelante se entenderá como FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS.

18. **FIDEICOMISO VIS:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS.

19. **FIDEICOMISO LOTE:** Se refiere al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZÓN, del cual es vocera y administradora ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y deberá ser propietario de los BIENES INMUEBLES y posteriormente de aquellos que surjan con ocasión del desarrollo del PROYECTO.

20. **FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

21. **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica designada por la FIDUCIARIA de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien tendrá a cargo las obligaciones establecidas en este documento.

22. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Es el documento contractual que se suscribirá entre los FIDEICOMITENTES PROMOTORES en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y LOS ADQUIRENTES en calidad de PROMITENTES COMPRADORES.

23. **PROYECTO:** Los FIDEICOMITENTES desarrollarán por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre los BIENES INMUEBLES, y que tiene las siguientes características edificio que contará de 1 local comercial, 4 pisos de parqueaderos, una terraza transitable y 17 pisos con 255 unidades estimadas a comercializar, 51 unidades de Vivienda de Interés Social, 102 unidades de Vivienda de Interés Social de Renovación y 102 unidades NO VIS. Tendrá 4 apartamentos VIS atípicos los cuales no se

comercializarán, no obstante se entenderá como "PROYECTO" para el presente contrato única y exclusivamente a lo correspondiente NO VIS, es decir excluyendo la Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana. El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO afecten a los ADQUIRENTES en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO se deberá contar con la autorización expresa y escrita del ADQUIRENTE que resulte afectado.

24. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes de LOS FIDEICOMITENTES; (ii) aportes de los ADQUIRENTES, cuyos eventuales rendimientos se generarán desde el momento en que ingresan al Fondo de Inversión Colectiva; (iii) los recursos provenientes del CRÉDITO y (iv) todos los demás que con posterioridad incrementen el FIDEICOMISO.

25. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica contratada por LOS FIDEICOMITENTES bajo su propia cuenta y responsabilidad, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

SEGUNDA. OBJETO - El objeto del presente contrato consiste en la constitución del FIDEICOMISO que tenga como finalidad:

1. Recibir los RECURSOS y administrarlos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por ACCIÓN cuyo reglamento declara conocer, entender y aceptar LOS FIDEICOMITENTES.
2. Suscribir junto con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
3. Suscribir los documentos necesarios para obtener el CRÉDITO por parte del FINANCIADOR.
4. Girar las sumas de dinero que haya aportado al FIDEICOMISO LOS FIDEICOMITENTES en los términos de este contrato. Una vez iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN el giro de estos dineros deberá contar además con autorización del INTERVENTOR.
5. Una vez acreditadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y previa instrucción de LOS FIDEICOMITENTES con autorización del INTERVENTOR girar los RECURSOS del FIDEICOMISO.
6. Recibir y administrar los recursos provenientes del CRÉDITO y girarlos de conformidad con las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES con autorización del INTERVENTOR.

TERCERA. CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO Y BIENES FIDEICOMITIDOS. -

1. **CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio con la celebración del contrato y la transferencia de la suma DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.000.000) que a la fecha de la suscripción

del presente documento efectuaron LOS FIDEICOMITENTES, se constituye un patrimonio autónomo, el cual es sujeto de derechos y obligaciones, y cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a LOS FIDEICOMITENTES, LOS ADQUIRENTES y frente a terceros, mediante su vocero que es LA FIDUCIARIA.

2. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS,** el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este documento.

3. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El PATRIMONIO AUTÓNOMO conforme a las disposiciones legales se identifica con elNIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.

4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Los bienes que incrementen el FIDEICOMISO provienen principalmente de: (i) eventuales aportes de LOS FIDEICOMITENTES (ii) recursos entregados por los ADQUIRENTES los cuales LOS FIDEICOMITENTES estiman en la suma aproximada de DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($18.671.164.549), y; (iii) aquellos provenientes del CRÉDITO que se requieran con el objeto de garantizar el cierre financiero del PROYECTO de conformidad con el flujo de caja elaborado y presentado por EL FIDEICOMTIENTE DESARROLALDOR a la FIDUCIARIA.

   Sin perjuicio de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES podrá obtener recursos de otras fuentes, además de las indicadas en el inciso anterior.

   LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato mantendrá los recursos que reciba a cualquier título, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva.

   Las obligaciones que contraiga LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de la FIDUCIARIA.

5. **DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, LOS FIDEICOMITENTES previa aprobación de LA FIDUCIARIA designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos ante dichos despachos. En caso de que LOS FIDEICOMITENTES no designe a persona alguna, o que LA FIDUCIARIA no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, LA FIDUCIARIA en aras de salir

a la defensa de los bienes fideicomitidos está facultada, por instrucción impartida por LOS FIDEICOMITENTES, para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurran, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra EL PATRIMONIO AUTÓNOMO o LA FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual éste autoriza con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del FIDEICOMISO para atender dichos gastos y costos. En el caso de no ser posible dicho descuento, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo.

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle LA FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO del presente FIDEICOMISO, entre sí o con terceros ajenos al mismo y que afecten el desarrollo del objeto del contrato generará el cobro de la comisión correspondiente pactada en la cláusula de comisiones.

6. **SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibirá notificaciones en la Bogotá D.C.
7. **REGISTROS CONTABLES:** LOS FIDEICOMITENTES para efectos contables certificará y reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que se encuentren y/o sean transferidos al FIDEICOMISO.

CUARTA. RENDIMIENTOS. - Los rendimientos que generen los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES y los provenientes del CRÉDITO serán del FIDEICOMISO; aquellos que provengan de los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán de estos durante la FASE PREOPERATIVA, y del FIDEICOMISO una vez se cumplan las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

En caso que LOS FIDEICOMITENTES no logre acreditar ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán restituidos a estos por parte de la FIDUCIARIA, junto con los rendimientos que dichos recursos eventualmente puedan generar. Si por el contrario, LOS FIDEICOMITENTES acredita el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los rendimientos de los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán del FIDEICOMISO, y en este caso, no se entenderán como un mayor valor aportado por LOS ADQUIRENTES y recaudados por el FIDEICOMISO.

Si los rendimientos fueren negativos y se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, el valor excedente tendrá que asumirlo LOS FIDEICOMITENTES y no podrá exigirlo a los ADQUIRENTES. Si los rendimientos de los recursos fueran negativos, y no se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la pérdida será asumida por los ADQUIRENTES.

QUINTA. BENEFICIARIOS. - Serán beneficiarios del presente contrato quienes se indican a continuación:

5.1. FASE PREOPERATIVA: En el evento que no se cumplan las condiciones establecidas para dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN serán beneficiarios del presente contrato los FIDEICOMITENTES en directa proporción a su participación en el FIDEICOMISO en relación con los BIENES FIDEICOMITIDOS que cada uno haya transferido efectivamente al FIDEICOMISO y que los mismos existan en el mismo al momento su liquidación.

5.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE ESCRITURACIÓN: Durante estas fases serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO quienes se relacionan a continuación:

RESTITUCIÓN DE APORTES:

RESTITUCIÓN DE APORTES AL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR: Tendrá derecho única y exclusivamente a recibir como restitución de sus aportes, el valor correspondiente a la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y UNO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE ($234.000.000,oo), una vez el FIDEICOMISO se encuentre en la FASE DE ESCRITURACIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruirá la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO transfiera a favor de este último los recursos dinerarios que le correspondan, siempre y cuando se encuentren totalmente pagos los costos y gastos del FIDEICOMISO y del PROYECTO y cuando el flujo de caja del PROYECTO, el recaudo de sumas de dinero en el FIDEICOMISO lo permita y previa certificación del INTERVENTOR.

RESTITUCIÓN DE APORTES AL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, luego de atender el beneficio que le corresponde al FIDEICOMITENTE DISEÑADOR, tendrá derecho a la restitución de los aportes que realice al patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato. Esta restitución será entregada a él siempre y cuando se encuentren totalmente pagos los costos y gastos del FIDEICOMISO y del PROYECTO y las condiciones del flujo de caja del PROYECTO lo permitan, existan RECURSOS en el FIDEICOMISO y se cuente con el informe de avance de obra donde se acredite el aporte realizado. La restitución de este aporte se efectuará de acuerdo con la instrucción que imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la cual deberá estar suscrita por el representante legal, contador y/o revisor fiscal de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, junto con la autorización del INTERVENTOR en el que se indique el valor de los aportes a girar.

5.3. EXCEDENTES:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será beneficiario de los excedentes que quedaren en EL FIDEICOMISO, una vez (i) se haya pagado la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO, incluyendo pero sin limitarse al pago del CRÉDITO, (ii) se haya entregado por el FIDEICOMISO LOTE el beneficio que les corresponde a LOS ADQUIRENTES de conformidad con lo establecido en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRVENTA, (iii) se haya entregado el beneficio que se estipule en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE o en un documento que haga parte integral del contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO LOTE, y (iv) se haya realizado la respectiva restitución de aportes a favor de LOS FIDEICOMITENTES.

Durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN, los ADQUIRENTES serán acreedores beneficiarios hasta por el monto de los recursos entregados al FIDEICOMISO.

SEXTA. CESIONES. -

LOS FIDEICOMITENTES sólo podrán ceder su posición contractual de dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de los ADQUIRENTES y de la FIDUCIARIA.

EL BENEFICIARIO podrá ceder sus derechos o posición contractual de BENEFICIARIO dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de LA FIDUCIARIA.

Los contratos de cesión deberán atender los siguientes lineamientos:

La cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono de las partes, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones, modificaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, estudios de títulos y el estado de los bienes fideicomitidos y de los BIENES INMUEBLES, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en el dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo.

La FIDUCIARIA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA. Así mismo, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo diligencia según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense éstos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES.

De igual manera, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros a EL FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos que se aporten a EL FIDEICOMISO. Para el ejercicio de esta facultad LOS FIDEICOMITENTES se obliga a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes y documentos requeridos.

SÉPTIMA. VINCULACIÓN DE ADQUIRENTES. -

a. **VINCULACIÓN.**

LOS FIDEICOMITENTES conjuntamente con ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO y los ADQUIRENTES, suscribirán los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO en los cuales se establecerá la unidad inmobiliaria a que tienen derecho estos últimos una vez culminado en su totalidad el PROYECTO por parte de LOS FIDEICOMITENTES y que será transferida por el FIDEICOMISO LOTE.

En dichos contratos deberá constar la manifestación expresa del ADQUIRENTE de conocer y aceptar los contratos de fiducia mercantil constitutivos del FIDEICOMISO, FIDEICOMISO VIS y del FIDEICOMISO LOTE.

La calidad de ADQUIRENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito por todas las partes el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO junto con sus correspondientes anexos y se haya surtido el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LOS ADQUIRENTES tendrán derecho a recibir exclusivamente la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, una vez cumplida la totalidad de los compromisos asumidos en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO y terminado el PROYECTO por LOS FIDEICOMITENTES. En virtud de lo anterior, no tendrán derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO ni están obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con LOS FIDEICOMITENTES.

LOS ADQUIRENTES podrán ceder sus derechos derivados del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de LA FIDUCIARIA. Para que LA FIDUCIARIA tramite la cesión, se deberá allegar la constancia de pago de la comisión fiduciaria que se establezca en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO. A su vez, el cesionario deberá surtir el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS ADQUIRENTES no adquieren: (i) el carácter de BENEFICIARIOS en relación con los demás derechos propios de LOS FIDEICOMITENTES, (ii) no participan en los excedentes del FIDEICOMISO, (iii) no tienen el derecho a intervenir en las decisiones que son propias de LOS FIDEICOMITENTES y (iv) no tienen injerencia en la definición del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los ADQUIRENTES será igual al valor total de los aportes que éstos hayan realizado en los términos del respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

PARÁGRAFO TERCERO: Bajo ninguna circunstancia los ADQUIRENTES podrán entregar recursos directamente a LOS FIDEICOMITENTES o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título.

120 241 226

b. **RESPONSABILIDADES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR EN EL PROCESO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES:**

En el proceso de separación de la unidad inmobiliaria EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será responsable de:

1. Realizar una entrevista presencial a los ADQUIRENTES al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de la misma mediante firma o visto bueno en el recuadro correspondiente dentro del formulario de vinculación.
2. Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO por los ADQUIRENTES y por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los remitirán a LA FIDUCIARIA con todos sus anexos, incluyendo todos los documentos para conocimiento del cliente exigidos por LA FIDUCIARIA para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva.
3. Cotejar a todos los posibles ADQUIRENTES en listas restrictivas puestas a disposición en la página web www.accion.com.co, para efectuar verificaciones de control, tales como la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y la Organización de Naciones Unidas (ONU), de lo cual deberá dejar constancia y enviarla junto con los documentos de vinculación.

PARAGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular adquirentes a cualquier título o contrapartes a quienes se encuentren o hayan estado reportados por la Organización de Naciones Unidas (ONU), la OFAC (Office of Foreign Assets Control), en listas restrictivas, o se encuentren vinculados en una investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como las Superintendencias Financiera, de Sociedades, etc., por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

PARAGRAFO SEGUNDO. - LA FIDUCIARIA en caso de evidenciar que el formulario de vinculación y su documentación soporte se encuentra incompleta o incorrecta, devolverá los mismos a la sala de negocios para su corrección y complemento antes de generar la apertura del encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva en el sistema interno.

PARAGRAFO TERCERO. - LA FIDUCIARIA únicamente iniciará operaciones con los terceros que se encuentren debidamente identificados, y que hayan pasado los filtros iniciales de conocimiento de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como son el debido diligenciamiento del formulario de vinculación y adjuntando los respectivos documentos soporte de origen de fondos, con el fin de minimizar el riesgo de ingreso de recursos de potenciales ADQUIRENTES cuya identificación no se haya efectuado de acuerdo con las normas legales vigentes que regulan la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

OCTAVA. FASES DEL FIDEICOMISO. - Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:

8.1. FASE PREOPERATIVA: Se inicia con la firma del contrato de fiducia mercantil y finaliza cuando EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita las siguientes CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, las condiciones que deben cumplirse son por todo el ASTORIA 19, por lo que deberán acreditarse las condiciones del presente del presente contrato y las establecidas en el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO VIS.

Condiciones jurídicas:

1. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA.

2. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR radique la certificación de que trata el numeral 13 de esta cláusula.

3. Licencia de construcción de todo el proyecto ASTORIA 19 incluyendo toda el área VIS y lo NO VIS, vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO LOTE o el presente FIDEICOMISO o el FIDEICOMISO VIS.

4. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda tanto las unidades VIS como las NO VIS, proferida por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos de la normatividad aplicable vigente.

5. La modificación integral del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LOTE, para adaptar su objeto a un contrato de fiducia mercantil que permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario de conformidad con las normas vigentes.

Condiciones económicas:

6. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO. Esta información debe estar actualizada y certificada por el INTERVENTOR.

7. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO con la totalidad de documentación requerida, que representen como mínimo compromisos de aporte por una suma de TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS ($31.883.737.200)

Los ADQUIRENTES que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la condición anterior, no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a los aportes que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta i) los ADQUIRENTES que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con EL FIDEICOMITENTE y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE, ii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios al PROYECTO, y iii) los ADQUIURENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del PROYECTO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier ADQUIRENTE que no soporte efectivamente el pago establecido en su CONTRATO DE ENCARGO y/o que la forma de pago no permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero.

Para acreditar el número de CONTRATOS DE ENCARGO que representen los compromisos de aporte mencionados en el numeral 7 de la presente cláusula y el recaudo mínimo mencionado en el numeral 9 de la presente cláusula, se tendrán en cuenta los contratos de encargo fiduciario vinculados al presente FIDEICOMISO y al FIDEICOMISO VIS.

8. Certificación expedida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de haber suscrito igual número de PROMESAS DE COMPRAVENTA en los que están representados los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO establecidos en el numeral 7 de esta cláusula.

9. Que se encuentren recaudados en caja como mínimo la suma de CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS.

10. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMISO LOTE cuente(n) con la aprobación del CRÉDITO para todo el proyecto ASTORIA 19, tanto el componente VIS como el no VIS, por parte del FINANCIADOR, que permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero, con base en la factibilidad y flujo de caja actualizado. En el evento que la aprobación del CRÉDITO por parte del FINANCIADOR incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas para el desembolso del CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de los ADQUIRENTES.

Condiciones administrativas:

11. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como

beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al FIDEICOMISO LOTE. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del PROYECTO.

12. Constancia de que el BIEN INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización

13. Certificación de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de su contador o revisor fiscal, y del INTERVENTOR en donde conste como mínimo lo siguiente.

    - Haber dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato.
    - Que con el cumplimiento de las condiciones señaladas para dar por terminada la FASE PREOPERATIVA, se cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.
    - Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO.

14. Designación del INTERVENTOR del PROYECTO.

15. Designación del SUPERVISOR TÉCNICO con su respectiva hoja de vida.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS será de doce (12) meses contados a partir de la fecha de firma del presente documento, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, situación que deberá ser conocida y aceptada por los ADQUIRENTES con la suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los ADQUIRENTES, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se encuentren en los documentos de vinculación de los ADQUIRENTES. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los ADQUIRENTES manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún ADQUIRENTE manifiesta dentro del plazo establecido desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior incluida la prórroga automática sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRENTES los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Esto sin perjuicio que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS dentro del plazo previsto incluida la prórroga automática.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES de dicho evento.

8.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare por parte de la FIDUCIARIA que se acreditaron las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS de la FASE PREOPERATIVA.

Iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y del INTERVENTOR, procederá a girar los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO de conformidad con el procedimiento para realizar giros establecido por la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a impartir instrucciones de giro única y exclusivamente para el pago de costos y gastos del PROYECTO so pena de quedar facultada la FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, BENEFICIARIO o de los ADQUIRENTES.

EL FIDEICOMITENTE estima que la duración de la FASE DE CONSTRUCCIÓN será de aproximadamente treinta y seis (36) meses contados a partir de la finalización de la FASE PREOPERATIVA. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo aquí establecido podrá ampliarse en el evento en el que por circunstancias ajenas a LOS FIDEICOMITENTES, que constituyan caso fortuito o fuerza mayor, se vea retrasada la obra por hechos ajenos a la voluntad de LOS FIDEICOMITENTES, tales como pero sin limitarse a demora en la instalación de servicios públicos, huelgas, paros, pandemias, etc. En cualquier caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá requerir a los ADQUIRENTES de forma anticipada para cumplir con la FASE DE ESCRITURACIÓN de los inmuebles, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO suscritos por los ADQUIRENTES.

8.3. FASE DE ESCRITURACIÓN: Una vez EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conjuntamente con el INTERVENTOR certifiquen a la FIDUCIARIA la terminación a satisfacción de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se dará inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, para lo cual se requerirá que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Haya legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del PROYECTO y que se encuentren debidamente conciliados con la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del proyecto a título de mejoras.

2. Haya obtenido los certificados expedidos por las entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen adicionen o complementen.

NOVENA. REALIZACIÓN DE GIROS. - Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los giros se realizarán según los procedimientos internos determinados por LA FIDUCIARIA para tal fin, los cuales serán informados en la reunión pre-operativa y que constan en el instructivo de órdenes de giro publicado en la página web de LA FIDUCIARIA.

1. En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga específicamente a:

    1. No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.

    2. Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por dichas operaciones.

    3. Seguir las recomendaciones en cuanto a forma de operar y seguridades del servicio.

    4. Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del servicio.

    5. Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por LA FIDUCIARIA.

    6. En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requenda para operar el servicio EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a informarlo de manera inmediata a LA FIDUCIARIA, so pena de la responsabilidad que asuma EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por el no cumplimiento de esta obligación.

2. Por ende, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:

    1. Por el uso indebido del servicio por parte de las personas autorizadas o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas mediante el servicio al sistema de computación de LA FIDUCIARIA, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.

    2. Por los perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente

123

244

229

transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR redes telefónicas u otras ajenas al control de LA FIDUCIARIA.

3. Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuidas al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por daños en los sistemas de transmisión de datos, u otros que estén por fuera del control de LA FIDUCIARIA.

4. Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por Proveedores, Sitios de Terceros, y cualquier otra persona se realiza bajo responsabilidad de [LOS FIDEICOMITENTES, pues LA FIDUCIARIA queda desligada de cualquier negocio celebrado entre LOS FIDEICOMITENTES y dichos terceros.

5. LA FIDUCIARIA no estará obligada a validar la información de los pagos que realicen LOS FIDEICOMITENTES a través del servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago, la identificación y cualquier otra información suministrada por LOS FIDEICOMITENTES son su responsabilidad.

6. LA FIDUCIARIA no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionarle perjuicios a LOS FIDEICOMITENTES que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.

7. Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o porque hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que, como consecuencia de ello, el pago no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.

8. Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.

3. **PRELACIÓN DE GIROS:** Los giros que instruya LOS FIDEICELL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se atenderán con el siguiente orden de prelación:

   1. Los asociados al pago de la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE.

   2. Gastos financieros, en el evento en que el FIDEICOMISO sea titular de un CRÉDITO por el FINANCIADOR.

   3. Los demás que sean instruidos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLALDOR en los términos de este contrato.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES. - En desarrollo del presente contrato, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO atenderá las siguientes instrucciones:

1. Administrar los RECURSOS en los términos del presente contrato.

2. Descontar los recursos necesarios para atender la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, así como las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.

3. Girar los recursos que instruya EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con cargo a los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES, antes de haberse acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

4. Girar los recursos que instruya por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el INTERVENTOR con cargo a los recursos administrados en el presente FIDEICOMISO, una vez cumplidas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

5. Suscribir como vocera y administradora del FIDEICOMISO los documentos requeridos para la obtención y manejo del CRÉDITO.

6. Otorgar las autorizaciones, certificaciones, poderes y documentos que tengan relación con los BIENES INMUEBLES, previa solicitud de LOS FIDEICOMITENTES y siempre y cuando así esté estipulado en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE o en documentos anexos a éste. La FIDUCIARIA, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO no otorgará poderes ni coadyuvancias para la consecución, modificación, prórroga o revalidación de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, subrogue o sustituya.

PARÁGRAFO. - En desarrollo del presente contrato el facultado para impartir instrucciones a la FIDUCIARIA será EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, salvo por las instrucciones de giro que se atenderán de conformidad con lo estipulado en este contrato. Las instrucciones serán acatadas por la FIDUCIARIA siempre y cuando las mismas sean acordes con el presente contrato y sean impartidas por la persona facultada para tales efectos con el lleno de requisitos legales y contractuales. Cualquier instrucción impartida en contravía de lo aquí dispuesto podrá ser desatendida por la FIDUCIARIA.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y FUNCIONES DEL INTERVENTOR. - Son obligaciones de las partes y funciones del INTERVENTOR, las siguientes:

1. **OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:**

    1. Actuar como constructor, gerente y promotor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarrean en la ejecución del mismo.

    2. Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia de construcción para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2.015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

    3. Ejecutar la construcción del PROYECTO conforme a lo aprobado en la licencia de construcción.

4. Velar por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus proveedores y contratistas.
5. Actuar como deudor solidario o avalista del CRÉDITO que otorgue el FINANCIADOR al FIDEICOMISO para la financiación del PROYECTO, para lo cual deberá tramitar cualquier autorización interna que requiera, en caso de no tener capacidad para endeudarse, sin la autorización de algún de sus órganos corporativos.
6. Reportar y registrar en el FIDEICOMISO LOTE, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los RECURSOS, dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA, haya realizado el respectivo giro con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.
7. Abstenerse de recibir directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona, recursos de los ADQUIRENTES o del FINANCIADOR o de cualquier otro tercero que tenga intención de vincularse al FIDEICOMISO. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que LA FIDUCIARIA pueda terminar el presente contrato y los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a su favor o de los ADQUIRENTES.
8. Certificar a la FIDUCIARIA, con una periodicidad mínima de seis (6) meses, el avance de la obra y los costos y gastos ejecutados en el PROYECTO. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha del corte.
9. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
10. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socios o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
11. Administrar el sistema de costeo del PROYECTO y efectuar los reportes a la FIDUCIARIA, en los términos indicados en el numeral 8 anterior.
12. Constituir y mantener vigentes las pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura, al FINANCIADOR y/o al FIDEICOMISO y/o al FIDEICOMISO LOTE.
13. Entregar a la FIDUCIARIA el soporte de pago de las pólizas de seguros indicadas en este documento.
14. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto

presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.

15. Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.

16. Informar a la FIDUCIARIA, el método de cálculo utilizado para determinar el avance de obra del PROYECTO, dicho informe deberá ser firmado por el INTERVENTOR y anexarse a la certificación de avance de obra señalado en el numeral 8 de la presente cláusula.

17. Informar de manera inmediata a la FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO.

18. Obtener, como condición para dar inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, los certificados que se requieran por parte de entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen, adicionen o complementen.

19. Entregar a la FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato cuando en el FIDEICOMISO no se cuente con los recursos suficientes.

20. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

21. Pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la FIDUCIARIA de los recursos administrados en el FIDEICOMISO.

22. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de los FIDEICOMITENTES.

23. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciere.

24. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las normas que la modifiquen o adicionen.

25. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

26. Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan los ADQUIRENTES y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

27. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, y las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE.

28. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el proyecto, respecto de los ADQUIRENTES que se lo soliciten.

29. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.

30. Abstenerse de utilizar el FIDEICOMISO para realizar actividades que directamente no pueda ejecutar.

31. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al SUPERVISOR TÉCNICO, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

32. Confirmar debidamente el alcance del Programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente.

33. Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación.

34. En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. A su vez, de requerirse, asumir el costo de los honorarios de los árbitros que conformen el Tribunal Arbitral de Supervisión Técnica y Dirección de Construcción, que normativamente le corresponda al titular de la licencia.

35. Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las

obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.

36. Contratar bajo su responsabilidad y a su costa al INTERVENTOR del PROYECTO.
37. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que se vinculan al PROYECTO.
38. Avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO.
39. Dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con los impuestos de carácter, nacional, departamental o distrital/municipal que se causen por el desarrollo del PROYECTO y la comercialización de las unidades inmobiliarias del mismo, en su condición de comercializador.
40. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA y dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, indicar si sobre este documento existe alguna observación.
41. Responder, ante los ADQUIRENTES, por los vicios redhibitorios y por evicción que pudieren recaer sobre los bienes inmuebles una vez sean transferidos por el FIDEICOMISO LOTE a favor de los ADQUIRENTES, en virtud de la transferencia a estos realizada por el FIDEICOMISO LOTE.
42. Entregar a los posibles ADQUIRENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
43. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

2. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Constituir un patrimonio autónomo con los recursos entregados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. Recibir y administrar los RECURSOS.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
4. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
5. Revisar que se encuentren dadas las CONDICIONES PARALA ENTREGA DE LOS RECURSOS antes de permitir que LOS FIDEICOMITENTES dispongan de los recursos entregados por los ADQUIRENTES.

126 247 252

6. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo en todas las FASES de conformidad con las normas correspondientes.
8. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, de los FIDEICOMITENTES o de los ADQUIRENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, LOS FIDEICOMITENTES proporcionará a la FIDUCIARIA la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufriere por omisiones o errores en tal información. De igual forma LOS FIDEICOMITENTES deberá suministrar los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
9. Llevar un registro de LOS ADQUIRENTES como acreedores beneficiarios.
10. Avisar a LOS FIDEICOMITENTES cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO y tomar las medidas para mitigar los daños.
11. Facilitar a LOS FIDEICOMITENTES el ejercicio de su derecho de información.
12. Como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE, suscriba las escrituras de transferencia de dominio a título de beneficio que den cumplimiento a los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
13. Pedir instrucciones a LOS FIDEICOMITENTES, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
14. Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que se vinculan al PROYECTO, junto con copia del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE.
15. Las demás establecidas en las normas legales vigentes.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante LOS FIDEICOMITENTES o LOS

ADQUIRENTES, y por tanto las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o LOS ADQUIRENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos será responsabilidad única y exclusiva de estos.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente contrato son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones LOS FIDEICOMITENTES ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte LOS FIDEICOMITENTES.

La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de La FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, LOS FIDEICOMITENTES, con la suscripción del presente contrato y los ADQUIRENTES, con la suscripción de los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, declaran que aceptan, conocen y entienden que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

3. **FUNCIONES DEL INTERVENTOR:**

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos. El contrato de Interventoría será suscrito por LOS FIDEICOMITENTES por su cuenta.

Además de las funciones establecidas en el numeral sexto del Decreto 2.090 de 1989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, EL INTERVENTOR deberá contraer las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a LOS FIDEICOMITENTES:

1. Autorizar los giros que instruya LOS FIDEICOMITENTES, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO mediante la suscripción de las órdenes de giro o su autorización a través de los aplicativos webs de la fiduciaria, en los términos del presente contrato.

2. Certificar el presupuesto y el flujo de caja definitivo del proyecto, para acreditar las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
3. Certificar a la fiduciaria la terminación a satisfacción de la construcción del PROYECTO.
4. Aprobar las cuentas de obra presentadas por el FIDEICOMITENTES DESARROLADOR, a fin de que la fiduciaria como vocera del fideicomiso respectivo pueda hacer los giros para su cancelación.
5. Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del proyecto, y con la debida oportunidad.
6. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
7. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
8. Ejercer funciones de auditoria sobre los aspectos que incidan sobre la construcción.
9. Enviar un informe por escrito al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
10. Enviar un informe por escrito a la fiduciaria cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE O DESARROLLADOR.
11. Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra y remitirlo a la Fiduciaria dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes. El informe registrará, tanto los avances como atrasos de la programación del desarrollo de obra en su parte física y financiera. Cuando el profesional encargado de las labores de interventoría detectare inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero lo informará en el documento.
12. Suscribir y remitir junto con [EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el informe respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
13. Remitir los informes que sean solicitados por la fiduciaria.
14. Desempeñar todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se asegurará que en el contrato que suscriba con El INTERVENTOR, quede la previsión de que este conoce el presente contrato y que se obliga a cumplir las funciones aquí previstas.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE LAS PARTES. - Son derechos de las partes, los siguientes:

1. **DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:**

1. Cobrar a LOS FIDEICOMITENTES la remuneración señalada en este contrato.
2. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
3. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
4. Exigir a los FIDEICOMITENTES el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los BIENES INMUEBLES, exonerando a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
5. Los demás que se deriven del presente contrato.

2. **DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS:**

1. Recibir la rendición comprobada de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
2. Recibir la entrega de los excedentes en los términos de este contrato, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del FIDEICOMISO.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DEL FIDEICOMISO. - Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, para lo cual, con la suscripción del presente contrato, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerarán como gastos, incluyendo pero sin limitar, los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del FIDEICOMISO en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente. (cuando existan recursos líquidos en el fideicomiso)
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIDEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite

su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.

3. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como impuesto de Timbre, gravamen a los movimientos financieros.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIDEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o en razón de procesos judiciales, administrativos, quejas, reclamos, sanciones, multas, querellas de cualquier naturaleza. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIDEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del FIDEICOMISO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de LOS FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. Dichos gastos deberán ser aprobados por LOS FIDEICOMITENTES dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre LOS FIDEICOMITENTES según el caso, y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. LOS FIDEICOMITENTES autorizan a que, con cargo a los

recursos del FIDEICOMISO, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. pueda descontar la comisión del FIDEICOMISO LOTE. Este descuento podrá hacerse durante la FASE PREOPERATIVA con cargo a los recursos que hayan sido aportados por los FIDEICOMITENTES y durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y ESCRITURACIÓN con cargo a los RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento de que el FIDEICOMISO no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, estos serán pagados directamente por LOS FIDEICOMITENTES a LA FIDUCIARIA, con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA causarán intereses de mora una vez haya vencido el plazo para pagarlos a LA FIDUCIARIA, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por LO FIDEICOMITENTES, por concepto de costos y gastos, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

DÉCIMA CUARTA. REMUNERACIÓN. - Sin perjuicio de la solidaridad que existe entre LOS FIDEICOMITENTES y el FIDEICOMISO para el pago de las comisiones fiduciarias, LOS FIDEICOMITENTES instruyen que la facturación de las comisiones fiduciarias se realice prioritariamente a LOS FIDEICOMITENTES, sin perjuicio de que se pudiera facturar al FIDEICOMISO o a todos los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA, tendrá derecho a las siguientes comisiones:

1. Una comisión por estructuración del presente otrosí la suma de CERO COMA CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0,5 SMMLV), pagaderos por una sola vez en la fecha de firma de la presente modificación integral.

2. Durante la FASE PREOPERATIVA, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión equivalente a UNO COMA CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1,5 SMLMV), pagaderos mensualmente durante la vigencia de dicha FASE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. En el evento que no se acrediten las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la presente comisión se cobrará mensualmente hasta la fecha de liquidación del FIDEICOMISO.

3. Durante la vigencia de la FASE DE CONSTRUCCIÓN y hasta su culminación, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión mensual equivalente a TRES COMA TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3,3 SMMLV), la cual deberá cancelarse dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. En ningún caso esta comisión podrá ser inferior a CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP 120.000.000), la cual se pagará con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y, a falta de estos, será pagada por los FIDEICOMITENTES.

4. Durante la vigencia de la FASE DE ESCRITURACIÓN y hasta la suscripción de la última escritura de transferencia a título de compraventa de las unidades inmobiliarias que surjan de la construcción del PROYECTO, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión mensual

equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV), la cual deberá cancelarse dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Esta comisión se pagará con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y, a falta de estos, será pagada por los FIDEICOMITENTES PROMOTORES

5. Por la elaboración y/o revisión de cada modificación al contrato de fiducia, se generará la comisión a favor de la FIDUCIARIA que se pacte previamente.
6. Por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO, se generará a favor de la FIDUCIARIA una comisión equivalente a DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV).
7. En el evento que en desarrollo del FIDEICOMISO, éste y/o la FIDUCIARIA sean demandados o tengan que iniciar un proceso judicial, la FIDUCIARIA tendrá derecho, por el acompañamiento o pronunciamiento en las actuaciones procesales correspondientes, a una comisión, por cada actuación, equivalente a DIEZ SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (10 SMLMV).
8. Por la asistencia de funcionarios de la fiduciaria a cualquier comité, asamblea de fideicomitentes o de beneficiarios u órgano que se establezca en los contratos de fiducia, audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el fideicomiso, se causará a favor de la fiduciaria una suma equivalente a (DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES 2 SMLMV).
9. Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno, la FIDUCIARIA tendrá derecho a la remuneración señalada en el reglamento de dicho fondo de inversión colectiva, el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara conocer y aceptar con la suscripción del presente contrato.
10. Por la ejecución del trámite operativo de cada desistimiento de ADQUIRENTES, se cobrará una suma equivalente a CERO COMA CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0,5 SMMLV) la cual deberá pagarse al momento de la radicación del desistimiento.
11. Por cualquier gestión adicional no establecida en el contrato de fiducia mercantil, se generará la comisión que se acuerde por las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La mora en el pago de las comisiones pactadas, generará a favor de la FIDUCIARIA el pago de intereses por mora a la tasa máxima legal permitida, a partir del primer (1) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen por las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole en su calidad de vocera del FIDEICOMISO. Dichos honorarios serán establecidos previo acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo acordado previamente por las partes. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, EL FIDEICOMISO y LOS FIDEICOMITENTES en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO las comisiones que surjan por la gestión del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a LOS FIDEICOMITENTES y éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SEXTO. – LOS FIDEICOMITENTES instruyen mediante la firma del presente documento, que con cargo a los recursos administrados en este FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA podrá descontarse las comisiones del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a los FIDEICOMITENTES éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES y EL FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMISO LOTE, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO OCTAVO. - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico recepcion@supremainmobiliaria.com. Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime a LOS FIDEICOMITENTES del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO NOVENO. - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o FIDEICOMITENTES.

DÉCIMA QUINTA. DURACIÓN. - El presente contrato tendrá la duración necesaria para la ejecución de su objeto y del PROYECTO.

124 251 236

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
   a. El incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO de atender los costos y gastos del FIDEICOMISO.
   b. Por el incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT, o al realizarlo se determine que LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS asumen desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
   c. Por la inclusión de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS en cualquier lista restrictiva incluyendo, pero sin limitar: Lista Clinton u OFAC, o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
   d. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES reciban directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de LOS ADQUIRENTES.
   e. Por el incumplimiento reiterado por parte de LOS FIDEICOMITENTES de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
   f. Por decretarse con respecto a LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
   g. Por la imposibilidad de localizar a LOS FIDEICOMITENTES y/o al BENEFICIARIOS siempre que tal hecho sea indispensable para ejecutar el presente contrato.
   h. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. IRREVOCABILIDAD. - El presente contrato de fiducia mercantil es irrevocable, por lo que LOS FIDEICOMITENTES no podrá terminarlo o modificarlo de manera unilateral, salvo que medie la aprobación por parte de la FIDUCIARIA y de LOS ADQUIRENTES cuando se afecten los derechos que éstos adquieran en virtud de la suscripción de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

DÉCIMA OCTAVA. MODIFICACIÓN. - El presente contrato podrá ser modificado mediante otrosí suscrito entre la FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES y los BENEFICARIOS teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Si no hay ADQUIRENTES vinculados, o si existieren ADQUIRENTES vinculados pero la modificación no afecta sus derechos, no sera necesario contar con su aprobación.
2. Cuando se modifiquen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y/o el plazo para el cumplimiento de las mismas, se requiere la aprobación de los ADQUIRENTES a la modificación realizada al contrato de fiducia. Los ADQUIRENTES que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.
3. Cuando la modificación afecte derechos de LOS ADQUIRENTES se requerirá la aprobación expresa de éstos.

PARÁGRAFO. - Se entenderá que se afectan los derechos de LOS ADQUIRENTESS, en los siguientes casos: (i) cuando se pretenda modificar el PROYECTO en el sentido de aumentar o disminuir el área de las unidades comercializables y vinculadas a los ADQUIRENTES, si se hace mención de las mismas en el presente contrato, (ii) cuando se pretenda el cambio de naturaleza o de estructura del PROYECTO en los siguientes eventos: a) cambiar de VIS a no VIS o viceversa; b) cambiar de un proyecto comercial (locales – oficinas) a vivienda o viceversa; c) cambiar el número de niveles del PROYECTO cuando dicho cambio implique para los ADQUIRENTES un mayor valor a entregar del inicialmente establecido en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO; d) cuando se divida la construcción del PROYECTO en etapas o viceversa; (iv) cuando mediante modificación del contrato se pretenda cambiar a LOS FIDEICOMITENTES, y (v) cuando se pretenda modificar la cláusula de obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES y/o de la FIDUCARIA, salvo que se trate de una modificación solicitada para la financiación del PROYECTO y/o que verse sobre obligaciones ya pactadas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o de la FIDUCIARIA y cuyo propósito sea precisar el alcance de las mismas.

DÉCIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN. - La etapa de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LOS FIDEICOMITENTES deberán cancelarlos a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes. Sin perjuicio de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES de común acuerdo entre la FIDUCIARIA y LOS FIDEICOMITENTES podrán fijar un plazo adicional.

130

292
231

2. LOS FIDEICOMITENTES procederán al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.

3. LA FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba de LOS FIDEICOMITENTES procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a ellos directamente o a terceros a quienes ellos cedan sus derechos.

4. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión a LOS [D FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante esta etapa, la FIDUCIARIA sólo podrá ejecutar actos tendientes a la liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por LOS FIDEICOMITENTES, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por él con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES, o este no proceda con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los LOS FIDEICOMITENTES según corresponda, o (ii) En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

VIGÉSIMA. GESTION DE RIESGO. - Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

1. **RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la

posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.

2. **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administración de riesgo de mercado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

   Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

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

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

VIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES ANTI-CORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública. Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción trasnacional

VIGÉSIMA SEGUNDA. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACIÓN. - LOS FIDEICOMITENTES se obliga a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario

relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse sobre los inmuebles del FIDEICOMISOS LOTE, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

La presente obligación a cargo de LOS FIDEICOMITENTES tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los inversionistas.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que al logo, o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.
8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES, previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a la FIDUCIARIA un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la FIDUCIARIA y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá que el material fue aprobado.

Si la FIDUCIARIA se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de LOS FIDEICOMITENTES realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen, LOS FIDEICOMITENTES no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la FIDUCIARIA termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor de LOS FIDEICOMITENTES o de LOS ADQUIRENTES.

VIGÉSIMA TERCERA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS. - Quienes tengan la calidad de fideicomitentes o beneficiarios del FIDEICOMISO o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de fideicomitentes o beneficiarios autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. 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, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a dichos sujetos a ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

132

254
234

VIGÉSIMA CUARTA. MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN. - El manejo de la imagen de la FIDUCIARIA cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el Manual de Marca que hace parte integral de este contrato, en lo referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las normas de publicidad visual exterior.

VIGÉSIMA QUINTA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO. - LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones, las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA SEXTA. EDUCACIÓN FINANCIERA. - Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, quien tengan la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios al igual que los ADQUIRENTES podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir a la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia que actualmente es: https://www.superfinanciera.gov.co

VIGÉSIMA SÉPTIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. - Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, quien tenga la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios del FIDEICOMISO se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

VIGÉSIMA OCTAVA. DECLARACIÓN POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES. - Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias a LOS FIDEICOMITENTES en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de LOS ADQUIRENTES para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre los BIENES INMUEBLES y demás bienes del FIDEICOMISO, toda vez que LOS FIDEICOMITENTES son los único responsable por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

En virtud de lo anterior LOS FIDEICOMITENTES se obligan, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA a LOS FIDEICOMITENTES o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES. - LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declara:

1. Que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO y ha contemplado las fuentes de financiación del mismo, lo cual incluye aportes propios de los ADQUIRENTES y crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aporta, así como las actividades que realiza no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO ni para la FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad.
3. Que cuenta con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requiere de autorización de ningún órgano o autoridad administrative para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO.
4. Que el presente contrato lo celebra de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.
5. Que no está utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.
6. Que a la fecha y a su leal saber y entender no tiene obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO.
7. Que ha leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
8. Que conoce y entiende las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.
9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés, toda vez que la FIDUCIARIA actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por el LOS FIDEICOMITENTES
10. Que durante la fase precontractual ha(n) sido informado(s) por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asume(n) con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

11. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por él, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

12. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Que se encuentra: (i) Debidamente constituido, valido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

13. **CAPACIDAD:** Que él al igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, para los casos en que se requiere cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

14. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

15. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

16. **TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

17. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

18. **PROPIEDAD:** Declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos 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.

TRIGÉSIMA. CONTRATOS COLIGADOS. - Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, así como los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO que se suscriben con LOS ADQUIRENTES son contratos coligados entre sí, es decir que jurídica, contable y operativamente están interrelacionados entre sí, siendo todos los vehículos fiduciarios requeridos para el desarrollo del PROYECTO por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

TRIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTO DE INTERÉS. -

1. Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.
2. El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la eventual existencia de un conflicto de interés entre el FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO. Así las cosas, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, desde ya se prevé como mecanismo para conjurar cualquier situación el siguiente procedimiento: identificado el posible conflicto de interés, seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO. - Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del FIDEICOMISO, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino a LOS FIDEICOMTIENTES el FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insclutas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

TRIGÉSIMA TERCERA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de Bogotá D.C. y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

EL FIDEICOMITENTE LEGAL

Dirección: Calle 127 C No. 78 A - 32 Unidad 2 Apto 505

Teléfono: 3118535759

134

256
241

Correo Electrónico: juridico@dcestudiolegal.com

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

Dirección: CRA 19 No. 82- 855 Oficina 207

Teléfono: 6013907789

Correo electrónico: mlopez@supremainmobiliaria.com

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR:

Dirección: Calle 70ª No 11-14 piso 2

Teléfono: 3114629512

Correo electrónico: d.ramirez@maasarquitectura.com

LA FIDUCIARIA

Dirección: Carrera 11 # 93A-82

Teléfono: 6915090

Correo Electrónico: notijudicial@accion.com.co

PARÁGRAFO: Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

El presente contrato se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C. en cuatro (4) ejemplares de igual tenor y valor probatorio a los 24 FEB 2022

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

SANTIAGO ESCOBAR DIAZ

C.C. 98.545.740

Representante Legal

SUPREMA COMPAÑIA INMOBILIARIA S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR.

JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES

C.C. 79.367.032

Representante Legal

MC+JFS ARQUITECTOS SAS

FIDEICOMITENTE LEGAL

CAROLINA DÍAZ CARRERA

C.C. 52.694.461

Representante Legal

DC ESTUDIO LEGAL SAS

LA FIDUCIARIA

DIRECCIÓN DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS · CALLE 82 ·

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO

C.C. 1.010.196.834

Representante Legal

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

CONTRATO FINAL NO. 1587

MODIFICACION INTEGRAL (OTROSÍ No. 1) CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZON AHORA FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19

- **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S,** identificada con NIT 900.239.552-6, sociedad comercial, debidamente constituida mediante escritura pública 1543 del 20 de junio de 2008, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el 08 de septiembre de 2008 bajo la matrícula mercantil número 1240542 del Libro IX, representada legalmente por **SANTIAGO ESCOBAR DIAZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.545.740, que para efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

- **DECANTA S.A.S.,** identificada con NIT 900.218.071-5, sociedad comercial, debidamente constituida mediante escritura pública 916 del 02 de mayo de 2008, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., representada legalmente por **MARTIN RAMOS VEGALARA,** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. 80.181.744, que para efectos del presente contrato se denominará **FIDEICOMITENTE TRADENTE.**

- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834, quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**;

Hemos convenido celebrar la presente modificación integral al contrato de fiducia mercantil del FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZON de fecha 28 de diciembre de 2018, AHORA FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19, que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. – Que mediante documento privado de fecha 28 de diciembre de 2018, se celebró el contrato de fiducia mercantil que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZON.

SEGUNDA. – Que el FIDEICOMITENTE TRADENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suscribieron un acuerdo privado en el que se establece, entre otros, que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pagaría una suma de dinero al FIDEICOMITENTE TRADENTE y también le entregaría determinadas unidades inmobiliarias que resulten del desarrollo que lleve a cabo del PROYECTO como forma de pago por la totalidad de los derechos fiduciarios y calidad contractual en este FIDEICOMISO. En el mismo sentido se definió que el

FIDEICOMITENTE TRADENTE no participa ni será responsable por la promoción, construcción ni desarrollo del PROYECTO pues éste está a cargo única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son parte del acuerdo privado suscrito entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE TRADENTE.

TERCERA.- Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ya ha pagado la suma de dinero establecida en el acuerdo privado a favor del FIDEICOMITENTE TRADENTE, quien la declara recibida a entera satisfacción, en recursos líquidos. No obstante, la sociedad DECANTA S.A.S., continúa con el derecho a que le sean entregadas determinadas unidades inmobiliarias que resulten del desarrollo del PROYECTO que lleve a cabo el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los términos que se establecen en este documento.,

CUARTA.- Que para llevar a cabo el PROYECTO se hace necesario que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sea incluido como fideicomitente responsable del mismo, y que en esta calidad pueda acreditar las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS establecidas en los contratos de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS.

QUINTA.- Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR continúa con la obligación de entregar al FIDEICOMITENTE TRADENTE determinadas unidades inmobiliarias que resulten del desarrollo del PROYECTO que lleve a cabo aquél, en los términos que se establecen en este documento.

SEXTA.- Que el FIDEICOMITENTE TRADENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR han establecido que una vez se decrete el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO, se registre la cesión de la totalidad, es decir, el 100% de los derechos fiduciarios y posición contractual que el FIDEICOMITENTE TRADENTE ostenta en el FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin perjuicio de que la sociedad DECANTA S.A.S., continúe con el derecho a que le sean entregadas determinadas unidades inmobiliarias que resulten del desarrollo del PROYECTO que lleve a cabo el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los términos que se establecen en este documento.,

SÉPTIMA.- Con lo anterior, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta que es el único encargado de desarrollar por su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía el PROYECTO sin que el FIDEICOMITENTE TRADENTE tenga injerencia alguna en el mismo. Por lo anterior, cualquier estipulación que se haga en este documento y que mencione a un fideicomitente, en todo lo que tenga que ver con el desarrollo del PROYECTO, se deberá entender que hace referencia únicamente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

OCTAVA.- Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tiene esta misma calidad en los contratos de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS, de los que también hacen parte las sociedades (i) MC+JFC ARQUITECTOS S.A.S y (ii) DC ESTUDIO LEGAL S.A.S quienes tienen la calidad de fideicomitente diseñador y fideicomitente legal, respectivamente, siendo claro que SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S. es el único fideicomitente desarrollador del PROYECTO.

NOVENA. - Que LA FIDUCIARIA ha informado a LOS FIDEICOMITENTES acerca de las implicaciones y riesgos que se asumen con la suscripción del presente documento, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

DÉCIMA. - Que en virtud de las anteriores consideraciones LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA, en adelante LAS PARTES, hemos convenido en suscribir el presente documento de modificación integral al contrato de fiducia mercantil, el cual se regirá de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. - Para los fines del presente documento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente documento. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de las mismas. Para efectos de este documento, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

1. **ADQUIRENTES:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriban el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO.
2. **BENEFICIARIOS:** Se refiere a LOS FIDEICOMITENTES en los precisos términos del presente documento.
3. **BIENES INMUEBLES:** Son los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-180235 (matriz) y sus segregados 50C-579064, 50C-579065, 50C-579066, 50C-579067, 50C-579068, 50C-579069, 50C-579070, 50C-579071, 50C-579072, 50C-579073, 50C-579074, 50C-579075, 50C-579076, 50C-579077, 50C-579078, 50C-579079, 50C-579080, 50C-579081, 50C-579082, 50C-579083, 50C-579084, 50C-579085, 50C-579086, 50C-579087, 50C-579088, 50C-579089, 50C-579090, 50C-579091, 50C-1100212 Y 50C-1100213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro sobre los cuales EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, bajo su responsabilidad desarrollará el PROYECTO.
4. **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, necesarias para culminar la FASE PREOPERATIVA y dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado previamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA, las cuales se estipulan en los contratos de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS.
5. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el acuerdo suscrito entre los ADQUIRENTES, LOS FIDEICOMITENTES y el FIDEICOMISO con el único objeto de regular la forma de entregar recursos con el fin de adquirir las unidades inmobiliarias que serán establecidas en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, las cuales serán transferidas por el FIDEICOMISO LOTE previa instrucción del FIDEICOMITENTE, una vez ejecutado en su totalidad el proyecto por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
6. **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es el acuerdo que suscriben el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en calidad de promitente vendedor y los ADQUIRENTES en calidad de promitentes compradores, en el cual se establecerán la totalidad de las condiciones requeridas para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO. Es claro que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO ni el FIDEICOMISO LOTE harán parte de dicho acuerdo privado.
7. **CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que serán desembolsadas por el FINANCIADOR, junto con los intereses y demás costos derivados de estas, a favor única y exclusivamente de los FIDEICOMISOS RECURSOS para financiar el desarrollo del PROYECTO.
8. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, única y exclusivamente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. En especial las establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adicionen,

además de aquellas específicamente establecidas en los contratos de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS.

9. **FASE PREOPERATIVA:** Se entenderá por esta, el periodo de tiempo en el que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá llevar a cabo directamente o a través de terceros contratados por éste, todas las gestiones para iniciar las obras del PROYECTO, entre otros pero sin limitarse a la elaboración de los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad, presupuesto, flujos de caja, obtención de licencias urbanísticas, así como la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de ADQUIRENTES que se comprometan a entregar los recursos correspondientes según los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO que se suscriban y, la obtención de las fuentes de financiamiento del PROYECTO. Todo lo anterior con el fin de acreditar las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas del PROYECTO, y poder dar cumplimiento a las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. Esta FASE se define y regula en el contrato de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS.
10. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el periodo que se inicia con la culminación de la FASE PREOPERATIVA el cual comprende la ejecución por parte de EL FIDEICOMITENTE DESAROLLADOR de la construcción del PROYECTO. Esta FASE se define y regula en los contratos de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS.
11. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Es el periodo durante el cual se realiza la escrituración de las unidades inmobiliarias que surjan de la construcción del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Las escrituras públicas serán suscritas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el FIDEICOMISO LOTE previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR única y exclusivamente con el objeto de transferir el derecho real de dominio de las unidades inmobiliarias correspondientes a favor de los ADQUIRENTES. Sin perjuicio de lo anterior, es claro que cualquier obligación que se derive de la calidad de vendedor, será única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de conformidad con los términos establecidos en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA. Esta FASE se define y regula en los contratos de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS.
12. **FASES:** Se refiere en conjunto a la FASE PREOPERATIVA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN, en los términos establecidos en los contratos de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS.
13. **FIDEICOMITENTES:** Son **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.** y **DECANTA S.A.S.,** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento.
14. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.,** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento y quien será el único responsable de llevar a cabo el PROYECTO.
15. **FIDEICOMITENTE TRADENTE:** Es **DECANTA S.A.S.,** de las condiciones señaladas al inicio del presente documento.
16. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo constituido con la celebración del contrato de fiducia y denominado inicialmente FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPINZÓN, que de ahora en adelante se denominará FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19.
17. **FIDEICOMISO RECURSOS VIS:** Se entiende por este el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS, de fecha 24 de febrero de 2022.
18. **FIDEICOMISO RECURSOS NO VIS:** Se entiende por este el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS, de fecha 21 de marzo de 2021.
19. **FIDEICOMISOS RECURSOS:** Se refiere a los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ASTORIA 19 VIS y FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19, de los cuales

es vocera y administradora ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., que se constituyeron para la administración de los RECURSOS destinados al desarrollo del PROYECTO.

20. **FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
21. **FINANCIADOR:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue créditos a favor del FIDEICOMISO RECURSOS y/o el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO.
22. **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica designada por la FIDUCIARIA de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien tendrá a cargo las obligaciones que se establezcan en los contratos de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS.
23. **PROYECTO:** Se entenderá por este el proyecto de construcción que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre los BIENES INMUEBLES y cuya descripción se establece en los contratos de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS. En caso que se modifique cualquier aspecto de la descripción del PROYECTO en los contratos de fiducia de los FIDEICOMISOS RECURSOS se entenderá incorporada a la definición de este contrato de fiducia.
24. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (ii) aportes de los ADQUIRENTES (iii) los recursos provenientes del CRÉDITO y (iv) todos los demás que incrementen los FIDEICOMISOS RECURSOS.
25. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica contratada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, bajo su propia cuenta y responsabilidad, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

SEGUNDA. OBJETO. - El objeto del contrato de fiducia mercantil fue la constitución FIDEICOMISO, que con la presente modificación integral, se establece que éste tenga como finalidad:

1. Mantener la titularidad jurídica de los BIENES INMUEBLES.
2. Permitir que sobre los BIENES INMUEBLES se desarrolle un proyecto inmobiliario por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
3. Entregar a título de comodato precario los BIENES INMUEBLES en los términos establecidos en este documento.
4. Constituir hipoteca sobre los BIENES INMUEBLES a favor del FINANCIADOR, con el propósito de garantizar obligaciones del FIDEICOMISO y/o de los FIDEICOMISOS RECURSOS y/o de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, única y exclusivamente para financiar el desarrollo del PROYECTO.
5. Transferir previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las unidades que resulten del PROYECTO que desarrolle EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a favor de EL(LOS) ADQUIRENTE(S) y del FIDEICOMITENTE TRADENTE, en los términos establecidos en este documento.
6. Administrar los recursos que eventualmente puedan ingresar al FIDEICOMISO, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno.

TERCERA. DEL FIDEICOMISO. -

1. **CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1.227, 1.233 y 1.238 del Código de Comercio, con la celebración del contrato de fiducia mercantil y la transferencia de la suma de UN MILLON DE PESOS ($1.000.000) que a la fecha de celebración del presente contrato efectúan LOS FIDEICOMITENTES, así como del BIEN INMUEBLE, servidumbres, usos y anexidades del mismo, se constituye el PATRIMONIO AUTÓNOMO, sujeto de derechos y obligaciones, que cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a LOS FIDEICOMITENTES y frente a terceros, mediante su vocera que es LA FIDUCIARIA.

2. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conformó un PATRIMONIO AUTÓNOMO que de ahora en adelante se denominará **FIDEICOMISO LOTE ASTORIA 19**, el cual está afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este documento.

3. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conforme a las disposiciones legales el FIDEICOMISO se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como vocera y administradora de este FIDEICOMISO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.

4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son los bienes que se entregaron para la constitución del FIDEICOMISO y los que se aporten con posterioridad para el incremento del mismo, así como los bienes que por accesión se incorporen a los bienes inmuebles que hagan parte del FIDEICOMISO. A este FIDEICOMISO ingresarán los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

   LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente documento mantendrá los BIENES FIDEICOMITIDOS que reciba a cualquier título separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva administrados por LA FIDUCIARIA.

   Las obligaciones que adquiera LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto del contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de la FIDUCIARIA.

5. **DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previa aprobación de LA FIDUCIARIA designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos ante dichos despachos. En caso de que FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, no designe a persona alguna, o que LA FIDUCIARIA no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, LA FIDUCIARIA en aras de salir a la defensa de los bienes fideicomitidos queda facultada con la firma de este documento para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

   La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurra, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra EL PATRIMONIO AUTÓNOMO o LA FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual éste autoriza con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del FIDEICOMISO para atender dichos gastos y costos. En el caso de no ser posible dicho descuento, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obligan a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle LA FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre LOS FIDEICOMITENTES del presente FIDEICOMISO entre sí o con terceros ajenos al mismo que afecten el desarrollo del objeto del contrato generará el cobro de la comisión correspondiente pactada en la cláusula de comisiones.

6. **SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibirá notificaciones en la Carrera 11 # 93ª – 82, de la ciudad de Bogotá D.C.

7. **REGISTROS CONTABLES: El** FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para efectos contables certificará y reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que se encuentren y/o sean transferidos al FIDEICOMISO.

CUARTA. EL FIDEICOMISO. – EL FIDEICOMITENTE TRADENTE transfirió al FIDEICOMISO los BIENES INMUEBLES que se indica a continuación:

- Son los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-180235 (matriz) y sus segregados 50C-579064, 50C-579065, 50C-579066, 50C-579067, 50C-579068, 50C-579069, 50C-579070, 50C-579071, 50C-579072, 50C-579073, 50C-579074, 50C-579075, 50C-579076, 50C-579077, 50C-579078, 50C-579079, 50C-579080, 50C-579081, 50C-579082, 50C-579083, 50C-579084, 50C-579085, 50C-579086, 50C-579087, 50C-579088, 50C-579089, 50C-579090, 50C-579091, 50C-1100212 y 50C-1100213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, ubicados en la ciudad de Bogotá, bajo la nomenclatura urbana Avenida Calle 19 # 22-85.

Toda transferencia de los BIENES INMUEBLES al FIDEICOMISO se deberá realizar como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden sin limitación alguna.

Toda transferencia de BIENES INMUEBLES al FIDEICOMISO se deberá realizar libre de censos, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros por demanda civil, hipotecas, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia ni vivienda familiar, y se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, de igual forma deberá comprometerse a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE manifiesta que se obliga a salir al saneamiento por vicios redhibitorios de los BIENES INMUEBLES.

Quedarán LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO, relevados expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción, al proceder a la transferencia de los bienes del FIDEICOMISO, derivados de lo cuales EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asume todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven; en el mismo sentido EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responderá frente a las personas a las que se transfiera el dominio de los inmuebles resultantes del PROYECTO por los vicios que se presenten en la

construcción, instruyendo a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO con la suscripción de este documento, a incluir en la escritura pública mediante la cual efectúe la transferencia del dominio de los BIENES INMUEBLES o de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, la obligación de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de salir al saneamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO concederá la custodia y tenencia del BIEN INMUEBLE a título de comodato precario en los términos establecidos en este documento.

En virtud de lo anterior, el tenedor a cualquier título responderá ante LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a los BIENES INMUEBLES se les dé.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Los BIENES INMUEBLES que se transfieran al FIDEICOMISO deberán contar con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realizó, abogado que debe ser aceptado por la FIDUCIARIA.

QUINTA. INSTRUCCIONES. - En desarrollo del contrato de fiducia, LA FIDUCIARIA seguirá las siguientes instrucciones:

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
2. Entregar a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la custodia y tenencia de los BIENES INMUEBLES del FIDEICOMISO a título de comodato precario.
3. Permitir que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, técnica y administrativa desarrolle el PROYECTO sobre los BIENES INMUEBLES.
4. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
5. Registrar contablemente los BIENES INMUEBLES transferido por el valor que certifique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
6. Registrar contablemente las mejoras, los incrementos, las transferencias de dominio de las unidades resultantes del PROYECTO, que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR reporte por escrito, en los términos establecidos en el presente documento. Para el registro de ingreso de inmuebles y salida de los mismos del patrimonio autónomo, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA el correspondiente certificado de tradición y libertad o documento equivalente en el que conste la transferencia del dominio.
7. Suscribir como vocera del FIDEICOMISO todos aquellos documentos que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR requiera para la ejecución del PROYECTO y que dada su naturaleza deban ser suscritos por EL FIDEICOMISO como propietario de los BIENES INMUEBLES, tales como reglamento de propiedad horizontal, solicitud de servicios públicos, certificaciones, poderes, autorizaciones, constitución de servidumbres, etc. La FIDUCIARIA, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y de los FIDEICOMISOS RECURSOS no otorgará poderes ni coadyuvancias para la consecución, modificación, prórroga o revalidación de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, subrogue o sustituya.
8. Transferir previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las unidades que resulten del PROYECTO que desarrolle EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a favor de EL(LOS)

ADQUIRENTE(S) y del FIDEICOMITENTE TRADENTE, en los términos de este documento y el Anexo 1.

9. Con cargo a los bienes fideicomitidos y hasta su concurrencia, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de ejecución y cumplimiento del presente documento, incluida la comisión fiduciaria.
10. Transferir a quien corresponda según el presente documento o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.
11. En el evento que no se acrediten las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y, por lo tanto, no se pueda dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN restituir los BIENES INMUEBLES al FIDEICOMITENTE TRADENTE.
12. Una vez se decrete el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, registrar la cesión de la totalidad, es decir, el 100% de los derechos fiduciarios que ostenta el FIDEICOMITENTE TRADENTE a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para lo cual se deberá acreditar el pago y declaración de la retención en la fuente correspondiente, en los términos de la norma que esté vigente. No obstante lo anterior, es claro que la sociedad DECANTA S.A.S. continuará con el derecho a que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR le entregue las unidades inmobiliarias que resulten del desarrollo del PROYECTO, en los términos que se establecen en el Anexo 1.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA y El FIDEICOMISO no son responsables por ningún tipo de contradicción en las instrucciones que impartan de manera independiente LOS FIDEICOMITENTES, en tal circunstancia, LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de ejecutar las instrucciones impartidas, si llegare a existir dicha contradicción. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos del desarrollo del presente contrato, el único facultado para impartir instrucciones a la fiduciaria será EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, siempre que las mencionadas instrucciones no contrarien lo establecido en el presente documento, caso en el cual la FIDUCIARIA podrá desatender tal instrucción sin que ello implique responsabilidad alguna para la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, única y exclusivamente dará cumplimiento a las instrucciones impartidas y aprobadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, siempre que las mencionadas instrucciones no contrarien lo establecido en el presente documento, caso en el cual LA FIDUCIARIA podrá desatender tal instrucción, sin que ello implique responsabilidad alguna para la misma.

SEXTA. BENEFICIARIOS. - Serán beneficiarios del FIDEICOMISO quienes se indican a continuación:

1. **FASE PREOPERATIVA:** Será beneficiario del presente contrato el FIDEICOMITENTE TRADENTE en un porcentaje del 100% de los derechos fiduciarios sobre el FIDEICOMISO.

2. **FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE ESCRITURACIÓN:** Toda vez que los FIDEICOMITENTES han acordado, en virtud del acuerdo privado suscrito entre éstos, que una vez se decrete el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se deberá registrar la cesión de la totalidad, es decir, el 100% de los derechos fiduciarios y posición contractual que ostenta el FIDEICOMITENTE TRADENTE a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el beneficiario de los derechos fiduciarios y la calidad de beneficiario será de titularidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en un 100%.

   No obstante lo anterior y, teniendo en cuenta lo acordado por el FIDEICOMITENTE TRADENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, LOS FIDEICOMITENTES establecen que la sociedad DECANTA S.A.S. tendrá el derecho a que le sean entregadas por parte del FIDEICOMITENTE

DESARROLLADOR las unidades inmobiliarias que se indican en el Anexo 1 del presente documento, unidades que resultarán del desarrollo del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien continúa con la obligación de realizar su transferencia en los términos que fueron acordados entre el FIDEICOMITENTE TRADENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el acuerdo privado.

El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá derecho a los excedentes que quedaren en el FIDEICOMISO una vez (i) se haya pagado la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO, incluyendo pero sin limitarse a, el pago del CRÉDITO, (ii) se haya entregado por el FIDEICOMISO el beneficio que les corresponde a los ADQUIRENTES de conformidad con lo establecido en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA, (iii) se haya entregado el beneficio establecido a favor de la sociedad DECANTA S.A.S, en este numeral, representado en las unidades inmobiliarias relacionadas en el Anexo 1 (iv) se haya realizado la restitución de aportes al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN, los ADQURIENTES serán acreedores-beneficiarios hasta por el monto de los recursos aportados a los FIDEICOMISOS RECURSOS.

SÉPTIMA. CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sólo podrá ceder su posición contractual dentro del presente contrato cuando medie notificación a los ADQUIRENTES, al FIDEICOMIENTE TRADENTE y de la FIDUCIARIA.

LOS BENEFICIARIOS podrán ceder sus derechos dentro del FIDEICOMISO, previa aceptación de la FIDUCIARIA. La cesión de la que trata la presente cláusula se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificada y enviada a LA FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

La cesión deberá contar el nombre, dirección y teléfono de las partes, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones, modificaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, estudios de títulos y el estado de los bienes fideicomitidos y de los BIENES INMUEBLES, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en el dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo.

La FIDUCIARIA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA o que debe haber claridad frente al cesionario en cuanto a los derechos y obligaciones que llegaría a adquirir en el negocio fiduciario. Así mismo, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo diligencia según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense éstos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES.

De igual manera, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros a EL FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos que se aporten a EL FIDEICOMISO. Para el ejercicio de esta facultad EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes y documentos requeridos.

OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. - Además de las establecidas en el artículo 1.234 del Código de Comercio son obligaciones de LA FIDUCIARIA:

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente documento.
2. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, o de los mismos FIDEICOMITENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, LOS FIDEICOMITENTES proporcionarán a LA FIDUCIARIA la información que sea requerida y serán por tanto responsables de los perjuicios que EL FIDEICOMISO sufriere por omisiones o errores en tal información. De igual forma, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suministrar los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
5. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo, de conformidad con las normas correspondientes.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado tendrán las consecuencias que derive dicha situación, por lo tanto, LA FIDUCIARIA podrá ejecutar las actividades que le sean posibles, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna. Situación que LOS FIDEICOMITENTES declaran conocer y aceptar.
7. Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de EL(LOS) ADQUIRENTE(S) que se vinculan al PROYECTO, junto con copia del contrato de fiducia mercantil constitutivo de los FIDEICOMISOS RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE.
8. Como vocera y administradora del FIDEICOMISO, suscriba previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las escrituras de transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los ADQUIRENTES y al FIDEICOMITENTE TRADENTE, en los términos del presente documento.

9. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este documento.

PARÁGRAFO. - Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante LOS FIDEICOMITENTES, y por tanto las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos será responsabilidad única y exclusiva de estos.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente documento son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este documento, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de La FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

NOVENA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. - Son derechos de LA FIDUCIARIA los siguientes:

1. Cobrar al FIDEICOMISO y a EL FIDEICOMITENTE DESARROLADOR la remuneración señalada en este documento.
2. Exigir a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
3. Exigir a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
4. Exigir a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los inmuebles, exonerando a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
5. Los demás que se deriven del presente documento.

DÉCIMA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. -

1. Actuar como constructor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarrean en la ejecución del mismo.
2. Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia de construcción para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2.015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
3. Ejecutar la construcción del PROYECTO conforme a lo aprobado en la licencia de construcción.

4. Salir a la defensa de la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO y al FIDEICOMISO RECURSOS económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
5. Velar por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus proveedores y contratistas.
6. Reportar y registrar en el FIDEICOMISO, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los RECURSOS, dentro del mismo mes en el que la FIDUCIARIA, haya realizado el respectivo giro con cargo a los recursos del FIDEICOMISO RECURSOS.
7. Abstenerse de recibir directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona, recursos de EL(LOS) ADQUIRENTE(S)o del FINANCIADOR o de cualquier otro tercero que tenga intención de vincularse a los FIDEICOMISOS RECURSOS.
8. Certificar a la FIDUCIARIA, con una periodicidad mínima de seis (6) meses, el avance de la obra y los costos y gastos ejecutados en el PROYECTO. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha del corte.
9. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
10. Administrar el sistema de costeo del PROYECTO y efectuar los reportes a la FIDUCIARIA, en los términos indicados en el numeral 8 anterior.
11. Constituir y mantener vigentes las pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura, al FINANCIADOR y/o al FIDEICOMISO y/o al FIDEICOMISO RECURSOS.
12. Entregar a la FIDUCIARIA el soporte de pago de las pólizas de seguros indicadas en este documento.
13. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
14. Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
15. Informar a la FIDUCIARIA, el método de cálculo utilizado para determinar el avance de obra del PROYECTO, dicho informe deberá ser firmado por el INTERVENTOR y anexarse a la certificación de avance de obra señalado en el numeral 8 de la presente cláusula.
16. Informar de manera inmediata a la FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO, así como avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO.
17. Obtener, como condición para dar inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, los certificados que se requieran por parte de entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen, adicionen o complementen.
18. Entregar a la FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del contrato de fiducia mercantil y por lo tanto, para la liquidación del FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de

sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato cuando en el FIDEICOMISO no se cuente con los recursos suficientes.

19. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente documento, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
20. Pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en este documento relacionadas con este Fideicomiso y LOS FIDEICOMISOS RECURSOS, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la FIDUCIARIA de los recursos administrados en el FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMISO RECURSOS siempre y cuando el descuento en este último se realice durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y/o FASE DE ESCRITURACIÓN.
21. Otorgar a la fecha de la firma del presente documento un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
22. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO, en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciere.
23. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio.
24. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.
25. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO.
26. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
27. Abstenerse de utilizar el FIDEICOMISO para realizar actividades que directamente no pueda ejecutar.
28. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al SUPERVISOR TÉCNICO, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.
29. Confirmar debidamente el alcance del Programa de control de calidad exigido por el SUPERVISOR TÉCNICO.
30. Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación.
31. En caso de diferencias entre el SUPERVISOR TÉCNICO y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. A su vez, de requerirse, asumir el costo de los honorarios de los arbitro que conformen el Tribunal Arbitral de Supervisión Técnica y Dirección de Construcción, que normativamente le corresponda al titular de la licencia.
32. Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al

propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.

33. Contratar bajo su responsabilidad y a su costa al INTERVENTOR del PROYECTO.
34. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que se vinculan al PROYECTO.
35. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio.
36. Responder frente a ACCIÓN por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al FIDEICOMISO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
37. Dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con los impuestos de carácter, nacional, departamental o distrital/municipal que se causen por el desarrollo del PROYECTO y la comercialización de las unidades inmobiliarias del mismo, en su condición de comercializador.
38. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA y dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, indicar si sobre este documento existe alguna observación.
39. Responder, ante los ADQUIRENTES, por los vicios redhibitorios y por evicción que pudieren recaer sobre los bienes inmuebles una vez sean transferidos por el FIDEICOMISO a favor de los ADQUIRENTES y el FIDEICOMITENTE TRADENTE en los términos del presente documento, en virtud de la transferencia a estos realizada por el FIDEICOMISO, previa instrucción del FIDEICOMITENTE en cumplimiento de los términos establecidos en los respectivos CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA o en lo establecido en el Anexo 1, en el caso del FIDEICOMITENTE TRADENTE.
40. Prestar su colaboración a ACCIÓN para la realización del fin establecido en este documento.
41. Suscribir en calidad de Promitente Vendedor los respectivos CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA con los ADQUIRENTES.
42. Garantizar que el valor establecido por concepto de aportes de los ADQUIRENTES en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO corresponda al valor establecido por concepto de precio en los correspondientes CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA. En todo caso, es claro que el valor establecido en la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria deberá corresponder al valor estipulado en los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
43. Instruir a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO la suscripción de cada una de las Escrituras Públicas de transferencia a favor de los ADQUIRENTES. Es claro que, con el otorgamiento de la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE, se entenderá que este ha verificado el cumplimiento de los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA de los cuales se reitera ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO ni el FIDEICOMISO LOTE hacen parte, derivado de lo cual estos últimos no tendrán responsabilidad alguna en la verificación del cumplimiento de las obligaciones establecidas en dichos acuerdos.
44. Realizar el pago del impuesto predial, valorizaciones y demás impuestos que recaigan sobre los BIENES INMUEBLES en los términos de la normatividad vigente y responder por las acciones administrativas que impongan las autoridades nacionales o territoriales por el incumplimiento de esta obligación.
45. Las demás establecidas en el presente documento y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE TRADENTE. –

1. Salir al saneamiento de los vicios redhibitorios o de evicción de los inmuebles transferidos al FIDEICOMISO en los términos de ley.
2. Las demás establecidas en el presente documento, en los Acuerdos privados y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA PRIMERA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. – LOS FIDEICOMITENTES tienen los siguientes derechos:

1. Recibir la rendición de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
2. Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones.
3. Recibir a la terminación del negocio fiduciario la transferencia del dominio y la posesión de los bienes fideicomitidos en los términos establecidos en el presente documento y una vez se hayan pagado todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO.
4. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA SEGUNDA. GASTOS Y COSTOS.- Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMISO y de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para lo cual, con la suscripción del presente contrato, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos de los FIDEICOMISOS RECURSOS, en este último una vez se hayan acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS establecidas en los Contratos de Fiducia Mercantil constitutivos de los FIDEICOMISOS RECURSOS o sus modificaciones.

Se considerarán como gastos incluyendo, pero sin limitar, los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del FIDEICOMISO en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente. (cuando existan recursos liquidos en el fideicomiso)
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
3. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, gravamen a los movimientos financieros.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o en razón de procesos judiciales, administrativos, quejas, reclamos, sanciones, multas, querellas de cualquier naturaleza. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del FIDEICOMISO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de LOS FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro

de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.

7. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR según el caso, y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del FIDEICOMISO.

DÉCIMA TERCERA. REMUNERACIÓN. - Sin perjuicio de la solidaridad que existe entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMISO para el pago de las comisiones fiduciarias, LOS FIDEICOMITENTES instruyen que la facturación de las comisiones fiduciarias se realice prioritariamente a EL FIDEICOMITENTE TRADENTE hasta la firma de este documento y, una vez suscrito, se facture pricritariamente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. La FIDUCIARIA, tendrá derecho a las siguientes comisiones:

1. Una comisión de CERO COMA CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (0,5 SMLMV) pagadero a la fecha de firma del presente documento.
2. Una comisión mensual equivalente a UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV) pagaderos desde la fecha de firma de este documento y hasta la fecha de liquidación del contrato.
3. Por la elaboración y/o revisión de cada modificación al contrato de fiducia, se generará la comisión a favor de la FIDUCIARIA que se pacte previamente.
4. Por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO, se generará a favor de la FIDUCIARIA una comisión equivalente a DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV).
5. En el evento que, en desarrollo del FIDEICOMISO, éste y/o la FIDUCIARIA sean demandados o tengan que iniciar un proceso judicial, la FIDUCIARIA tendrá derecho, por el acompañamiento o pronunciamiento en las actuaciones procesales correspondientes, a una comisión, por cada actuación, equivalente a DIEZ SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (10 S MLMV).
6. Por la asistencia de funcionarios de la fiduciaria a cualquier comité, asamblea de fideicomitentes o de beneficiarios u órgano que se establezca en los contratos de fiducia, audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el fideicomiso, se causará a favor de la fiduciaria una suma equivalente a (DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES 2 SMLMV).
7. Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno, la FIDUCIARIA tendrá derecho a la remuneración señalada en el reglamento de dicho fondo de inversión colectiva, el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara conocer y aceptar con la suscripción del presente contrato.
8. Por la ejecución del trámite operativo de cada desistimiento de ADQUIRENTES, se cobrará una suma equivalente a CERO COMA CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0,5 SMMLV) la cual deberá pagarse al momento de la radicación del desistimiento.
9. Por cualquier gestión adicional no establecida en el contrato de fiducia mercantil, se generará la comisión que se acuerde por las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La mora en el pago de las comisiones pactadas, generará a favor de la FIDUCIARIA el pago de intereses por mora a la tasa máxima legal permitida, a partir del primer (1) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen por las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole en su calidad de vocera del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo acordado previamente por las partes. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLADOR y/o del FIDEICOMISO y/o de los FIDEICOMISOS RECURSOS las comisiones que surjan por la gestión del FIDEICOMISO, en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SEXTO. – EL FIDEICOMITENTE DESARROLADOR instruyen mediante la firma del presente documento, que con cargo a los recursos administrados en este FIDEICOMISO y en los FIDEICOMISOS RECURSOS, la FIDUCIARIA podrá descontarse las comisiones del FIDEICOMISO en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMTIENTE DESARROLLADOR éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES y EL FIDEICOMISO, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO OCTAVO. - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico mlopez@supremainmobiliaria.com. Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime a EL FIDEICOMITENTE DESARROLADOR del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO NOVENO. - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o LOS FIDEICOMITENTES.

DÉCIMA CUARTA. DURACIÓN. - El contrato tendrá la duración necesaria para la consecución de su objeto y del PROYECTO.

DÉCIMA QUINTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), el contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
   a. El incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO de atender los costos y gastos del FIDEICOMISO.
   b. Por el incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT. o al realizarlo se determine que LOS FIDEICOMITENTS y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIO asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
   c. Por la inclusión de LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO en cualquier lista restrictiva, incluyendo, pero sin limitar: Lista Clinton u OFAC, o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
   d. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR reciba directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de LOS ADQUIRENTES.
   e. Por el incumplimiento reiterado por parte de LOS FIDEICOMITENTES de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
   f. Por decretarse con respecto a LOS FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIO el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
   g. Por la imposibilidad de localizar a LOS FIDEICOMITENTES y/o al BENEFICIARIO siempre que tal hecho sea indispensable para ejecutar el presente contrato.
   h. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA. IRREVOCABILIDAD. - El presente contrato de fiducia mercantil es irrevocable, por lo que LOS FIDEICOMITENTES no podrá terminarlo o modificarlo de manera unilateral, salvo que medie la aprobación por parte de la FIDUCIARIA.

DÉCIMA SÉPTIMA. LIQUIDACIÓN. - La etapa de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, EL FIDEICOMTIENTE DESARROLLADOR deberá cancelarlos a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes. Sin perjuicio de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES de común acuerdo entre la FIDUCIARIA y EL FIDEICOMTIENTE DESARROLLADOR podrán fijar un plazo adicional.
2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR procederán al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.

3. LA FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba de LOS FIDEICOMITENTES, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a ellos directamente o a terceros a quienes ellos cedan sus derechos.
4. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante esta etapa, la FIDUCIARIA sólo podrá ejecutar actos tendientes a la liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por él con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES o estos no procedan con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES, estos desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES según corresponda. o (ii) En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

DÉCIMA OCTAVA. GESTIÓN DE RIESGO. - Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

- **RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.

- **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administración de riesgo de mercado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura

organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

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

- **RIESGO CIBERNETICO:** Se define como el riesgo de pérdida financiera, afectación o daño de la reputación de la Fiduciaria derivado de algún tipo de falla o afectación de su plataforma tecnológica o sistemas de información. ACCION FIDUCIARIA cuenta con un Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad acorde con la normatividad vigente en dicha materia, que contempla todos los elementos requeridos para asegurar y preservar la disponibilidad, confidencialidad, integridad y privacidad de la información que se almacene, reproduzca, procese o transmita en los sistemas informáticos de la entidad, así como para anticipar o defender ante posibles amenazas cibernéticas.

  Por ende, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y BENEFICIARIO será el único responsable en caso de que existan alteraciones en los sistemas informáticos que imposibiliten la realización de una gestión por parte de la entidad, durante todo el tiempo que ésta se mantenga.

  En todo caso, el riesgo cibernético será administrado y gestionado de conformidad con las políticas internas de la FIDUCIARIA establecidas en el documento SIN_POL_005 Política de Seguridad de la Información y Ciberseguridad

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

DÉCIMA NOVENA. DISPOSICIONES ANTI-CORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción trasnacional.

VIGÉSIMA. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACIÓN. – EL FIDEICOMITENTE

DESARROLLADOR se obliga a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse sobre los inmuebles del FIDEICOMISO, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

La presente obligación a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los inversionistas.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que al logo, o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.
8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a la FIDUCIARIA un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la FIDUCIARIA y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá que el material fue aprobado.

Si la FIDUCIARIA se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no podrán usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la FIDUCIARIA termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor de LOS FIDEICOMITENTES de LOS ADQUIRENTES.

VIGÉSIMA PRIMERO. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS.- Quienes tengan la calidad de fideicomitentes o beneficiarios del FIDEICOMISO o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de fideicomitentes o beneficiarios autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que

maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito, así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. 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, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a dichos sujetos a ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD. - En desarrollo del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES manifiestan y aceptan que no podrán utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan bajo ninguna modalidad el logo de LA FIDUCIARIA, así como tampoco ninguna expresión que pueda relacionarse con LA FIDUCIARIA, sin autorización previa y escrita de ésta.

VIGÉSIMA TERCERA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO. - LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones, las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA CUARTA. EDUCACIÓN FINANCIERA.- Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, quien tengan la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios

al igual que EL(LOS) ADQUIRENTE(S)podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir a la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia que actualmente es: https://www.superfinanciera.gov.co

VIGÉSIMA QUINTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.- Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, quien tenga la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios del FIDEICOMISO se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

VIGÉSIMA SEXTA. DECLARACIÓN ESPECIAL.- Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y de los FIDEICOMISOS RECURSOS, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de EL(LOS) ADQUIRENTE(S)para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre los BIENES INMUEBLES y demás bienes del FIDEICOMISO, toda vez que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es el único responsable por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

En virtud de lo anterior EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO RECURSOS en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGÉSIMA SEPTIMA. DECLARACIONES DE DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES. – LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declara:

1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por él, sus socios

o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

2. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Que se encuentra: (i) Debidamente constituido, valido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
3. **CAPACIDAD:** Que él al igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, para los casos en que se requiere cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
4. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
5. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
6. **TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
7. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
8. **PROPIEDAD:** Declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos 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.
9. **DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO, ENTENDIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL CONTRATO:** Las partes declaran que han leído el presente contrato, que éste ha sido ampliamente discutido entre ellas, que se ha suscrito con base en el principio de equilibrio contractual, que se ha entendido su contenido, que conocen el mismo y por tal razón aceptan los términos y condiciones que éste señala.

VIGÉSIMA OCTAVA. CONTRATOS COLIGADOS. - Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos de los FIDEICOMISOS RECURSOS, así como los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO que se suscriben con EL(LOS) ADQUIRENTE(S)son contratos coligados entre sí, es decir que jurídica, contable y operativamente están interrelacionados entre sí, siendo todos los vehículos fiduciarios requeridos para el desarrollo del PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

VIGÉSIMA NOVENA. CONFLICTO DE INTERÉS. -

1. Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que impartan LOS FIDEICOMITENTES. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible

conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

2. El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la eventual existencia de un conflicto de interés entre el FIDEICOMISO RECURSOS y el FIDEICOMISO. Así las cosas, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, desde ya se prevé como mecanismo para conjurar cualquier situación el siguiente procedimiento: identificado el posible conflicto de interés, seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

TRIGÉSIMA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.- Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del FIDEICOMISO, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino a LOS FIDEICOMITENTES, el FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

TRIGÉSIMA PRIMERA. DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN. - En calidad de FIDIECOMITENTES declaran que leyeron detenidamente el presente documento, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendió y, aceptó su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de Bogotá y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR - SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.
Dirección: Carrera 19 No 82-85 oficina 202. Bogotá D.C.
Teléfono: 601 3907789
Correo electrónico: recepcion@supremaconstructora.com

FIDEICOMITENTE TRADENTE - DECANTA S.A.S.
Dirección: Calle 80 No 8-14, Oficina 402 Bogotá D.C.
Teléfono: (+57) 315 258 1463
Correo electrónico: gerencia@grupoinspiro.com

LA FIDUCIARIA:
Dirección: Carrera 11 # 93a - 85
Teléfono: 691 50 95
Correo Electrónico: notjudicial@accion.com.co

PARÁGRAFO. - Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

271
266

MISCELÁNEO

La relación de las unidades que integran el Anexo 1 del presente contrato, que corresponden a (5) unidades inmobiliarias las cuales por su características y condiciones generales corresponden a, sin perjuicio del plano con descripción de cabida y linderos:

- 4 unidades privadas de 26 M2 de área construida, cada una, y un área comercial de 410 M2 de área construida según como se define más adelante, y 390 de área privada construida en el proyecto de construcción inmobiliaria que va a desarrollar EL FIDEICOMITENTE DESALLORRADOR.

El área comercial se ubicará en el primer piso, junto con dos parqueaderos y las cuatro unidades privadas con uso normativo de Vivienda de se ubicarán en los pisos (2), (3), (4) y (5).

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes electrónicamente y tiene efectos a partir de la fecha de suscripción por parte de ACCIÓN.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

SANTIAGO ESCOBAR DIAZ
C.C. 98.545.740
Representante Legal
SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S

EL FIDEICOMITENTE TRADENTE

MARTIN RAMOS VEGALARA
C.C. 80.181.744
Representante Legal
DECANTA S.A.S.

LA FIDUCIARIA

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C. 1.010.196.834
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

144

Certificado de firmas electrónicas:

ED0E41467-5211-4C1F-A854-DBCA9BE621CB

Firmado por	Firma electrónica
Gilberto Alejandro Salamanca Pulido COL 1018196834 alejandro.salamanca@accion.co	GMT-05:00 Jueves, 10 Noviembre, 2022 11:49:55 Identificador único de firma: 4E70A741-33FE-4539-8CA4-51B169AF1A0A
DECANTA S.A.S COL 900218071 martin.ramos@grupoinspiro.com	GMT-05:00 Miercoles, 09 Noviembre, 2022 15:49:57 Identificador único de firma: F3FA5928-1C91-4C7C-9CC8-A5458798B543
SUPREMA COMPAÑIA INMOBILIARIA S.A.S COL 900239552 descubar@supremaconstructora.com	GMT-05:00 Lunes, 31 Octubre, 2022 11:40:10 Identificador único de firma: 88F3869A-6F37-4293-B13C-F8D5DF206D11

OTROSÍ NUMERO 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS

- **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT 900.239.552-6, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá , debidamente constituida mediante escritura pública 1543 del 20 de junio de 2008, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 08 de septiembre de 2008 bajo la matrícula mercantil número 1240542 del Libro IX, representada legalmente por **SANTIAGO ESCOBAR DIAZ** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.545.740 de Envigado, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;

- **MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida y debidamente registrada bajo las leyes de la República de Colombia e identificada con el NIT 900.694.887-8 representada legalmente por **JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.367.032, todo lo cual consta y se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se anexa, la cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** y conjuntamente con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se denominarán **FIDEICOMITENTES**.

- **DC ESTUDIO LEGAL S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida y debidamente registrada bajo las leyes de la República de Colombia e identificada con el NIT 901.216.258-9 representada legalmente por **CAROLINA DÍAZ CARRERA**, identificada con la cédula de ciudadanía No.52.694.461, todo lo cual consta y se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se anexa, la cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE LEGAL**.

- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834, quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 10ª del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**;

Han convenido celebrar el presente Otrosí número 2 al Contrato de Fiducia Mercantil por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS** que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), las sociedades SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE DISEÑADOR y

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA suscribieron un contrato de fiducia mercantil inmobiliario de tesorería constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha veintiocho (28) de mayo de dos mil veintiuno (2021), las partes suscribieron Otrosí No. 1 al contrato de fiducia, mediante el cual se modificó la descripción del PROYECTO.

TERCERA: Que mediante documento privado de fecha veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós (2022), las partes suscribieron el Otrosí Integral No. 1 al contrato de fiducia mercantil, mediante el cual se modificó el contrato de fiducia para adaptarlo solo a las unidades del PROYECTO que corresponden a NO VIS y modificar el nombre del fideicomiso, denominándose en la actualidad FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS.

CUARTA: Que la modificación que se realiza mediante el presente Otrosí no constituya un cambio sustancial en el Contrato de Fiducia por cuanto no se afectan los derechos ni se modifican las obligaciones de terceros vinculados o con algún derecho o beneficio en el negocio. La modificación que se realiza tiene fundamento en la modificación de la descripción del PROYECTO.

QUINTA: Que en virtud de las anteriores consideraciones las partes proceden a celebrar el presente Otrosí número 2 al Contrato de Fiducia Mercantil del FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS, el cual se regirá de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Modificar el numeral 23 de la cláusula primera "DEFINICIONES" del Contrato de Fiducia Mercantil del FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS, de conformidad con los términos que se establecen a continuación:

> *"PRIMERA.- DEFINICIONES: Para los fines del presente documento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente documento. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de este documento, los términos definidos podrán ser usado tanto en singular como en plural.*
>
> *El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva de los FIDEICOMITENTES, pues son estos los responsables del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.*
>
> *(...)*
>
> ***23. PROYECTO**: Los FIDEICOMITENTES desarrollarán por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre los BIENES INMUEBLES, y que tiene las siguientes características: edificio que constará de 1 local comercial, 96 parqueaderos y 17 pisos con 242 unidades estimadas a comercializar, 21 unidades de Vivienda de Interés Social, 102 unidades de Vivienda de Interés Social de Renovación y 119 unidades NO VIS. No obstante, se entenderá como "PROYECTO" para el presente contrato única y exclusivamente a lo correspondiente*

a NO VIS, es decir excluyendo la Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana. El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso de que las modificaciones al PROYECTO afecten a los ADQUIRENTES en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO se deberá contar con la autorización expresa y escrita del ADQUIRENTE que resulte afectado. El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva de los FIDEICOMITENTES, pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.

(...)"

SEGUNDA: En todos los aspectos no modificados por este Otrosí, el contrato y sus cláusulas continúan plenamente vigentes y con efectos entre las partes. Los demás términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil del FIDEICOMISO PROYECTO ASTORIA 19 NO VIS aplican integralmente, procediendo mediante la firma del presente Otrosí a su expresa ratificación y reconociendo plenos efectos a las mismas.

Cualquier disposición del contrato original que contrarie las cláusulas contenidas en el presente Otrosí, carecerán de efecto y se entenderá que las contenidas en el presente documento son las que surten efectos.

En constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato en cuatro (4) ejemplares del mismo valor y tenor, en Bogotá D. C. a los veintiún días de octubre del 2022.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

SANTIAGO ESCOBAR DÍAZ
C.C. 98.545.740 de Envigado
Representante Legal
SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.239.552-6

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR

JOSE FERNANDO SIERRA NIEVES
C.C. 79.367.032
Representante Legal
MC+JFS ARQUITECTOS S.A.S.
NIT 900.694.887-8

EL FIDEICOMITENTE LEGAL

CAROLINA DIAZ CARRERA
C.C. 52.694.461
DC ESTUDIO LEGAL S.A.S.
NIT 901.218.258-9

LA FIDUCIARIA

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C. 1.010.196.834 de Bogotá D.C.
Representante Legal
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2020 CODIGO FIRT-FO121 VERSIÓN 10

HOJA FLUJO DE CAJA (Uno solo) CON

1. SELECCIONE NUEVO PROYECTO O NOMBRE COMPLETO					
SUPERMIX CONSTRUCTORA SAS					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	3. MES DE COMIENZO DE VENTAS	4. MES DE CORTE DE	5. AÑO DE INICIO	6. Unidad	6. CRA
Antena 19 VILLAGLORIA (ASTORIA 19)	05/11/20	1042,00	333	0	0
7. FECHA DE ELABORACIÓN	8. Mes de inicio del proyecto	9. Año de inicio del proyecto	10. Mes inicio de ventas del proyecto	11. Año inicio de ventas del proyecto	
Ej. Corte 10.12.20	0000-mes-10	0000-jun	0000-mar	0000-feb	

FILA VALIDACIÓN

	1. Disponibilidad inicial	2. Total Ingresos	3. Total Egresos	Validación saldo de proyecto	Año 2020 - Mes 10	Año 2020 - Mes 11	Año 2020 - Mes 12	Año 2021 - Mes 01	Año 2021 - Mes 02	Año 2021 - Mes 03	Año 2021 - Mes 04	Año 2021 - Mes 05	Año 2021 - Mes 06	Año 2021 - Mes 07	Año 2021 - Mes 08	Año 2021 - Mes 09	Año 2021 - Mes 10	Año 2021 - Mes 11	Año 2021 - Mes 12	Año 2022 - Mes 01	Año 2022 - Mes 02	Año 2022 - Mes 03	Año 2022 - Mes 04	Año 2022 - Mes 05	Año 2022 - Mes 06	Año 2022 - Mes 07	Año 2022 - Mes 08	Año 2022 - Mes 09	Año 2022 - Mes 10	Año 2022 - Mes 11	Año 2022 - Mes 12	Año 2023 - Mes 01	Año 2023 - Mes 02
FUENTES				Semestre 0	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Semestre 6	Semestre 7	Semestre 8	Semestre 9	Semestre 10	Semestre 11	Semestre 12	Semestre 13	Semestre 14	Semestre 15	Semestre 16	Semestre 17	Semestre 18	Semestre 19	Semestre 20	Semestre 21	Semestre 22	Semestre 23	Semestre 24	Semestre 25	Semestre 26	Semestre 27	Semestre 28	Semestre 29	Semestre 30	Semestre 31
01. AHORROS	4.200.000	4.200.000	0	4.200.000																													
11. RECURSOS PROPIOS	1.944.000	1.944.000	0		816.000			999.999						467.952				132.048																
06. CREDITO BANCO CONSTRUCTOR	51.948.000	51.948.000	0			726.000		2.208.271	3.007.111	3.623.021	3.660.843	4.345.972	3.64.429	3.240.317	774.440	230.400																	
08. CREDITO METROVIVIENDA		0	0																														
09. APORTE FIDEICOMISO	15.972.274	15.972.274	0					1.250.000	2.000.000	2.465.000	2.000.000	2.194.000	2.514.000		500.000																		
11. VENTAS PROYECTO	28.446.000	28.446.000	0											11.736.750	13.423.417	13.285.548																	
12. OTROS INGRESOS (*)		0	0																														
14. TOTAL FUENTES	**52.916.884**	**52.916.884**	**0,000**	**4.200.000**	**816.000**	**726.000**	**999.999**	**3.458.271**	**5.107.111**	**6.111.021**	**6.265.215**	**7.194.795**	**6.482.429**	**14.948.819**	**15.371.171**	**13.801.147**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS					Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	Semestre 4	Semestre 5	Semestre 6	Semestre 7	Semestre 8	Semestre 9	Semestre 10	Semestre 11	Semestre 12	Semestre 13	Semestre 14	Semestre 15	Semestre 16	Semestre 17	Semestre 18	Semestre 19	Semestre 20	Semestre 21	Semestre 22	Semestre 23	Semestre 24	Semestre 25	Semestre 26	Semestre 27	Semestre 28	Semestre 29	Semestre 30	Semestre 31
14. TERRENOS	4.200.000	4.200.000	0,000					1.945.000	1.163.000	1.250.000	1.945.000																						
15. COSTOS DIRECTOS	32.172.884	32.172.884	0,000					1.560.000	4.452.700	3.000.000	3.668.000	3.260.000	2.208.000	2.196.700																			
16. COSTOS INDIRECTOS	7.947.000	7.947.000	0,000		302.000	409.000	309.000	1.344.000	1.233.000	1.343.000	484.000	339.000	529.000	333.000	444.000																		
17. GASTOS FINANCIEROS	2.643.274	2.643.274	0,000					156.254	156.000	156.000	314.000	389.000	362.000	421.000	421.000	336.000																	
18. GASTOS DE VENTAS	3.192.184	3.192.184	0,000		204.000	308.000	219.000	308.000	400.000	350.000	308.000	308.000	308.000	308.000	308.000																		
19. RECURSOS PROPIOS	1.944.000	1.944.000	0,000													1.944.000																
20. CREDITO BANCO CONSTRUCTOR	51.948.000	51.948.000	0,000						1.000.000					8.000.000	11.500.000	9.948.000																
21. CREDITO METROVIVIENDA		0	0,000																														
22. OTROS EGRESOS (*)		0	0,000																														
24. TOTAL USOS	**52.116.847**	**52.116.847**	**0,000**	**0,000**	**506.000**	**709.000**	**528.000**	**4.456.254**	**8.157.000**	**6.111.213**	**6.265.215**	**7.194.795**	**6.482.429**	**14.948.819**	**15.371.171**	**12.954.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
26. SALDO CAJA MENSUAL	**800.148**	**800.148**		**0**	**310.000**	**17.000**	**471.999**	**-998.254**	**-3.049.889**	**-**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**847.147**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
26. SALDO ACUMULADO				**0**	**310.000**	**327.000**	**798.999**	**-199.255**	**-3.249.144**	**-3.249.144**	**-3.249.144**	**-3.249.144**	**-3.249.144**	**-3.249.144**	**-3.249.144**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**	**-2.401.997**

(*) CUALES RECURSOS (Especificar)

(**) OTROS PAGOS (Especificar)

26. Observaciones

Credito VIP - Banco de Bogota.

27. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

28. FIRMA CONTADOR O REVISOR

160

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06 11 2024 CODIGO PS601-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COPS-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 5 de noviembre de 2025
SOLICITANTE:	Suprema constructora sas

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PR	Astoria 19 paloquemao (Astoria 19)				
DIRECCIÓN:	av calle 19 22 85				
APARTAMENTOS:	242	CASAS:	0	LOTES:	0

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	1.002,6 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	4.189.103 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	15.015 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	2.285.740 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 4.200.000	279.714 $/m²	8,4%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 32.170.594	2.142.512 $/m²	64,0%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 7.897.985	525.994 $/m²	15,7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 2.843.274	189.358 $/m²	5,7%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 3.159.194	210.397 $/m²	6,3%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 50.271.047	3.347.975 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VE	$ 54.877.196	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 4.606.149	8,4%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS:	$ 4.200.000	8,4%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 1.894.500	3,8%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 31.945.000	63,5%
16. CRÉDITO PARTICULARES:		0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 16.431.574	32,7%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 50.271.074	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2100 de 2005, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal a)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-ene-10	SUPREMA CONSTRUCTORA SAS	Astoria 19 PALOGUEMAO (ASTORIA 19)

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	348.200	50,68	9.457	244,61		2026	$ 1.423.500
Valor mínimo	27.000	28,32	743	18,97			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 3		VIS 79		VIS REN.URB 89		NO VIP/VIS 68

9. Observación: Proyecto Astoria 19, Unicamente se enajenaron 238 unidades de vivienda.

10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN — Inteligent (¿Los Encabezados se agrupan como MES YEAR) — SI

Totales	238	$ 54.877.196	9.142,43 m²	$ 16.463.159			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	501	[illegible]	44,82	[illegible]	242.000	5.424	30,00%	VIS REN.URB
2	502	[illegible]	27,93	[illegible]	530.000	7.593	30,00%	NO VIP/VIS
3	503	[illegible]	36,99	[illegible]	741.000	5.704	30,00%	VIS
4	504	[illegible]	26,42	[illegible]	1.049.200	8.370	30,00%	NO VIP/VIS
5	505	[illegible]	36,33	[illegible]	1.266.700	5.987	30,00%	VIS REN.URB
6	506	[illegible]	36,27	[illegible]	1.474.100	5.718	30,00%	VIS
7	507	[illegible]	36,27	[illegible]	1.709.600	6.493	30,00%	VIS REN.URB
8	508	[illegible]	36,27	[illegible]	1.963.616	7.003	30,00%	NO VIP/VIS
9	509	[illegible]	40,12	[illegible]	2.144.116	4.499	30,00%	VIS
10	510	[illegible]	39,73	[illegible]	2.355.116	5.448	30,00%	VIS
11	511	[illegible]	36,78	[illegible]	2.615.116	6.704	30,00%	NO VIP/VIS
12	512	[illegible]	30,78	[illegible]	2.832.616	5.468	30,00%	VIS REN.URB
13	513	[illegible]	28,32	[illegible]	3.040.016	7.323	30,00%	VIS
14	514	[illegible]	60,36	[illegible]	3.282.016	4.786	30,00%	VIS REN.URB
15	701	[illegible]	44,62	[illegible]	3.542.016	5.827	30,00%	NO VIP/VIS
16	702	[illegible]	37,93	[illegible]	3.720.016	4.693	30,00%	VIS
17	703	[illegible]	36,99	[illegible]	3.931.016	5.704	30,00%	VIS
18	704	[illegible]	36,82	[illegible]	4.239.216	8.370	30,00%	NO VIP/VIS
19	705	[illegible]	36,33	[illegible]	4.426.216	5.147	30,00%	VIS
20	706	[illegible]	36,27	[illegible]	4.624.216	5.459	30,00%	VIS
21	707	[illegible]	36,27	[illegible]	4.859.716	6.493	30,00%	VIS REN.URB
22	708	[illegible]	36,27	[illegible]	5.040.216	4.977	30,00%	VIS
23	709	[illegible]	40,12	[illegible]	5.236.232	4.886	30,00%	VIS
24	710	[illegible]	39,73	[illegible]	5.447.232	5.448	30,00%	VIS
25	711	[illegible]	36,78	[illegible]	5.747.232	7.736	30,00%	NO VIP/VIS

182

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

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COPS

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2023-nov-10	SUPREMA CONSTRUCTORA SAS	Antoria 19 PALOQUEMAO (ASTORIA 19)

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	348.200	50,56	9.457	244,61		2026	$ 1.423.500
Valor mínimo	27.000	28,32	743	18,97			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 3		VIS 79		VIS REN URB 89		NO VIP/VIS 68

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		Indique: ¿Un Construcción se aprobó como NO VIS? SI

Totales	238	$ 54.877.196	9.142,43 m²	$ 16.463.159			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	712	214.000.000,00	38,78	64.200.000,00	5.961.232	5.380	30,00%	VIS
27	713	138.000.000,00	28,32	75.400.000,00	6.159.232	6.992	30,00%	VIS
28	714	255.000.000,00	50,56	80.700.000,00	6.428.232	5.320	30,00%	NO VIP/VIS
29	801	210.000.000,00	44,62	63.150.000,00	6.638.732	4.718	30,00%	VIS
30	802	188.516.231,00	37,93	56.554.870,00	6.827.249	4.970	30,00%	VIS
31	803	211.000.000,00	38,99	63.300.000,00	7.038.249	5.704	30,00%	VIS
32	804	260.000.000,00	30,82	78.000.000,00	7.298.249	7.061	30,00%	NO VIP/VIS
33	805	222.000.000,00	36,33	66.600.000,00	7.520.249	6.111	30,00%	VIS REN.URB
34	806	207.400.000,00	38,27	62.220.000,00	7.727.649	5.718	30,00%	VIS
35	807	207.000.000,00	38,27	62.100.000,00	7.934.649	5.707	30,00%	VIS
36	808	211.000.000,00	38,27	63.000.000,00	8.145.649	5.817	30,00%	VIS
37	809	191.516.231,00	40,12	57.554.870,00	8.337.165	4.774	30,00%	VIS
38	810	214.000.000,00	38,73	64.200.000,00	8.551.165	5.525	30,00%	VIS
39	811	308.200.000,00	38,78	92.460.000,00	8.859.365	7.947	30,00%	NO VIP/VIS
40	812	222.000.000,00	38,78	66.600.000,00	9.081.365	5.581	30,00%	VIS REN.URB
41	813	287.400.000,00	38,32	62.220.000,00	9.288.765	7.323	30,00%	VIS
42	814	223.000.000,00	50,56	66.900.000,00	9.511.765	4.411	30,00%	VIS REN.URB
43	901	211.200.000,00	44,62	75.450.000,00	9.763.265	5.636	30,00%	NO VIP/VIS
44	902	191.516.231,00	37,93	57.454.870,00	9.954.781	5.049	30,00%	VIS
45	903	214.000.000,00	38,99	64.200.000,00	10.168.781	5.785	30,00%	VIS
46	904	348.200.000,00	38,82	104.460.000,00	10.516.981	9.457	30,00%	NO VIP/VIS
47	905	238.740.147,00	36,33	71.620.870,00	10.755.718	6.571	30,00%	VIS REN.URB
48	906	207.400.000,00	38,27	62.220.000,00	10.963.118	5.718	30,00%	VIS
49	907	217.000.000,00	38,27	71.100.000,00	11.200.118	6.534	30,00%	VIS REN.URB
50	908	191.516.231,00	38,27	57.454.870,00	11.391.634	5.280	30,00%	VIS

163

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**	FECHA 09/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 186, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-nov-19	SUPREMA CONSTRUCTORA SAS	Astoria 19 PALOQUEMAO (ASTORIA 19)

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	346.200	80,56	9.457	244,61		2026	$ 1.423.500
Valor mínimo	27.000	28,32	743	18,97			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 3		VIS 79		VIS REN.URB 89		NO VIP/VIS 68

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		Indique ¿Un Construcción se ejecuta como NO VIS? SI

Totales	238	$ 54.877.196	9.142,43 m²	$ 18.463.159			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	909	315.516.232,00	40,12	57.454.879,00	11.583.150	4.774	30,00%	VIS
52	910	304.000.000,00	38,75	55.200.000,00	11.767.150	4.751	30,00%	VIS
53	911	308.200.000,00	38,78	55.400.000,00	12.075.350	7.947	30,00%	NO VIP/VIS
54	912	311.000.000,00	38,78	64.300.000,00	12.290.350	5.405	30,00%	VIS REN.URB
55	913	207.400.000,00	28,32	63.220.000,00	12.497.750	7.323	30,00%	VIS
56	914	323.000.000,00	80,56	66.900.000,00	12.720.750	4.411	30,00%	VIS REN.URB
57	1001	311.000.000,00	44,02	63.300.000,00	12.931.750	4.729	30,00%	VIS
58	1002	315.516.232,00	37,93	57.454.879,00	13.123.266	5.049	30,00%	VIS
59	1003	314.000.000,00	38,98	64.200.000,00	13.337.266	5.785	30,00%	VIS
60	1004	308.200.000,00	36,82	55.400.000,00	13.645.466	8.370	30,00%	NO VIP/VIS
61	1005	313.000.000,00	36,33	63.000.000,00	13.858.466	5.863	30,00%	VIS
62	1006	305.000.000,00	36,27	62.300.000,00	14.063.466	5.652	30,00%	VIS
63	1007	345.000.000,00	36,27	73.100.000,00	14.308.466	6.755	30,00%	VIS REN.URB
64	1008	351.000.000,00	36,27	54.400.000,00	14.489.466	4.990	30,00%	VIS
65	1009	315.516.232,00	40,12	57.454.879,00	14.680.983	4.774	30,00%	VIS
66	1010	314.000.000,00	38,75	64.200.000,00	14.894.983	5.525	30,00%	VIS
67	1011	308.700.000,00	38,78	55.510.000,00	15.201.683	7.909	30,00%	NO VIP/VIS
68	1012	314.000.000,00	38,78	64.700.000,00	15.415.683	5.380	30,00%	VIS
69	1013	320.700.610,00	28,32	66.211.000,70	15.636.392	7.793	30,00%	VIS REN.URB
70	1014	328.640.207,00	80,56	70.966.762,10	15.873.042	4.681	30,00%	VIS REN.URB
71	1101	311.000.000,00	44,02	63.300.000,00	16.084.042	4.729	30,00%	VIS
72	1102	311.000.000,00	37,93	63.300.000,00	16.295.042	5.563	30,00%	VIS
73	1103	320.000.317,00	38,98	66.010.975,10	16.515.102	5.949	30,00%	VIS REN.URB
74	1104	306.700.000,00	36,82	53.510.000,00	16.821.802	8.330	30,00%	NO VIP/VIS
75	1105	324.000.000,00	36,33	67.200.000,00	17.045.802	6.166	30,00%	VIS REN.URB

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 05/11/2024
CÓDIGO PM05-FO121
VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 180, literal c)

1. Fecha elaboración: 2025-nov-10	2. Solicitante: SUPREMA CONSTRUCTORA SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda: Asturia 19 PALOQUEMAO (ASTORIA 19)			
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	348.350	50,58	9.487	244,01		2026	$ 1.423.500
Valor mínimo	27.000	28,32	743	18,97			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 3			VIS: 79	VIS REN.URB: 69		NO VIP/VIS: 68
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
PARA LA VALIDACIÓN						Indique: ¿Los documentos se cargaron correctamente en el aplicativo cuando SDS?	SI

Totales	238	$ 54.877.196	9.142,43 m²	$ 16.483.159			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
76	1108	[illegible]	35,27	[illegible]	17.220.802	4.825	30,00%	VIS
77	1107	[illegible]	35,27	[illegible]	17.530.802	8.547	30,00%	NO VIP/VIS
78	1106	[illegible]	35,27	[illegible]	17.723.318	5.308	30,00%	VIS
79	1105	[illegible]	40,12	[illegible]	17.905.318	4.536	30,00%	VIS
80	1110	[illegible]	30,73	[illegible]	18.112.318	5.345	30,00%	VIS
81	1111	[illegible]	39,78	[illegible]	18.419.018	7.909	30,00%	NO VIP/VIS
82	1112	[illegible]	34,78	[illegible]	18.703.518	7.152	30,00%	NO VIP/VIS
83	1113	[illegible]	28,32	[illegible]	18.953.518	8.828	30,00%	VIS REN.URB
84	1114	[illegible]	86,66	[illegible]	19.177.518	4.430	30,00%	VIS REN.URB
85	1201	[illegible]	44,02	[illegible]	19.416.018	5.345	30,00%	VIS REN.URB
86	1202	[illegible]	37,93	[illegible]	19.628.018	5.589	30,00%	VIS
87	1203	[illegible]	35,39	[illegible]	19.835.018	5.596	30,00%	VIS
88	1204	[illegible]	35,42	[illegible]	20.143.218	8.370	30,00%	NO VIP/VIS
89	1205	[illegible]	35,33	[illegible]	20.367.218	6.166	30,00%	VIS REN.URB
90	1206	[illegible]	35,27	[illegible]	20.572.218	5.652	30,00%	VIS
91	1207	[illegible]	35,27	[illegible]	20.798.218	6.231	30,00%	VIS REN.URB
92	1208	[illegible]	35,27	[illegible]	21.118.218	8.823	30,00%	NO VIP/VIS
93	1209	[illegible]	40,12	[illegible]	21.300.218	4.536	30,00%	VIS
94	1210	[illegible]	38,73	[illegible]	21.507.218	5.345	30,00%	VIS
95	1211	[illegible]	39,78	[illegible]	21.769.718	6.769	30,00%	NO VIP/VIS
96	1212	[illegible]	39,78	[illegible]	21.986.718	5.455	30,00%	VIS REN.URB
97	1213	[illegible]	38,32	[illegible]	22.191.718	7.239	30,00%	VIS
98	1214	[illegible]	86,66	[illegible]	22.415.718	4.430	30,00%	VIS REN.URB
99	1301	[illegible]	44,82	[illegible]	22.619.718	4.572	30,00%	VIS
100	1302	[illegible]	37,93	[illegible]	22.801.718	4.798	30,00%	VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 09/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-nov-10	2. Solicitante: SUPREMA CONSTRUCTORA SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda Asteria 19 PALOQUEMAO (ASTORIA 19)			
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	348.200	50,56	9.457	244,61		2026	$ 1.423.500
Valor mínimo	27.000	28,32	743	18,97			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 3		VIS 79		VIS REN.URB 89		NO VIP/VIS 58
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
F LA VALIDACIÓN						Indique: ¿Las Condiciones de Ingreso cumple MG VIS?	SI

Totales	238	$ 54.877.196	9.142,43 m²	$ 16.463.159			30,00%	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construída 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	1302		35,89		23.008.718	5.596	30,00%	VIS
102	1304		35,82		23.271.218	7.129	30,00%	NO VIP/VIS
103	1305		35,33		23.488.218	5.973	30,00%	VIS REN.URB
104	1306		35,27		23.685.718	5.445	30,00%	VIS
105	1307		35,27		23.909.718	6.176	30,00%	VIS REN.URB
106	1308		35,27		24.115.718	5.680	30,00%	VIS
107	1309		40,12		24.297.718	4.536	30,00%	VIS
108	1310		38,73		24.504.718	5.345	30,00%	VIS
109	1311		36,79		24.767.718	6.782	30,00%	NO VIP/VIS
110	1312		29,79		24.989.718	5.581	30,00%	VIS REN.URB
111	1313		28,32		25.185.718	6.921	30,00%	VIS
112	1314		50,56		25.476.718	5.756	30,00%	NO VIP/VIS
113	1401		44,02		25.716.718	5.379	30,00%	VIS REN.URB
114	1402		37,93		25.898.718	4.798	30,00%	VIS
115	1403		35,95		26.113.718	5.812	30,00%	VIS REN.URB
116	1404		35,82		26.420.418	8.330	30,00%	NO VIP/VIS
117	1405		35,33		26.447.418	743	30,00%	VIP
118	1406		35,27		26.477.418	827	30,00%	VIP
119	1407		35,27		26.517.418	1.103	30,00%	VIP
120	1408		35,27		26.766.531	6.868	30,00%	VIS REN.URB
121	1409		40,12		27.015.643	6.209	30,00%	VIS REN.URB
122	1410		38,73		27.210.643	5.035	30,00%	VIS
123	1411		36,79		27.438.143	5.866	30,00%	VIS REN.URB
124	1412		29,79		27.665.643	5.719	30,00%	VIS REN.URB
125	1413		28,32		27.893.143	8.033	30,00%	VIS REN.URB

186

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 10 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-nov-10	SUPREMA CONSTRUCTORA SAS	Astoria 19 PALOQUEMAO (ASTORIA 19)

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	348.200	50,56	9.457	244,61		2026	$ 1.423.500
Valor mínimo	27.000	28,32	743	18,97			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 3		VIS 79		VIS REN.URB 89		NO VIP/VIS 68

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		Indique: ¿Lo Construcción se aprobó como NO VIS? SI

Totales	238	$ 54.877.196	9.142,43 m²	$ 16.463.159			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
126	1516	220.000.000,00	50,56	56.500.000,00	28.088.143	3.857	30,00%	VIS
127	1501	227.500.000,00	44,62	68.250.000,00	28.315.643	5.099	30,00%	VIS REN.URB
128	1502	227.500.000,00	37,93	68.250.000,00	28.543.143	5.998	30,00%	VIS REN.URB
129	1503	249.112.000,00	36,99	74.733.750,00	28.792.256	6.735	30,00%	VIS REN.URB
130	1504	195.000.000,00	36,62	58.500.000,00	28.987.256	5.296	30,00%	VIS
131	1505	227.500.000,00	36,33	68.250.000,00	29.214.756	6.262	30,00%	VIS REN.URB
132	1506	168.000.000,00	36,27	50.400.000,00	29.382.756	4.632	30,00%	VIS
133	1507	249.112.000,00	36,27	74.733.750,00	29.631.868	6.868	30,00%	VIS REN.URB
134	1508	195.000.000,00	36,27	58.500.000,00	29.826.868	5.376	30,00%	VIS
135	1509	227.500.000,00	40,12	68.250.000,00	30.054.368	5.670	30,00%	VIS REN.URB
136	1510	227.500.000,00	38,73	68.250.000,00	30.281.868	5.874	30,00%	VIS REN.URB
137	1511	227.500.000,00	38,79	68.250.000,00	30.509.368	5.866	30,00%	VIS REN.URB
138	1512	227.500.000,00	38,79	68.250.000,00	30.736.868	5.719	30,00%	VIS REN.URB
139	1513	195.000.000,00	28,32	58.500.000,00	30.931.868	6.886	30,00%	VIS
140	1514	227.500.000,00	50,56	68.250.000,00	31.159.368	4.500	30,00%	VIS REN.URB
141	1601	249.112.000,00	44,62	74.733.750,00	31.408.481	5.583	30,00%	VIS REN.URB
142	1602	195.000.000,00	37,03	58.500.000,00	31.603.481	5.141	30,00%	VIS
143	1603	227.500.000,00	36,99	68.250.000,00	31.830.981	6.150	30,00%	VIS REN.URB
144	1604	227.500.000,00	36,62	68.250.000,00	32.058.481	6.179	30,00%	VIS REN.URB
145	1605	227.500.000,00	36,33	68.250.000,00	32.285.981	6.262	30,00%	VIS REN.URB
146	1606	195.000.000,00	36,27	58.500.000,00	32.480.981	5.376	30,00%	VIS
147	1607	227.500.000,00	36,27	68.250.000,00	32.708.481	6.272	30,00%	VIS REN.URB
148	1608	227.500.000,00	36,27	68.250.000,00	32.935.981	6.272	30,00%	VIS REN.URB
149	1609	195.000.000,00	40,12	58.500.000,00	33.130.981	4.860	30,00%	VIS
150	1610	227.500.000,00	38,73	68.250.000,00	33.358.481	5.874	30,00%	VIS REN.URB

107

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 195, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-nov-10	SUPREMA CONSTRUCTORA SAS	Astoria 19 PALOQUEMAO (ASTORIA 19)

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	348.200	50,56	9.457	244,61		2026	$ 1.423.500
Valor mínimo	27.000	28,32	743	18,97			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 3		VIS 79		VIS REN.URB 89		NO VIP/VIS 68

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN		Indique: ¿La Construcción se aprobó como NO VIP? SI

Totales	238	$ 54.877.198	9.142,43 m²	$ 16.463.159			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
151	1611	227.000.000,00	38,78	68.200.000,00	33.585.981	5.866	30,00%	VIS REN.URB
152	1612	227.000.000,00	38,78	68.200.000,00	33.752.981	4.198	30,00%	VIS
153	1613	227.000.000,00	28,32	68.200.000,00	33.980.481	8.033	30,00%	VIS REN.URB
154	1614	131.000.000,00	50,56	68.200.000,00	34.175.481	3.857	30,00%	VIS
155	1701	227.000.000,00	44,02	68.250.000,00	34.402.981	5.099	30,00%	VIS REN.URB
156	1702	227.000.000,00	37,93	68.250.000,00	34.630.481	5.998	30,00%	VIS REN.URB
157	1703	249.112.000,00	36,99	74.733.750,00	34.879.593	6.735	30,00%	VIS REN.URB
158	1704	213.125.000,00	36,82	64.057.500,00	35.093.118	5.799	30,00%	VIS
159	1705	227.500.000,00	36,23	68.250.000,00	35.320.618	6.262	30,00%	VIS REN.URB
160	1706	227.500.000,00	36,27	68.250.000,00	35.548.118	6.272	30,00%	VIS REN.URB
161	1707	227.500.000,00	36,27	68.250.000,00	35.775.618	6.272	30,00%	VIS REN.URB
162	1708	227.500.000,00	36,27	68.250.000,00	36.003.118	6.272	30,00%	VIS REN.URB
163	1709	144.000.000,00	40,12	43.800.000,00	36.149.118	3.639	30,00%	VIS
164	1710	227.500.000,00	38,73	68.250.000,00	36.376.618	5.874	30,00%	VIS REN.URB
165	1711	144.000.000,00	38,78	50.400.000,00	36.544.618	4.332	30,00%	VIS
166	1712	249.112.000,00	38,78	74.733.750,00	36.793.731	6.262	30,00%	VIS REN.URB
167	1713	249.112.000,00	28,32	74.733.750,00	37.042.843	8.796	30,00%	VIS REN.URB
168	1714	249.112.000,00	50,56	74.733.750,00	37.301.956	5.125	30,00%	NO VIP/VIS
169	1801	249.112.000,00	44,02	74.733.750,00	37.561.068	5.807	30,00%	NO VIP/VIS
170	1802	249.112.000,00	37,93	74.733.750,00	37.820.181	6.831	30,00%	NO VIP/VIS
171	1803	227.500.000,00	36,99	68.200.000,00	38.047.681	6.150	30,00%	VIS REN.URB
172	1804	227.500.000,00	36,82	68.250.000,00	38.275.181	6.179	30,00%	VIS REN.URB
173	1805	249.112.000,00	36,23	74.733.750,00	38.524.293	6.857	30,00%	VIS REN.URB
174	1806	227.500.000,00	36,27	68.250.000,00	38.751.793	6.272	30,00%	VIS REN.URB
175	1807	225.250.000,00	36,27	67.575.000,00	38.977.123	6.213	30,00%	VIS REN.URB

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 05/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSION 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras cobro 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-nov-10	2. Solicitante: SUPREMA CONSTRUCTORA SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda Astoria 19 PALOQUEMAO (ASTORIA 19)			
4. Datos estadisticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	349.200	80,56	9.457	244,61		2026	$ 1.423.500
Valor mínimo	27.000	28,32	743	18,87			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 3		VIS 79		VIS REN.URB 89		NO VIP/VIS 68
9. Observación:						10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Los Cesantías se agrupan como VIS VIP?	SI
Totales	238	$ 54.877.196	9.142,43 m²	$ 16.463.159		30,00%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
176	1808	[illegible]	36,27	[illegible]	39.172.123	5.376	30,00%	VIS
177	1809	[illegible]	40,12	[illegible]	39.399.623	5.670	30,00%	VIS REN.URB
178	1810	[illegible]	36,73	[illegible]	39.627.123	5.874	30,00%	VIS REN.URB
179	1811	[illegible]	36,78	[illegible]	39.854.623	5.866	30,00%	VIS REN.URB
180	1812	[illegible]	36,78	[illegible]	40.082.123	5.719	30,00%	VIS REN.URB
181	1813	[illegible]	28,32	[illegible]	40.331.236	8.796	30,00%	VIS REN.URB
182	1814	[illegible]	80,56	[illegible]	40.558.736	4.500	30,00%	VIS REN.URB
183	1901	[illegible]	44,62	[illegible]	40.708.736	3.362	30,00%	VIS
184	1902	[illegible]	37,93	[illegible]	40.957.848	6.568	30,00%	VIS REN.URB
185	1903	[illegible]	36,99	[illegible]	41.206.961	6.735	30,00%	VIS REN.URB
186	1904	[illegible]	36,82	[illegible]	41.466.073	7.037	30,00%	NO VIP/VIS
187	1905	[illegible]	36,33	[illegible]	41.725.186	7.132	30,00%	NO VIP/VIS
188	1906	[illegible]	36,27	[illegible]	41.984.298	7.144	30,00%	NO VIP/VIS
189	1907	[illegible]	36,27	[illegible]	42.183.003	5.478	30,00%	VIS
190	1908	[illegible]	36,27	[illegible]	42.410.503	6.272	30,00%	VIS REN.URB
191	1909	[illegible]	40,12	[illegible]	42.659.616	6.209	30,00%	VIS REN.URB
192	1910	[illegible]	36,73	[illegible]	42.908.728	6.432	30,00%	VIS REN.URB
193	1911	[illegible]	36,79	[illegible]	43.136.228	5.866	30,00%	VIS REN.URB
194	1912	[illegible]	36,79	[illegible]	43.363.728	5.719	30,00%	VIS REN.URB
195	1913	[illegible]	28,32	[illegible]	43.612.841	8.796	30,00%	VIS REN.URB
196	1914	[illegible]	80,56	[illegible]	43.807.841	3.857	30,00%	VIS
197	2001	[illegible]	44,62	[illegible]	44.056.953	5.583	30,00%	VIS REN.URB
198	2002	[illegible]	37,93	[illegible]	44.306.066	6.568	30,00%	VIS REN.URB
199	2003	[illegible]	36,99	[illegible]	44.555.178	6.735	30,00%	VIS REN.URB
200	2004	[illegible]	36,82	[illegible]	44.814.291	7.037	30,00%	NO VIP/VIS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 08/10/2024 | CODIGO PM05-FO121 | VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2190 de 2009, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 180, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3. Nombre del proyecto de Vivienda
2025-nov-10	SUPREMA CONSTRUCTORA SAS	Astoria 19 PALOQUEMAO (ASTORIA 19)

4. Datos estadisticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	348.200	50,56	9.457	244,61		2026	$ 1.423.500
Valor mínimo	27.000	28,32	743	18,97			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 3		VIS 79		VIS REN.URB 69		NO VIP/VIS 68

9. Observación:	10. Firma del Solicitante
VALIDACIÓN	Indique: ¿Un Constructor se agrupa como NO VIS? SI

Totales	238	$ 54.677.196	9.142,43 m²	$ 16.463.159			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
201	2009		38,33		45.073.403	7.132	30,00%	NO VIP/VIS
202	2008		38,27		45.332.516	7.144	30,00%	NO VIP/VIS
203	2007		38,27		45.531.221	5.478	30,00%	VIS
204	2006		38,27		45.781.221	6.893	30,00%	VIS REN.URB
205	2005		48,12		46.030.333	6.209	30,00%	VIS REN.URB
206	2012		38,73		46.279.446	6.432	30,00%	VIS REN.URB
207	2011		38,78		46.538.558	6.682	30,00%	NO VIP/VIS
208	2010		38,78		46.797.671	6.514	30,00%	NO VIP/VIS
209	2015		28,32		47.056.783	9.149	30,00%	NO VIP/VIS
210	2014		50,56		47.315.896	5.125	30,00%	NO VIP/VIS
211	2101		44,62		47.575.008	5.807	30,00%	NO VIP/VIS
212	2102		37,93		47.834.121	6.831	30,00%	NO VIP/VIS
213	2103		36,96		48.093.233	7.005	30,00%	NO VIP/VIS
214	2104		36,82		48.352.346	7.037	30,00%	NO VIP/VIS
215	2105		36,33		48.611.458	7.132	30,00%	NO VIP/VIS
216	2106		36,27		48.870.571	7.144	30,00%	NO VIP/VIS
217	2107		36,27		49.129.683	7.144	30,00%	NO VIP/VIS
218	2108		36,27		49.388.796	7.144	30,00%	NO VIP/VIS
219	2109		48,12		49.647.908	6.458	30,00%	NO VIP/VIS
220	2110		38,73		49.907.021	6.690	30,00%	NO VIP/VIS
221	2111		38,78		50.166.133	6.682	30,00%	NO VIP/VIS
222	2112		39,78		50.425.246	6.514	30,00%	NO VIP/VIS
223	2113		28,32		50.684.358	9.149	30,00%	NO VIP/VIS
224	2114		50,56		50.953.471	5.323	30,00%	NO VIP/VIS
225	2201		44,62		51.212.583	5.807	30,00%	NO VIP/VIS

190

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**	FECHA 05/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPS

Decreto 2160 de 2000, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 10 de 2010, artículo 160, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-nov-10	SUPREMA CONSTRUCTORA SAS	Astoria 19 PALOQUEMAO (ASTORIA 19)

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	348.200	60,56	9.457	244,61		2026	$ 1.423.500
Valor mínimo	27.000	28,32	743	18,97			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 3		VIS 79		VIS REN URB 89		NO VIP/VIS 68

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
F LA VALIDACIÓN		Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIP? SI

Totales	238	$ 54.877.196	9.142,43 m²	$ 16.463.159			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
226	2202	259.112.500,00	37,83	77.733.750,00	51.471.696	6.831	30,00%	NO VIP/VIS
227	2203	259.112.500,00	36,30	77.733.750,00	51.730.808	7.005	30,00%	NO VIP/VIS
228	2204	259.112.500,00	38,82	77.733.750,00	51.989.921	7.037	30,00%	NO VIP/VIS
229	2205	259.112.500,00	36,33	77.733.750,00	52.249.033	7.132	30,00%	NO VIP/VIS
230	2206	259.112.500,00	36,27	77.733.750,00	52.508.146	7.144	30,00%	NO VIP/VIS
231	2207	259.112.500,00	36,27	77.733.750,00	52.767.258	7.144	30,00%	NO VIP/VIS
232	2208	259.112.500,00	36,27	77.733.750,00	53.026.371	7.144	30,00%	NO VIP/VIS
233	2209	259.112.500,00	40,13	77.733.750,00	53.285.483	6.458	30,00%	NO VIP/VIS
234	2210	259.112.500,00	38,73	77.733.750,00	53.544.596	6.690	30,00%	NO VIP/VIS
235	2211	259.112.500,00	38,78	77.733.750,00	53.803.708	6.682	30,00%	NO VIP/VIS
236	2212	259.112.500,00	39,76	77.733.750,00	54.062.821	6.514	30,00%	NO VIP/VIS
237	2213	259.112.500,00	28,32	77.733.750,00	54.321.933	9.149	30,00%	NO VIP/VIS
238	2214	259.112.500,00	50,56	77.733.750,00	54.581.046	5.125	30,00%	NO VIP/VIS
239		259.238.400,00		88.845.120,00	54.877.196		30,00%	NO VIP/VIS
240								
241								
242								
243								
244								
245								
246								
247								
248								
249								
250								

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: Astoria 19 paloquemao (Astoria 19) 191
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 242
DIRECCIÓN: cra19 22 85
CONSTRUCTORA: Suprema constructora sas
FECHA (dd-mm-aa): 4/11/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

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

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? ☐SI ☑NO
En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?: ☐SI ☑NO
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? ☐SI ☑NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? ☐SI ☑NO

Seleccione de que tipos:

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

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
losa de cimentacion

2.8. PILOTES ☑SI ☐NO Tipo de pilotaje utilizado:
Pilotes de 55 Mtr, la mayoria del concreto en 500 psi mmm

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
industrializado - entre 4000 y 5000 psi

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☑SI ☐NO Tipo de ladrillo y localización:
Ladrillo portante 306 de ladrillera santa fe color capuchino

2.10.2. BLOQUE ☐SI ☐NO Tipo de bloque y localización:
Bloque numero 5 primer piso y en piso tipo 4 perforacion horizontal y vertical

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

2.11. PAÑETES
En caso de que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:
entre1.5 y 2 cm con pañete seco weber

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):
Espesor del vidrio: Apartamentos interiores vidrio crudo 4mm y apartamentos calle 25 vidrio crudo 6 mm y calle 19 4+4 laminado, puntos fijos crudo 4mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:
mamposteria a la vista mas concreto con acabado pañete con graniplast

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:
Enchape gres trusca de Alfa

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:
concreto 3000 PSI impermeabilizacion con manto bicap con enchape de gres 30 *30 de Alfa

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

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:
Concreto de 3000 PSI con pintura epoxica de primco color gris

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:
Fachada una sola reja contra vecino

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:
Concreto de 6000 psi muros y impermibilizado en membrana PVC

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

193

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☑SI	☐NO	ascensor de 23 Riga
3.2. VIDEO CAMARAS	☑SI	☐NO	Punto fijos y parqueaderos
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☑SI	☐NO	La vehicular
3.4. PARQUE INFANTIL	☐SI	☑NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☑SI	☐NO	en ultimo piso
3.6. GIMNASIO	☐SI	☑NO	
3.7. SAUNA	☑SI	☐NO	solo una cabina
3.8. TURCOS	☐SI	☑NO	
3.9. PISCINA	☑SI	☐NO	Hidromasajes
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☑SI	☐NO	Concreto a la vista
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑SI	☐NO	Concreto a la vista
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☑SI	☐NO	Cumes de lo Andes con 220 Kv y potencia de 176 Kv
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☐SI	☐NO	transformado trifasico 400kva en aceite.

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:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☑SI ☐NO Características y materiales a utilizar:
puertas cortafuego 90Min marca unalco

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Vidrio templado de 9 mm

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES	piso laminado
4.5.2. HALLS	piso laminado
4.5.3. HABITACIONES	piso laminado
4.5.4. COCINAS	enchape 33 *33 corona nicolos
4.5.5. PATIOS	enchape 33 *33 corona nicolos

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
pañete 1.5 a 2 CM con acabado en graniplast

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	pañete sobre muro estuco con pintura blanca
4.7.2. HABITACIONES	pañete sobre muro estuco con pintura blanca
4.7.3. COCINAS	enchape salpicadero
4.7.4. PATIOS	enchape salpicadero

4.8. COCINAS Características:

4.8.1. HORNO	☐SI	☑NO	
4.8.2. ESTUFA	☐SI	☐NO	2 o 4 puestos dependiendo tipo de apt
4.8.3. MUEBLE	☐SI	☐NO	solo bajo
4.8.4. MESÓN	☑SI	☐NO	en acero
4.8.5. CALENTADOR	☐SI	☐NO	en comodato 38 L de acumulacion
4.8.6. LAVADERO	☑SI	☐NO	en Plastico sin poceta

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

4.9. BAÑOS			Características: 194
4.9.1. MUEBLE	☐SI	☑NO	
4.9.2. EN CHAPE PISO	☑SI	☐NO	piso natal blanco 25cm *35cm
4.9.3. EN CHAPE PARED	☑SI	☐NO	piso natal blanco 25cm *35cm hasta 1.75 de altura solo en cabina
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐SI	☑NO	
4.9.5. ESPEJO	☑SI	☐NO	0.60*.80
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: 10

4.10. ILUMINACION			Características:				
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☑SI	☐NO	100-200 lux				
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☐SI	☑NO					
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☑SI	☐NO	100-200 lux				
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☑SI	☐NO	100-200 lux				
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 RETILAP para los espacios regularmente ocupados)	☑SI ☐NO

			Características:
4.11.1. HABITACION	☑SI	☐NO	ventanas exteriores
4.11.2. ESTUDIO	☑SI	☐NO	ventanas exteriores
4.11.3. ZONA SOCIAL	☑SI	☐NO	ventanas exteriores

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

CURADURIA URBANA N° 4 - Bogota, D.C.
ARQ. CATHERINE CELY CORREDOR - Curadora Urbana (P)

Acto Administrativo No 11001-4-21-1202

FECHA EXPEDICION: 11-may-21 FECHA EJECUTORIA: 09 JUL 2021 VIGENCIA: 09 JUL 2023

No DE RADICACIÓN: 11001-4-20-2490
FECHA DE RADICACIÓN: 17-dic-20
F.RADICACIÓN LEGAL Y DEB.FORMA: 21-dic-20
PÁGINA: 1 de 4

DIRECCIONES: AC 19 22 85 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 322 (ACTUAL) , AC 19 22 89 OF 323 (ACTUAL) , AC 19 22 89 OF 321 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 320 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 319 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 317 (ACTUAL) , AC 19 22 86 OF 316 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 301 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 314 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 313 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 312 (ACTUAL) , AC 19 22 88 OF 304 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 307 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 306 (ACTUAL) , AC 19 22 87 LC (ACTUAL) , AC 19 22 86 LC (ACTUAL) , KR 25 18 84 LC (ACTUAL) , KR 25 18 74 LC (ACTUAL) , KR 25 18 70 LC (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 301 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 302 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 303 (ACTUAL) , AC 19 22 79 LC (ACTUAL) , AC 19 22 83 LC (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 310 (ACTUAL) , AC 19 22 89 OF 311 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 309 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 308 (ACTUAL) , AC 19 22 88 OF 305 (ACTUAL) , AC 19 22 86 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 322 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 323 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 321 (ACTUAL) , AC 19 22 89 OF 320 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 319 (ACTUAL) , AC 19 22 88 OF 317 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 316 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 301 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 314 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 313 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 312 (ACTUAL)

LA CURADORA URBANA 4 (P) DE BOGOTA, D.C., CATHERINE CELY CORREDOR,EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, SU DECRETO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015, EL DECRETO DISTRITAL 248 DE 2020 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA EL PROYECTO ASTORIA 19 PALOQUEMAO EL CUAL SE DESARROLLA EN UNA TORRE DE 23 PISOS CON 1 SÓTANO (TANQUE DE AGUA) PARA 1 LOCAL DE COMERCIO TIPO A EN PRIMER PISO Y 255 UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CON 76 CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, 26 CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES, UNO DE LOS CUALES TIENE DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y 21 CUPOS PARA BICICLETAS, EN EL PREDIO UBICADO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCIONES: AC 19 22 79 LC (ACTUAL) , AC 19 22 83 LC (ACTUAL) , AC 19 22 85 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 201 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 302 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 303 (ACTUAL) , AC 19 22 89 OF 304 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 305 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 308 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 307 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 309 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 310 (ACTUAL) , AC 19 22 89 OF 311 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 312 (ACTUAL) , AC 19 22 86 OF 313 (ACTUAL) , AC 19 22 86 OF 314 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 316 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 317 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 319 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 320 (ACTUAL) , AC 19 22 89 OF 321 (ACTUAL) , AC 19 22 89 OF 323 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 322 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 301 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 314 (ACTUAL) , AC 19 22 85 OF 313 (ACTUAL) , KR 25 18 74 LC (ACTUAL) , KR 25 18 84 LC (ACTUAL) , CON MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) # 050C01190512, 050C01194313, 050C01194315, 050C01194316, 050C01194317, 050C01194318, 050C01194319, 050C01194320, 050C01194321, 050C01194322, 050C01194323, 050C01194324, 050C01194325, 050C01194326, 050C01194327, 050C01194328, 050C01194329, 050C01194330, 050C01194331, 050C01194332, 050C01194333, 050C01194334, 050C01194335, 050C01194336, 050C01194337, 050C01194338, 050C01194339, 050C01194340, 050C01194341, 050C01194342, 050C01194343, 050C01194344, 050C01194345, 050C01194346, 050C01194347, 050C01194348, 050C01194349, 050C01194350, 050C01194351, 050C01194352, 050C01194353, 050C01194354, 050C01194355, 050C01194356, 050C01194357, 050C01194358, 050C01194359, 050C01194360, CON CHIP(S) #: AAA0072YKYA, AAA0072TKZE, AAA0072YLAP, AAA0072YLBR, AAA0072YLCS, AAA0072YLDU, AAA0072YLEA, AAA0072YLFT, AAA0072YLHY, AAA0072YLJH, AAA0072YLKI, AAA0072YLLN, AAA0072YLMR, AAA0072YLNR, AAA0072YLPF, AAA0072YLRO, AAA0072YLSK, AAA0072YLTZ, AAA0072YLVF, AAA0072YLWP, AAA0072YLXW, AAA0072YLYE, AAA0072YMAW, AAA0072YMBX, AAA0072YMCR, AAA0072YMDZ, AAA0072YMEP, AAA0072YMFE LOTE 5 MANZANA C URBANIZACIÓN PALOQUEMAO, LOCALIZADO LOS MARTIRES, TITULARES(S) DECANTA S.A.S. NIT (C) 900194273- REP. LEGAL MARTIN RAMOS VIZCAINO CC. 80191744, CONSTRUCTOR RESPONSABLE OTTO NOE ROMERO PERRAZA (CÉDULA 79781182 MATRICULA 25202-152975 DE CND, CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

1. MARCO NORMATIVO

1. 1 POT Decreto 157 de 2002	a. UPZ No:102 La Sabana	b. SN: 14 c. Usos: I	d. Edific.: A	
e. A. Actividad: Comercio y Servicios	f. Zona:Comercio Pesado	g.Tratamiento: Consolidación	h.Modalidad: Urbanistica	
1.3 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa: NO APLICA	b. Inundación: NO APLICA		
1.4 MICRO-ZONIFICACIÓN	13 ALUVIAL 100			

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS			2.2 ESTACION.			2.3 SECTOR DEMANDA	2.4ESTRATO	2.5 SISTEMA LOTEO
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA/TIPO	UN	P.Res	V.Pub	Bic.	C Metros 0 - Decretos 0	EST-2	LOTEO INDIVIDUAL
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO APLICA	255	70	26	21	VIS (UN/M2) | VIP (UN/M2): 0 0.00 | 0 0.00	2.6 USOS ESPECIFICOS: Vivienda	
COMERCIO TIPO A GR 1 y 2	NO APLICA	1	0	0	0			

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	3.4 AREAS CONSTRUIDAS	O. Nueva	Reconoc.	Ampl.	SUBTOT	Ases.	Modif.	Reforzam.	TOT
ASTORIA 19 PALOQUEMAO	Vivienda Unifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2 AREAS PROYECTO ARQUITECTONICO (M²)	Vivienda Bifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LOTE 1,092.60	Vivienda Multifamiliar	14,463.73	0.00	0.00	14,463.73	0.00	0.00	0.00	14,463.73
SOTANO 74.16	Comercio	414.88	0.00	0.00	414.88	0.00	0.00	0.00	414.88
SEMISOTANO 0.00	Oficinas - Servicios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1er PISO 756.44	Institucional - Dotacional	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS POSTANTES 14,648.01	Industria	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3 TOTAL CONSTRUIDO 14,879.61	TOTAL INTERVENIDO	14,879.61	0.00	0.00	14,879.61	0.00	0.00	0.00	14,879.61
AIRE PRIMER PISO 244.16	GESTION ANTERIOR				0.00	MT LINEALES DE CERRAMIENTO			0
	TOTAL CONSTRUIDO				14,879.61	DEMOLICIÓN TOTAL			1,926.76

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No. PISOS HABITABLES	23
b. ALTURA EN MTS 70.5 Y 0 Y 0	0
c. SÓTANOS	1
d. SEMISÓTANO	NO
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS CONSTRUCCION	1
g. PISO NO HABITABLE	NO
h. AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO
i. INDICE DE OCUPACION	N/A
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N/A

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGIA: CONTINUA

b. AISLAMIENTOS	MTS	NIVEL
a. LATERAL	N/A	N/A
b. LATERAL 2(*)	N/A	N/A
c. POSTERIOR	10.00	NIVEL TERRENO
d. CONTRA PREDIOS VECINOS	N/A	N/A
e. ENTRE EDIFICACIONES	N/A Y N/A	(*) No. pisos habitables
f. RETROCESOS	N/A	
g. PATIOS	N/A X N/A	N/A

4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDIN
0 Mts POR AC 19
0 Mts POR KR 25

b. CERRAMIENTO
NO
Mts 0 ALTURA 0 Mts

c. VOLADIZO
0 Mts POR AC 19
0 Mts POR KR 25

d. RETROCESOS
100.26 m2

4.4 EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	36.08	416.53
SERVICIOS COMUNALES	32.89	379.69
ESTACION. ADICIONALES	61.06	569.28

4.5 ESTRUCTURAS

TIPO CIMENTACIÓN: PILOTES
TIPO ESTRUCTURA: COMBINADO
GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCT.: BAJO
MÉTODO DE DISEÑO: DE LA RESISTENCIA ULTIMA
ANALISIS SISMICO: MODAL

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudio de Suelos	1	Memoria Cálculos Estructurales	2	Memoria de Elementos No Estructural	1	Memoria Revisión Independiente	1
Planos Elem. No Estructurales	1	Planos Estructurales	48	Planos Arquitectónicos	15		

6. PRECISIONES

El área y linderos del predio corresponden con lo registrado en los títulos de propiedad y plano de loteo No 224/4-1 de la Urbanización Paloquemao. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. De conformidad con lo establecido en el artículo 191 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio. En el predio se destina un área de 100.26 m2 para espacio peatonal de uso público en compensación de la Bonificación de Altura, lo anterior de acuerdo a lo previsto en el Decreto 1042 de 1987.

Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016.
Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el Ingeniero Oscar Eduardo Martínez con M.P. No. 63202-155193 CND, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

VIGENCIA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU EJECUTORIA.

Curadora Urbana 4(P)	Arquitectura	Ingeniería	Jurídica	Vo Bo
CATHERINE CELY CORREDOR M. P. N° A2545200448451637	CATHERINE CELY CORREDOR M. P. N° A2545200448451637	CAMILA CASTRO M. P. N° 25252-090293 CMD	LUISA PEREZ T. P. N° TP 106252-D1	COORDINADOR

EL TITULAR DE LA LICENCIA ESTÁ OBLIGADO A MANTENER EN LA OBRA LA LICENCIA Y LOS PLANOS APROBADOS Y A PRESENTARLOS CUANDO SEAN REQUERIDOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

196

Acto Administrativo No 11001-4-21-1202

FECHA EXPEDICION: 11-may-21 FECHA EJECUTORIA: 09 JUL 2021 VIGENCIA: 09 JUL 2023

INFORMACIÓN TRIBUTOS

No. Impuesto	Fecha	Valor	Base Impuesto	Tipo	No. Impuesto	Fecha	Valor	Base Impuesto	Tipo
0002132000404003	03-may-21	$62,200,000	$24,888,115,000	Delineación					

5. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 (modificado por el Artículo 11 del Decreto Nacional 1203 de 2017):

- 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.

- 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.

- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.

- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

- 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.

- 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 fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Dar cumplimiento a RITEL para las nuevas construcciones que incluyen el uso de vivienda y que serán objeto al régimen de propiedad horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.

- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

- En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).

- De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).

- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el Artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:

- Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

- Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

- Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

- Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

- Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
11001-2-21-3099	1
FECHA DE RADICACIÓN: 13-dic.-2021	

Acto Administrativo No. 11001-2-22-2423

EXPEDICIÓN: 26 SEP 2022 | EJECUTORIA: 28 SEP 2022 | VIGENCIA: 09 JUL 2023 | CATEGORÍA: N.A.

192

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

RESUELVE

Otorgar: MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCION, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es): KR 25 15 70 LC / AC 19 22 87 LC / AC 19 22 85 OF 302 / AC 19 22 85 OF 303 / AC 19 22 85 OF 304 / AC 19 22 85 OF 305 / AC 19 22 85 OF 306 / AC 19 22 85 OF 307 / AC 19 22 85 OF 308 / AC 19 22 85 OF 309 / AC 19 22 85 OF 310 / AC 19 22 85 OF 311 / AC 19 22 85 OF 312 / AC 19 22 85 OF 313 / AC 19 22 85 OF 314 / AC 19 22 85 OF 315 / AC 19 22 85 OF 316 / AC 19 22 85 OF 317 / AC 19 22 85 OF 318 / AC 19 22 85 OF 319 / AC 19 22 85 OF 320 / AC 19 22 85 OF 321 / AC 19 22 85 OF 322 / AC 19 22 85 OF 323 / AC 19 22 85 OF 324 / AC 19 22 85 / AC 19 22 85 OF 001 / AC 19 22 83 LC / AC 19 22 79 LC / AC 19 22 93 LC / KR 25 15 74 LC / KR 25 15 84 LC con Chip(s) AAA0072YKYN / AAA0072YLCK / AAA0072YLHY / AAA0072YLJH / AAA0072YLKL / AAA0072YLMS / AAA0072YLNN / AAA0072YLOE / AAA0072YLPP / AAA0072YLRU / AAA0072YLSN / AAA0072YLTO / AAA0072YLUZ / AAA0072YLWF / AAA0072YLXR / AAA0072YLYK / AAA0072YLZM / AAA0072YMAW / AAA0072YMBS / AAA0072YMCN / AAA0072YMDE / AAA0072YMEP / AAA0072YMFZ / AAA0072YLFT / AAA0072YLDH / AAA0072YLEA / AAA0072YLRK / AAA0072YKZE / AAA0072YLAF Matrícula(s) Inmobiliaria(s): 50C579087 | 50C579091 | 50C579085 | 50C579084 | 50C579083 | 50C579082 | 50C579081 | 50C579080 | 50C579079 | 50C579078 | 50C579077 | 50C579076 | 50C579075 | 50C579074 | 50C579073 | 50C579072 | 50C579071 | 50C579070 | 50C579069 | 50C579068 | 50C579067 | 50C579066 | 50C579065 | 50C579064 | 50C579063 | 50C579062 | 50C579061 | 50C1100213 | 50C1100212 | 50C579090 | 50C579089 | 50C579088. Nomenclatura Catastral 002 y lote(s) de Nomenclatura catastral: 008. Manzana Urbanística C del Uso Urbanístico R, de la urbanización PALOQUEMAO (Localidad Los Mártires) , para permitir la ampliación y modificación del Proyecto ASTORIA 19 PALOQUEMAO, el cual se desarrolla en una edificación de 23 pisos y 1 sótano (tanque de agua), para 242 Unidades de vivienda multifamiliar (102 unidades NO VIS, 38 VIS Y 102 VIS de Renovación Urbana) y 1 local comercial, con 90 cupos de parqueo de residentes que incluye 1 cupo con dimensiones para personas con movilidad reducida y 15 cupos para bicicletas- Titular(es): DECANTA S.A.S FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO PARQUEO EDIFICIO VILLAPIÑZON con NIT 9002180711-8 (Representante Legal: MARTIN RAMOS VEGALARA con CC. 80181744). Constructor responsable: ROMERO VERGARA OTTO NOE con CC 79781249 Mat. 25202-151972 - Características Sísmicas

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ:	a. UPZ No. 102 (La Sabana). Dec. 619 Of 2002	b. SECTOR NORMATIVO: 14	c. USOS: I	d. EDIFIC.: A
e. ÁREA ACTIVIDAD:	COMERCIO Y SERVICIOS	f. ZONA:	COMERCIO PESADO	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD:	URBANÍSTICA	
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. Av. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO	
	d. Encharcamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarillón: NO	
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: ALUVIAL-100			

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA	RADICACIÓN
11001-4-21-1202	Licencia de Construcción	11-may-2021	09-jul-2021	09-jul-2023	11001-4-20-2490

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	C
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4. ESTRATO	3
Comercio	NA	Tipo 1	1	0	0	0		
Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Aplica	242	96	0	18		
Sistema: Lotes Individual	Total después de la intervención:		243	96	0	18		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	ASTORIA 19 PALOQUEMAO					ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Recuperación	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE 1002,60	VIVIENDA	0,00	0,00	228,20	228,20	0,00	14.787,04	0,00	15.015,24
SOTANO 131,91	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,11
SEMISOTANO 0,00	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO 771,26	INSTIT./DOTAC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISO RESTANTES 14132,26	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO 15015,35	TOTAL INTERVENIDO	0,00	0,00	228,20	228,20	0,00	14.787,15	0,00	15.015,35
	GESTION ANTERIOR				14.787,15			DISMINUCIÓN:	91,96
LIBRE PRIMER PISO 231,34	TOTAL CONSTRUIDO				15.015,35	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA	
a. No PISOS HABITABLES	23
b. ALTURA MAX EN METROS	67,80
c. SOTANOS	1
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No
h. AREA BAJO CUBIERTA (NCL.	No
i. INDICE DE OCUPACION	NO APLICA
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGÍA:	CONTINUA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	NO APLICA	—
LATERAL	NO APLICA	—
POSTERIOR	10,00	1
POSTERIOR	NO APLICA	—
ENTRE EDIFICACIONES	NO APLICA	—
PATIOS	NO APLICA	—

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO
a. ANTEJARDÍN
0 mts por AC 19
0 mts por KR 25
b. CERRAMIENTO
Altura: NO PLANTEA mts - Longitud: 0 mts
c. VOLADOS
0 mts por AC 19
0 mts por KR 25
d. RETROCESOS: h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS: 0
HOJOGRAMA

4.4 EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	M²
ZONAS RECREATIVAS	42,6	491,88
SERVICIOS COMUNALES	89,51	1032,52
ESTACIONAM. ADICIONALES	0	0

4.5 ESTRUCTURAS	
a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES - DADOS - VIGAS AMARRE
b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia 2do-a
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (15) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (3) / Planos Estructurales (67)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

El área y linderos del predio corresponden con lo aprobado en la Licencia de Construcción Vigente No 11001-4-21-1202.
La intervención corresponde a la ampliación del proyecto por el tanque de agua ubicado en sótano, losetas de placa, la modificación por el cambio del tipo de vivienda VIS y modificación o actualización estructural de la totalidad del proyecto. No más aspectos aprobados en la Licencia de Construcción Vigente No 11001-4-21-1202 se mantienen.
El proyecto plantea solución de vivienda para personas con movilidad reducida dando cumplimiento a lo norma vigente sobre la materia.... REQUIERE SUPERVISIÓN TECNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, NSR-10 TITULO I Y DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017, PRESENTAR REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. OSCAR EDUARDO MARTINEZ ABATIRPO CON M.P. No 05202-151192CND ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A-5 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 17 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-4-21-1202
Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

EL PREDIO NO ES OBJETO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR CUANTO APLICA EL REGIMEN DE TRANSICIÓN DEL POT ARTICULO 475 DECRETO 190 DE 2004.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídico	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	FIRMA CURADOR
Martha Carrillo T.P 73.160	Luis Enrique Sánchez Ruiz M.P 25202-89572CND	Carl [illegible] Daly M.P A25122005-4661027	

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-21-3099	2
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-2-22-2423		13-dic.-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN 26 SEP 2022	FECHA DE EJECUTORIA: 28 SEP 2022	CATEGORÍA: V	

195

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	S.TICKET/NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	00022020004958	13-sept.-22	15.016,36	$0

Solicitud Saneamiento Documento Tributario	
No. Radicado	Fecha Documento
2022ER5947770I1	14-sept.-22

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

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

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

- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1º de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
- Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
- Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
- Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
- Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
- Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales

191

REFERENCIA: 23-3-0348.

ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-3-23-0890 **DE** 13 JUN 2023

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) de Bogotá D.C, Arq. CATHERINE CELY CORREDOR, para el predio localizado en la KR 25 18 70 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Los Mártires.

LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

CONSIDERANDO

1. Que el 11 de mayo de 2021, la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) de Bogotá D.C, Arq. CATHERINE CELY CORREDOR, expidió el acto administrativo 11001-4-21-1202, mediante el cual concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para el predio localizado en la KR 25 18 70 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Los Mártires, el cual cobró fuerza ejecutoria el 09 de julio de 2021.

2. Que el 26 de septiembre de 2022, mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-2423, el entonces Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C, Arq. German Moreno Galindo, concedió una modificación a la Licencia de Construcción antes señalada.

3. Que como Constructor responsable figuraba el profesional OTTO NOE ROMERO VERGARA, identificado con C.C. No. 79.761.263 y portador de la Matrícula Profesional No. 25202-152970.

4. Que, de acuerdo con la anotación 010 del certificado de tradición y libertad 50C-180235, correspondiente al predio ubicado en KR 25 18 70, mediante Escritura Publica 5345 del 03 de octubre de 2022, se efectuó la extinción total del régimen de Propiedad Horizontal.

5. el señor SANTIAGO ESCOBAR DIAZ, identificado con C.C. No. 98.545.740, en calidad de Representante Legal de la sociedad SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S, con Nit. No. 900239552-6, fideicomitente del fideicomiso denominado ASTORIA 19, constituido sobre el predio objeto de estudio, titular del

acto administrativo en mención, presentó ante este despacho el 18 de mayo de 2023, mediante radicación No. 23-3-0348, solicitud de Prorroga para la Licencia de Construcción aprobada mediante el acto administrativo 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021.

6. Que igualmente con la radicación presentada, se solicitó el cambio de constructor responsable, designando a la Ingeniera NAZLY MARCELA GRISALES RODRIGUEZ, identificada con C.C. No. 52.937.824 y portador de la Matrícula Profesional No. 25202168367 CND.

7. Que el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, establece:

   "La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable"..

8. Que la Ingeniera NAZLY MARCELA GRISALES RODRIGUEZ, identificada con C.C. No. 52.937.824 y portador de la Matrícula Profesional No. 25202168367 CND, en calidad de Constructor Responsable certificó que se iniciaron las obras autorizadas mediante la citada licencia.

9. Que la solicitud de Prórroga de la Licencia, cumple con los requisitos consagrados en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por cuanto se efectuó dentro del término previsto y la Ingeniera NAZLY MARCELA GRISALES RODRIGUEZ, identificada con C.C. No. 52.937.824 y portador de la Matrícula Profesional No. 25202168367 CND certificó que se iniciaron las obras autorizadas mediante la citada licencia.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

20

Continuación Acto administrativo No. 11001-3-23-0890 ***DE*** 13 JUN 2023

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) de Bogotá D.C, Arq. CATHERINE CELY CORREDOR, para el predio localizado en la KR 25 18 70 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Los Mártires".

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Conceder a la sociedad SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S, con Nit. No. 900239552-6, por una sola vez, la prórroga al término de vigencia de la licencia de construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, para el predio localizado en la KR 25 18 70 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Los Mártires, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, la cual fue ejecutoriada el día 28 de abril de 2021.

PARÁGRAFO. Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de iniciación de obras presentada por el Constructor Responsable.

ARTÍCULO 2. Aceptar el cambio de Constructor Responsable de la Licencia de Construcción, aprobada mediante Acto administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, por la Ingeniera NAZLY MARCELA GRISALES RODRIGUEZ, identificada con C.C. No. 52.937.824 y portador de la Matrícula Profesional No. 25202168367 CND.

ARTÍCULO 3. El término de vigencia de la licencia antes citada **se extiende hasta el 09 de julio de 2024.**

ARTÍCULO 4. Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones establecidas en la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, se mantienen vigentes y no son objeto de modificación mediante el presente acto.

Continuación Acto administrativo No. 11001-3-23-0890 **DE** 13 JUN 2023

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) de Bogotá D.C, Arq. CATHERINE CELY CORREDOR, para el predio localizado en la KR 25 18 70 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Los Mártires".

ARTÍCULO 5. El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Ley 1437 de 2011 y contra el proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C, y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO.
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C

Proyectó: JPAP
Revisó: Abg. AL.

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 22 JUN 2023

Radicación No.CU 11001-5-24-0974

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1806 DEL 9 DE AGOSTO DE 2024

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Construcción, otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) CATHERINE CELY CORREDOR mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, para el proyecto ASTORIA 19 PALOQUEMAO ubicado en la de la localidad de Los Mártires en la ciudad de Bogotá D.C."

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTA D.C.,
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que el día 11 de mayo de 2021 la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) CATHERINE CELY CORREDOR mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202, otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Demolición Total y Obra Nueva, para el predio ubicado en las direcciones AC 19 22 85, AC 18 22 85 OF 322 , AC 19 22 85 OF 323 , AC 19 22 85 OF 321, AC 19 22 85 OF 320, AC 19 22 85 OF 319 , AC 19 22 86 OF 217, AC 19 22 85 OF 316, AC 19 22 85 OF 301 , AC 19 22 85 OF 314 , AC 19 22 85 OF 313, AC 19 22 85 OF 312, AC 19 22 86 OF 304 , AC 19 22 85 OF 307, AC 19 22 85 OF 308, AC 19 22 67 LC, AC 19 22 95 LC, KR 25 18 84 LC, KR 25 18 74 LC, KR 25 18 70 LC, AC 19 22 85 OF 301, AC 19 22 85 OF 302, AC 19 22 85 OF 303, AC 19 22 79 LC , AC 19 22 83 LC , AC 19 22 85 OF 318 , AC 19 22 85 OF 311, AC 19 22 85 OF 310 , AC 19 22 85 OF 309, AC 19 22 85 OF 306, AC 19 22 85 OF 305 , AC 15 22 85 , AC 19 22 85 OF 322 , AC 19 22 85 OF 323, AC 19 22 85 OF 321 , AC 19 22 85 OF 320 , AC 19 22 86 OF 319, AC 19 22 85 OF 317 , AC 19 22 85 OF 316, AC 19 22 85 OF 301, AC 19 22 85 OF 314 , AC 19 22 85 OF 313 y AC 19 22 85 OF 312 de la localidad de Los Mártires en la ciudad de Bogotá D.C., con una vigencia de 24 meses, contados a partir del 9 de julio de 2021, fecha de su ejecutoria.

2. Que en el anterior Acto Administrativo figura como titular la sociedad DECANTA S.A.S. con NIT. 900.218.071, en ese entonces representada por el señor MARTIN RAMOS VERGARA identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 80.181.744, y como Constructor Responsable el ingeniero civil OTTO NOE ROMERO VERGARA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.825.621 y Matrícula Profesional No. 25202-152970.

3. Que mediante el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2423 del 26 de septiembre de 2022, el Curador Urbano No. 2 GERMAN MORENO GALINDO, autorizó la modificación de la Licencia de Construcción vigente No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, permitiendo la ampliación y modificación del proyecto ASTORIA 19 PALOQUEMAO.

4. Que mediante el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0890 del 13 de junio de 2023, la Curadora No. 3 JUANA SANZ MONTAÑO, concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1806 DEL 9 DE AGOSTO DE 2024

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Construcción, otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) CATHERINE CELY CORREDOR mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, para el proyecto ASTORIA 19 PALOQUEMAO ubicado en la de la localidad de Los Mártires en la ciudad de Bogotá D.C."

Construcción No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, en dicho acto administrativo figura como titular la sociedad SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S. NIT. 900.239.552-6 y como Constructor Responsable la ingeniera civil NAZLY MARCELA GRISALES RODRIGUEZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.937.824 y Matrícula Profesional No. 25202-168367 CND.

5. Que el 10 de julio de 2024, mediante Formulario Único Nacional radicado con el No. 11001-5-24-0974, la señora MARCELA MATEUS CASTRO, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.297.619, en calidad de apoderada de la sociedad SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S., le solicitó a este Despacho la Revalidación de la Licencia de Construcción, otorgada mediante Acto Administrativo No. 1001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021.

6. Que mediante oficio del 23 de julio de 2024 este Despacho elevó requerimiento, el cual fue atendido oportunamente por los interesados el día 24 de julio de 2024, aportando el cuadro de áreas.

   "(...)el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el Constructor Responsable presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones: (...)

   3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento, que haga sus veces. (...)"

7. Que el Artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala igualmente que "*Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación,* ***tendrán el mismo término de su vigencia*** *y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses*".

8. Que, conforme a lo establecido en el Artículo precitado, la solicitud de Revalidación de la Licencia de Construcción que nos ocupa cumple con los requisitos exigidos en este precepto, por cuanto se efectuó dentro de los dos meses siguientes al vencimiento de esta y el Constructor Responsable, la ingeniera NAZLY MARCELA GRISALES RODRIGUEZ, arriba identificada, certificó bajo la gravedad del juramento un avance del 65%.

Calle 95 No. 11 A – 94 ■ PBX: (601) 316 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co

Radicación No.CU 11001-5-24-0974

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1806 DEL 9 DE AGOSTO DE 2024

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Construcción, otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) CATHERINE CELY CORREDOR mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, para el proyecto ASTORIA 19 PALOQUEMAO ubicado en la de la localidad de Los Mártires en la ciudad de Bogotá D.C."

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER, a la sociedad SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S. NIT. 900.239.552-6, representada legalmente por el señor JUAN MANUEL GÓMEZ ROLDAN identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 70.063.343, por una sola vez, la Revalidación de la Licencia de Construcción, otorgada la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) CATHERINE CELY CORREDOR mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021 modificado por el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2423 del 26 de septiembre de 2022, para el proyecto ASTORIA 19 PALOQUEMAO ubicado en la AC 19 22 85, AC 18 22 85 OF 322 , AC 19 22 85 OF 323 , AC 19 22 85 OF 321, AC 19 22 85 OF 320, AC 19 22 85 OF 319 , AC 19 22 86 OF 217, AC 19 22 85 OF 316, AC 19 22 85 OF 301 , AC 19 22 85 OF 314 , AC 19 22 85 OF 313, AC 19 22 85 OF 312, AC 19 22 86 OF 304 , AC 19 22 85 OF 307, AC 19 22 85 OF 308, AC 19 22 67 LC, AC 19 22 95 LC, KR 25 18 84 LC, KR 25 18 74 LC, KR 25 18 70 LC, AC 19 22 85 OF 301, AC 19 22 85 OF 302, AC 19 22 85 OF 303, AC 19 22 79 LC , AC 19 22 83 LC , AC 19 22 85 OF 318 , AC 19 22 85 OF 311, AC 19 22 85 OF 310 , AC 19 22 85 OF 309, AC 19 22 85 OF 306, AC 19 22 85 OF 305 , AC 15 22 85 , AC 19 22 85 OF 322 , AC 19 22 85 OF 323, AC 19 22 85 OF 321 , AC 19 22 85 OF 320 , AC 19 22 86 OF 319, AC 19 22 BE OF 317 , AC 19 22 85 OF 316, AC 19 22 85 OF 301, AC 19 22 85 OF 314 , AC 19 22 85 OF 313 y AC 19 22 85 OF 312 de la localidad de Los Mártires en la ciudad de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO: Hace parte del presente Acto Administrativo, la certificación de avance de obras y el cuadro de áreas suscritos por el Constructor Responsable de las obras, la Ingeniera civil NAZLY MARCELA GRISALES RODRIGUEZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.930.624 y Matrícula Profesional No. 25202-168367 CND.

Radicación No.CU 11001-5-24-0974

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1806 DEL 9 DE AGOSTO DE 2024

"Por el cual se concede la Revalidación de la Licencia de Construcción, otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) CATHERINE CELY CORREDOR mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, para el proyecto ASTORIA 19 PALOQUEMAO ubicado en la de la localidad de Los Mártires en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO SEGUNDO: VIGENCIA. El término de vigencia de la Revalidación de la Licencia de Construcción que se concede, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, es de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente Acto Administrativo, prorrogables, por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses.

ARTÍCULO TERCERO: MANTENER las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del constructor responsable de las obras, contenidas en la Licencia de Construcción, otorgada mediante Acto Administrativo Administrativo No. 11001-4-21-1202 del 11 de mayo de 2021, guardando la concordancia con sus respectivas modificaciones.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente Acto Administrativo proceden los recursos de reposición ante esta Curadora 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 la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.

CURADORA URBANA 5 D.C. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Revisó: Luisa Fernanda Pérez Montagut – Director Jurídico. (P)
Proyectó: Laura María Lizcano Barbosa– Abogada

FECHA DE EJECUTORIA: 13 AGO 2024

Calle 95 No. 11 A – 94 ■ PBX: (601) 316 4 900 ■ Bogotá D.C., Colombia
info@curaduria5bogota.com.co ■ www.curaduria5bogota.com.co