ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE 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

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR ESTE NÚMERO
1-2025-58168
Fecha: 2025-11-14 1
Anexos: 201 FOLIOS
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS P
Destino: SUBD.PREV,SEGUIMIENT
Tipo: COMUNICACION EXTERNA
Origen: ARQUITECTURA Y CONCRETO S

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social	2. Identificación	
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NIT	Número 800093747-8

3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles
BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRÍGUEZ	52451831	2003140

6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	Teléfono
CARRERA 11 #82-01 OFICINA 601	aycbogota@arquitecturayconcreto.com	6108888

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
NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE	ETAPA 1

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

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
CALLE 131A 52A 35	Elija un elemento.	No. 27 NIZA

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 (Convencionales201 Discapacidad5 Cero emisiones2)
3		

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
11001-1-24-1006	**20-ago.-2024**	1	11001-1-25-1379	10-10-2025	1

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)
12584.69	24032.74	24032.74

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**	0%	

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0267HJJZ	50N-20793738

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

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

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

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
NO				

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	122654	**19-nov.-2024**	**19-feb.-2026**	**19-may.-2027**

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)

ENRIQUE GARCÍA OSPINA
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250217

FECHA 14 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: 09 DIC 2025

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

Observaciones: Una vez se transfiera el lote útil de vivienda al Patrimonio Autónomo, se radicará la solicitud de modificación al permiso de enajenación.

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 DE 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: Arquitectura y Concreto SAS **Quien realizo la solicitud** Gustavo Fernandez

Nombre del Proyecto: Nueva Park Prado Veraniego Norte

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO SI	SUBSANADO NO	APROBADO
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	N/A				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓				
	b. Carta del acreedor particular que expresa 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.		perdon			
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.					
	c.Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.					
	d.Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.					
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.					
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.					
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecen en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	N/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.					
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicacion ante curaduria 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 específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 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.	P.		✓		
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	P.		✓		
	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 Secretaria del Hábitat. El cual se obtine con tramite previo. **(Ver 2. Solicitud Previa.)**	N/A				

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 esten debidamente diligenciados		pendet	/	/	
	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 Listado de adherentes por parte de la fiducia
Adjuntar estados financieros no mayor a 3 meses
- Adjuntar Formato especificaciones técnica
- Adjuntar planos arquitectonicos (2T)
- La forma de los formatos anexos financieros PMOS FO121 esta bien, mas el fondo no puede revisar ya que no tenemos estados financieros no mayor a 3 meses
- corregir formato PMOS FO86. casillas 13 y 15, 30 y 31.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodriguez **C.C:** 1019053712

Fecha de verificación: 6/nov./2021 **Firma del profesional:**

Subsano

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 Gustavo Fernández Jiménez **Firma:** **C.C:** 1026304156

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510296534123706864 **Nro Matrícula: 50N-20793738**

Pagina 1 TURNO: 2025-50N-1-599529

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 12:34:51 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 31-08-2016 RADICACIÓN: 2016-58964 CON: ESCRITURA DE: 25-08-2016
CODIGO CATASTRAL: **009116586800000000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: AAA0267HJJZ
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

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 NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 251029653412370686 4 **Nro Matrícula: 50N-20793738**

Impreso el 29 de Octubre de 2025 a las 12:34:51 PM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-50N-3-2019 Fecha: 03-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-114511 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

= = = =

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS NUVA PARK

Partes del Contrato de Adhesión

Serán partes del Contrato de Adhesión: La Fiduciaria como vocera y administradora del Encargo Fiduciario de Preventas Nuva Park, El Constituyente – Constructor y el(los) Adquirente(s) conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato de Adhesión.

La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Encargo Fiduciario de Preventas Nuva Park		**NIT**	860.531.315-3
	Dirección:	Cra 15 # 82 -99 Piso 3	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	servicioalcliente@alianza.com.co	**Tel:**	+(60)1 - 6447700

Constituyente - Constructor	Arquitectura y Concreto S.A.S		**NIT**	800.093.117-3
	Dirección:	Carrera 11 # 82-01 Oficina 601	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	aycbogota@arquitecturayconcreto.com	**tel:**	601 6108555

Beneficiario	Tiene la definición asignada en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.

El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor

si__x_ no____

Inmueble

Corresponde al inmueble resultante del folio de mayor extensión identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20793738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual contará con un área aproximada de 12.366_m2, cuyo folio de matrícula resultante será informado mediante otrosí al presente contrato una vez se cuente con el mismo.

Descripción del Proyecto

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

Proyecto inmobiliario denominado Nuva Park a desarrollarse sobre el área aproximada de 12.366 m2 que resultará del lote de mayor extensión. El proyecto estará conformado aproximadamente por ochocientos setenta y nueve (879) unidades inmobiliarias de apartamentos de las cuales setenta y cinco (75) serán Vivienda de Interés Prioritario VIP. El proyecto consta inicialmente de 4 torres cada una de 25 pisos. Cada torre conforma una etapa; con sus anexidades, zonas comunes y parqueaderos propias de su desarrollo.

A través del presente Contrato se regulará la fase pre-constructiva de la Primera Etapa, la cual estará conformada por doscientos cuarenta y cinco (245) unidades inmobiliarias de apartamentos. Nota: Las demás fases de Etapa 1 se desarrollarán mediante un Fideicomiso Inmobiliario. Igualmente, las demás etapas del Proyecto serán desarrollas por medio de un encargo de Preventa nuevo o por medio de un Otrosí al Fideicomiso Inmobiliario.

Vigencia Fase Pre - Constructiva

Etapa 1	Quince (15) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogado por el mismo termino al inicial esto es, por quince (15) meses conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.

Cláusulas limitativas

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

Condiciones de Giro

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

Información de la Vinculación

Adquirente(s)	**Identificación**	**Dirección**	**Teléfono**
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCON	TAG_TERCERO_TELEFONO

Etapa del Proyecto	Etapa uno (1)

ESCRITURA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL ----------

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025). ----------

ACTO(S) O CONTRATO(S):

I.- (0915) **DESENGLOBE** DE UNA PORCIÓN PREDIAL QUE SE DENOMINARÁ **MANZANA ÚTIL VIVIENDA,** con área de **DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (12.584,69 M2)** DEL PREDIO DENOMINADO "LOTE No. 1 DOTACIONAL", CON UN ÁREA DE VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (29.444,46 M2). ----------

---

II.- (0913) **DECLARACIÓN DE ÁREA RESTANTE**: COMO CONSECUENCIA DEL DESENGLOBE EFECTUADO, EL PREDIO "**LOTE No. 1 DOTACIONAL",** QUEDA CON UN ÁREA DE DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (16.859.77 M2) ----------

---

III.-.(0189) **TRANSFERENCIA DE DOMINO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL** ----------

---

PERSONAS QUE SUSCRIBEN EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO:

DESENGLOBE Y DECLARACIÓN DE ÁREA RESTANTE

SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTÁ----

NIT.860.069.666-2 ----------

TIPO DE PREDIO: ---------- Rural (__) Urbano (X)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE 1 DOTACIONAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y UNO A (CL. 131 A) NÚMERO CINCUENTA Y DOS A – TREINTA Y CINCO (52 A - 35) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. ----------

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: ----------50N-20793738

CEDULA CATASTRAL: ---------- 009116586800000000

CHIP: ---------- AAA0267HJJZ

TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

DE: SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA ---------- NIT.860.069.666-2

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.860.531.315-3, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO NUVA PARK---------- NIT.830.053.812-2

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Lote denominado MANZANA ÚTIL VIVIENDA -------

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: LA QUE LE SEA ASIGNADA COMO CONSECUENCIA DEL REGISTRO DEL ACTO CONTENIDO EN LA PRIMERA SECCIÓN.----------

---

CÓDIGO 1100100035

* * * * * * * * * * *

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en la **NOTARÍA TREINTA Y CINCO (35) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL,** cuya Notaria en Propiedad es **MARÍA ANGELA BEATRIZ SANÍN POSADA,** se otorga en la fecha arriba indicada, la escritura pública que se consigna en los siguientes términos----------

---

PRIMER ACTO

(0915) DESENGLOBE

Compareció (eron) con minuta enviada por E-mail: **RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.266.714, quien obra en el presente acto en su calidad de Síndico y como tal Representante Legal del SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTÁ, identificado con NIT.860.069.666-2, institución sin ánimo de lucro, reconocida por la Cancillería de la Arquidiócesis de Bogotá, todo lo cual se acredita con certificación expedida por dicha entidad la cual se presenta para su protocolización con este instrumento público, y manifestó: ------

PRIMERO: Que el **SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA**, es propietario del predio denominado "Lote No. 1

dotacional", ubicado en la Calle 131 A No. 52A – 35 de la ciudad de Bogotá, con área aproximada de veintinueve mil cuatrocientos cuarenta y cuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados (29.444,46 M2), identificado con matrícula inmobiliaria No. **50N-20793738**, cédula catastral No.**009116586800000000** y CHIP **AAA0267HJJZ**, cuyos linderos tomados de la escritura pública número mil setecientos nueve (1709) del veinticuatro (24) de agosto de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá, son: **NORTE :** DEL MOJÓN N NUEVE (N9) AL MOJÓN N TRECE (N13) PASANDO POR EL MOJÓN N OCHO (N8), N SIETE (N7) Y N SEIS (N6), EN LÍNEA QUEBRADA Y EN DISTANCIA DE DOSCIENTOS SEIS METROS CON SESENTA CENTÍMETROS (206.60 M). **OCCIDENTE:** DEL MOJÓN N TRECE (N13) AL MOJÓN N DOCE (N12), EN LÍNEA RECTA Y EN DISTANCIA DE DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CON NOVENTA CENTÍMETROS (225.90 M). **SUR:** DEL MOJÓN N DOCE (N12) AL MOJÓN N DIEZ (N10) EN LÍNEA RECTA Y EN DISTANCIA DE CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CON NOVENTA CENTÍMETROS (168.90 M). **ORIENTE:** DEL MOJÓN N DIEZ (N10) AL MOJÓN N NUEVE (N9), PASANDO POR LOS MOJONES N DIECINUEVE (N19), N DIECIOCHO (N18), N DIECISIETE (N17), N DIECISÉIS (N16), N QUINCE (N15) N CATORCE (N14) Y CIERRA, EN LÍNEA QUEBRADA Y DISTANCIA DE DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS (265.80M).----------

SEGUNDO: Que el **SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTÁ,** adquirió el inmueble descrito en el numeral primero anterior en mayor extensión, a título de COMPRAVENTA a **LA PÍA UNIÓN DE JESÚS ADOLESCENTE,** mediante escritura pública número ocho mil setecientos veintiséis (8726) del siete (07) de Diciembre de mil novecientos setenta y ocho (1978), otorgada en la Notaría primera (1ª) del Círculo de Bogotá, D.C., registrada el 12 de Febrero de 1979, al folio de matrícula inmobiliaria No.**50N-497303**, posteriormente realizó división material mediante escritura pública número mil setecientos nueve (1709) del veinticuatro (24) de agosto de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá, D.C., registrada el 25 de agosto de 2016 al folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20793738. ----------

TERCERO: Que mediante Resolución No. 11001-1-24-1006 del 28 de junio de 2024 expedida por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización Seminario Menor- Nueva Colina II. ----------

CUARTO: Que De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015: *"Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión."*----------

QUINTO: Que de conformidad con el plano CU1S73/4-03 adoptado mediante Resolución No. 11001-1-24-1006 del 28 de junio de 2024 expedida por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., documentos que se presentan para su protocolización con el presente instrumento público procede a desenglobar del lote de terreno denominado **"Lote No. 1 dotacional"** ubicado en la CL 131A 52A 35 de la ciudad de Bogotá, con área de 29.444,46 M2, identificado con matrícula inmobiliaria No. **50N-20793738** y CHIP AAA0267HJJZ descrito y alinderado en el numeral PRIMERO de este acto, el **lote denominado MANZANA ÚTIL VIVIENDA, con área de DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (12.584,69 M2),** cuyos linderos tomados del referido plano, son: ----------

Del mojón N12 al mojón M1 en ciento once punto sesenta y ocho metros (111.68M), del mojón M1 al mojón M9 en cincuenta punto ochenta metros (50.80M), del mojón M9 al mojón M8 en diecinueve punto setenta y ocho metros (19.78M), del mojón M8 al mojón M7 en cincuenta y siete punto cero seis metros (57.06M), del mojón M7 al mojón C48 en diez punto cuarenta y siete metros (10.47 M), del mojón C48 al mojón C49 en veintidós punto cero nueve metros (22.09M), del mojón C49 al mojón M13 en tres punto sesenta metros (3.60M), del mojón M13 al mojón C50 en once punto cero seis metros (11.06M), del mojón C50 al mojón M3 en sesenta y dos punto cuarenta y cuatro metros (62.44M), del mojón M3 al mojón N12 en ciento cuarenta punto trece metros (140.13M) y encierra.----------

SEXTO: Que de la manera más atenta solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, asigne matrícula inmobiliaria a lote denominado MANZANA ÚTIL VIVIENDA, con área de DOCE MIL QUINIENTOS

OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (12.584,69 M2).----------

---

SEGUNDO ACTO.

(0913) DECLARACIÓN ÁREA RESTANTE.

Comparece nuevamente **RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.266.714, quien obra en el presente acto en su calidad de Síndico y como tal Representante Legal del SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA, institución sin ánimo de lucro, con NIT. 860.069.666-2, y manifestó:----------

PRIMERO: Que el SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA, es propietario del predio denominado "Lote No. 1 dotacional", ubicado en la Calle 131 A No. 52A – 35 de la ciudad de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria No.50N-20793738, cédula catastral No.009116586800000000 y CHIP AAA0267HJJZ. ----------

SEGUNDO: Que el **SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA** adquirió el inmueble descrito en el numeral primero anterior, en mayor extensión a título de COMPRAVENTA a LA PÍA UNIÓN DE JESÚS ADOLESCENTE mediante escritura pública número ocho mil setecientos veintiséis (8726) del siete (07) de Diciembre de mil novecientos setenta y ocho (1978), otorgada en la Notaría primera (1ª) del Círculo de Bogotá, D.C., registrada el 12 de Febrero de 1979 al folio de matrícula inmobiliaria No.50N-497303, posteriormente realizó división material mediante escritura pública número mil setecientos nueve (1709) del veinticuatro (24) de agosto de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá, D.C., registrada el 25 de agosto de 2016 al folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20793738. ----------

TERCERO: Que mediante el PRIMER ACTO del presente instrumento público se DESENGLOBÓ del lote indicado en el numeral primero anterior un (1) lote de terreno denominado MANZANA ÚTIL VIVIENDA, con área de DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS

CUADRADOS (12.584,69 M2). ----------

CUARTO: Que el artículo 8º del decreto 2157 de 1995 por el cual se modifica el artículo 18 del Decreto 2148 de 1983, dispone: «Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal». ----------

QUINTO: Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8º del decreto 2157 de 1995 procede a declarar el **ÁREA RESTANTE** del predio denominado **"Lote No. 1 dotacional",** ubicado en la Calle 131 A No. 52A – 35 de la ciudad de Bogotá identificado con matrícula inmobiliaria No.50N-20793738, cédula catastral No.009116586800000000 y CHIP AAA0267HJJZ, el cual queda con un área de DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (16.859.77 M2) comprendido dentro de los siguientes linderos: ----------

Del mojón M1 al mojón M2 en cuarenta y cinco punto diez metros (45.10M); del mojón M2 al mojón C23 en sesenta punto diez metros (60.10M); del mojón C23 al mojón C34 en siete punto noventa y nueve metros (7.99M); del mojón C34 al mojón N13 en uno punto cero ocho metros (1.08M); del mojón N13 al mojón al mojón N6 en noventa y cinco punto cuarenta y cuatro metros (95.44M); del mojón N6 al mojón N7 en cincuenta y dos punto ochenta y dos metros (52.82M); del mojón N7 al mojón N8 en cincuenta y siete punto veintinueve metros (57.29M); del mojón N8 al mojón N9 en uno punto diez metros (1.10M); del mojón N9 al mojón N14 en diez punto setenta y ocho metros (10.78M); del mojón N14 al mojón N15 en cincuenta y dos punto ochenta y cuatro metros (52.84M); del mojón N15 al mojón N16 en cuatro punto setenta y ocho metros (4.78M); del mojón N16 al mojón C51 en cincuenta punto cincuenta y seis metros (50.56M); del mojón C51 al mojón N17 en veinticinco punto treinta y tres metros (25.33M); del mojón N17 al mojón N18 en cuatro punto ochenta y siete metros (4.87M); del mojón N18 al mojón N19 en cuarenta punto setenta y ocho metros (40.78M); del mojón N19 al mojón N10, pasando los mojones C37 y C38 en setenta y nueve punto noventa y cuatro metros (79.94M); del mojón N10 al mojón M3 en veintinueve punto dieciséis metros (29.16M); del mojón M3 al mojón C50 en sesenta y dos punto cuarenta y cuatro metros (62.44M); del mojón

C50 al mojón M13 en once punto cero seis metros (11.06M); del mojón M13 al mojón C49 en tres punto sesenta metros (3.60M); del mojón C49 al mojón C48 en veintidós punto cero nueve metros (22.09M); del mojón C48 al mojón M7 en diez punto cuarenta y siete metros (10.47M); del mojón M7 al mojón M8 en cincuenta y siete punto cero seis metros (57.06M); del mojón M8 al mojón M9 en diecinueve punto setenta y ocho metros (19.78M) y del mojón M9 al mojón M1 en cincuenta punto ochenta metros (50.80M) y encierra. ----------

SEXTO: Que de la manera más atenta solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá tome nota del área restante del predio identificado con matrícula inmobiliaria No.**50N-20793738** en el aparte denominado "DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:" del folio citado. ----------

---

TERCER ACTO.

(0189) TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

Comparecen: 1.- **RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO,** mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.266.714, quien obra en el presente acto en su calidad de Síndico y como tal Representante Legal del **SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA,** institución sin ánimo de lucro, con NIT.860.069.666-2, reconocida por la Cancillería de la Arquidiócesis de Bogotá, debidamente autorizado para celebrar el presente acto por el Dicasterio para el Clero mediante comunicación de julio 2 de 2025, que se presenta para su protocolización con el presente instrumento público. ----------

---

2.- _____, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, quien, en su calidad de _____, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad comercial anónima de servicios financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con **NIT.860.531.315-3,** legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría décima (10ª) del Círculo Notarial de

Cali (Valle), registrada con matrícula mercantil No.00260758 del veinticinco (25) de abril de mil novecientos ochenta y seis (1.986), y con autorización de funcionamiento otorgada por la superintendencia financiera de Colombia, mediante resolución No. S.B. 3.357 del 16 de junio de 1.986, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera, que se anexan para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK**, identificado con **NIT.830.053.812-2,** Patrimonio Autónomo que en adelante y para los efectos legales se denominara **EL FIDEICOMISO NUVA PARK**.----------

Los comparecientes, obrando en las calidades antes mencionadas, manifestaron que han acordado efectuar la presente **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL** (COMO APORTE PARA EL FIDEICOMISO NUVA PARK) por medio del presente instrumento público, el cual se regirá por las cláusulas aquí estipuladas. No obstante, antes de pronunciarse sobre éstas, se hicieron las siguientes consideraciones: ----------

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Mediante documento privado de fecha _____ (__) de _____ de _____ (___), entre _____, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** en su calidad de FIDUCIARIA se suscribió el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO NUVA PARK.** ----------

SEGUNDA. De conformidad con el texto del contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK**, se previó la posibilidad de incrementar el patrimonio del fideicomiso así constituido, mediante la transferencia de bienes que se realicen a favor del mismo. ----------

TERCERA. Mediante el presente instrumento público SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA en su calidad de _____ transfiere a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., exclusivamente en su calidad de vocera del FIDEICOMISO NUVA PARK, a _____ de en Fiducia Mercantil, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio que tiene respecto de el lote de terreno denominado **MANZANA ÚTIL VIVIENDA**, con área de DOCE MIL

QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (12.584,69 M2) que surge del desenglobe efectuado como PRIMER ACTO del presente instrumento público, al cual le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que le sea asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá ----------

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA. – OBJETO. EL _____ transfiere a título de ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL PARA EL INCREMENTO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NUVA PARK, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Patrimonio Autónomo que bajo el mismo título así lo adquiere y recibe real y materialmente, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el 100% del lote de terreno denominado MANZANA ÚTIL VIVIENDA, con área de DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (12.584,69 M2) que surge del desenglobe efectuado como PRIMER ACTO del presente instrumento público, al cual le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que le sea asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyos linderos tomados del plano CU1S73/4-03 adoptado mediante Resolución No. 11001-1-24-1006 del 28 de junio de 2024 expedida por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., documentos que se presentan para su protocolización con el presente instrumento son: Del mojón N12 al mojón M1 en ciento once punto sesenta y ocho metros (111.68M), del mojón M1 al mojón M9 en cincuenta punto ochenta metros (50.80M), del mojón M9 al mojón M8 en diecinueve punto setenta y ocho metros (19.78M), del mojón M8 al mojón M7 en cincuenta y siete punto cero seis metros (57.06M), del mojón M7 al mojón C48 en diez punto cuarenta y siete metros (10.47 M), del mojón C48 al mojón C49 en veintidós punto cero nueve metros (22.09M), del mojón C49 al mojón M13 en tres punto sesenta metros (3.60M), del mojón M13 al mojón C50 en once punto cero seis metros (11.06M), del mojón C50 al mojón M3 en sesenta y dos punto cuarenta y cuatro metros (62.44M), del mojón M3 al mojón N 12 en ciento cuarenta punto trece metros (140.13M) y encierra----------

PARÁGRAFO: CUERPO CIERTO. - No obstante, la anterior descripción de cabida y linderos, la transferencia de los derechos y acciones sobre estos inmuebles, se

efectúa como cuerpo cierto. La transferencia que se efectúa mediante el presente instrumento comprende todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse sobre los inmuebles en el futuro. Así mismo, se extiende a todos aquellos muebles que por accesión a los bienes se reputen inmuebles de acuerdo con la ley. ----------

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. El predio objeto de la presente transferencia de dominio fue adquirido en mayor extensión por el **SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA** a título de COMPRAVENTA a **LA PÍA UNIÓN DE JESÚS ADOLESCENTE,** mediante escritura pública número ocho mil setecientos veintiséis (8726) del siete (07) de Diciembre de mil novecientos setenta y ocho (1978), otorgada en la Notaría primera (1ª) del Círculo de Bogotá, D.C., registrada el 12 de Febrero de 1979, registrada al folio de matrícula inmobiliaria No.50N-497303, posteriormente realizó división material mediante escritura pública número mil setecientos nueve (1709) del veinticuatro (24) de agosto de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá, D.C., registrada el 25 de agosto de 2016 al folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20793738 y mediante el primer acto de la presente escritura pública se desenglobó el lote Denominado LOTE 1 DOTACIONAL, dando origen al LOTE de terreno denominado MANZANA ÚTIL VIVIENDA, objeto de la presente transferencia. ----------

CLÁUSULA TERCERA. – LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO. EL FIDEICOMITENTE declara que posee real y materialmente el inmueble objeto de esta transferencia, que no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas. También garantiza que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que se halla libre de demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general de cualquier limitación de dominio. ----------

En todo caso, _____ **DEL FIDEICOMISO NUVA PARK** en los términos del contrato de fiducia mercantil a través del cual se constituyó el

Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK,** se obliga solidariamente a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios durante el término legal. En consecuencia, **ALIANZA Y EL FIDEICOMISO** quedan expresamente relevados de la obligación de responder por evicción de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK.** ----------

Por su parte, _____ **DEL FIDEICOMISO NUVA PARK** hace extensiva esta obligación solidaria frente a los terceros a quienes **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** transfiera estos bienes o los inmuebles derivados del proyecto inmobiliario que se desarrollará en los inmuebles, haciendo suyas dichas obligaciones con relación a la transferencia que se haga a terceros, para lo cual desde ahora autoriza a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir la propiedad de los bienes en ejecución de este fideicomiso. ----------

PARÁGRAFO: EL _____ manifiesta que los inmuebles que transfiere, considerado en mayor extensión o individualmente, nunca han sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo **EL** _____ saldrá siempre en defensa de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO NUVA PARK** frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas. Lo anterior porque al momento de adquirir los inmuebles fueron aplicadas por **EL** _____ las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que el inmueble que transfiere no se encuentra en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue despojado de él su propietario o poseedor, o abandonado a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad.----------

CLÁUSULA CUARTA. – DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO. EL FIDEICOMITENTE transfiere el inmueble descrito en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos del orden nacional, departamental, distrital o municipal. Serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO NUVA PARK todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública, correspondientes a cobros de períodos anteriores a la fecha de esta escritura pública, responsabilizándose de los mismos, conforme se

establece en el contrato de fiducia aludido. ----------

CLÁUSULA QUINTA. – ENTREGA. EL _____ ha hecho entrega real y material del inmueble objeto de esta transferencia, junto con todos los usos, costumbres y servidumbres que legal y materialmente les corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra a **LA FIDUCIARIA,** quien a su vez ha hecho entrega de la tenencia del mismo al _____, de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMTIENTE DEL **FIDEICOMISO NUVA PARK** en el contrato fiduciario. La custodia y tenencia del inmueble se entiende ostentarla el _____ a título de comodato precario otorgado por Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del **FIDEICOMISO NUVA PARK**.

CLÁUSULA SEXTA. INCREMENTO. Con el bien que se transfiere, se procede a incrementar el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK.** ---

CLÁUSULA SÉPTIMA. DEL CONTRATO DE FIDUCIA. Queda entendido que el clausulado contenido en el contrato de fiducia de _____, su posterior incremento y demás documentos propios del negocio fiduciario que dio origen al **FIDEICOMISO NUVA PARK** no sufre modificación alguna, ni pierden vigencia por efecto de la presente transferencia. ----------

CLÁUSULA OCTAVA. COMPROBANTES FISCALES. el inmueble objeto del presente acto se encuentra excluido del impuesto predial en virtud del literal d) del artículo 19 del Decreto 352 de agosto 15 de 2002 proferido por el Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá, que establece: *"..."Artículo 19.- Exclusiones: No declararán ni pagarán impuesto predial unificado, los siguientes inmuebles:(...) d. Los inmuebles propiedad de la Iglesia Católica, destinados al culto y vivienda de las comunidades religiosas, a las curias diocesanas y arquidiocesanas, casas episcopales y curales, y seminarios conciliares."*----------

CLÁUSULA NOVENA. GASTOS Y COSTOS. Los gastos notariales que se generen con ocasión de esta escritura pública, el impuesto de Registro (Anotación y Registro – Beneficencia – Boleta de Rentas) y los Derechos de Registro para la tradición de la transferencia serán pagados por el **FIDEICOMITENTE.** ----------

CLÁUSULA DÉCIMA. VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO - BENEFICENCIA - Y DERECHOS DE REGISTRO: De conformidad con la Ley 188

de 2013; el inciso final del artículo 7º del Decreto 650 del 2 de abril de 1996, el inciso final del artículo 229 de la Ley 23 de 1995 la **Resolución 0179 del 10 de enero de 2025,** expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que los modifiquen o adicionen, el valor del presente acto corresponde al proporcional del avalúo catastral del inmueble en mayor extensión, el cual se ha establecido en la suma de VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS ($25.239.963.394) MONEDA CORRIENTE, correspondiente al 42.74% del avalúo catastral. Se adjunta Boletín Catastral en mayor extensión con avalúo de ($59.054.664.000) que se protocoliza con el presente instrumento público.----------

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. CARENCIA DE PRECIO. La transferencia que se perfecciona mediante el presente instrumento carece de precio toda vez que EL _____ transfiere el inmueble a título de adición o aporte en fiducia mercantil, donde la FIDUCIARIA como vocero y administrador del FIDEICOMISO comparece única y exclusivamente en atención a las instrucciones dadas en el contrato de fiducia que da origen al FIDEICOMISO adquirente, sin que ello implique una desmejora o beneficio particular al patrimonio del FIDEICOMITENTE. ----------

PARÁGRAFO: Mediante la suscripción del presente instrumento _____, conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, manifiestan bajo la gravedad de juramento que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública, y que la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso adquirente y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. – DECLARACIONES DEL _____ EL _____ declara, bajo la gravedad del juramento, que la transferencia que se realiza mediante el presente instrumento, la efectúa en forma lícita y de buena fe.

Por lo tanto, LA FIDUCIARIA ni en su propio nombre ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO asume responsabilidad alguna frente a los beneficiarios o a terceros por este concepto. Igualmente, EL _____ declara bajo la gravedad de juramento, que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) a título de fiducia, no proviene ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley, ni ha sido utilizado por EL FIDEICOMITENTE, sus socios, dependientes, arrendatarios, etc. como medio o instrumento necesario para la realización de las conductas tipificadas en las mencionadas normas. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA- RENUNCIA ACCIÓN RESOLUTORIA. La presente transferencia de dominio se torna firme e irresoluble, las partes renuncian recíprocamente a cualquier condición resolutoria que pudiere generar el presente acuerdo; en el mismo sentido **EL** _____ renuncia desde ya a realizar cualquier requerimiento judicial o extrajudicial en contra de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su propio nombre o como vocera del **FIDEICOMISO** con ocasión de la presente transferencia de dominio.----------

---

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS

CONSTANCIA NOTARIAL - BIOMETRIA: Se protocoliza con el presente instrumento público la autenticación biométrica de los otorgantes (Decreto ley 019 de 2.012 – Res.14681 de 2.015 de la S.N.R.). y se deja constancia que esta escritura pública fue firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes Legales de SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTA - ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 1069 del 26 de mayo de 2015 (antes artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983). ----------

---

NOTA: De conformidad con la instrucción administrativa número 7 de 2.018 de la SNR, se protocoliza la verificación de la licencia soporte del presente acto notarial.

COMPROBANTES FISCALES:

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento:----------

NOTA: EL FIDEICOMITENTE manifestó que el inmueble objeto del presente instrumento público se encuentra excluido del impuesto predial en virtud del literal d) del artículo 19 del Decreto 352 de agosto 15 de 2002 proferido por el Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá, que establece: *"..."Artículo 19.- Exclusiones: No declararán ni pagarán impuesto predial unificado, los siguientes inmuebles:(...) d. Los inmuebles propiedad de la Iglesia Católica, destinados al culto y vivienda de las comunidades religiosas, a las curias diocesanas y arquidiocesanas, casas episcopales y curales, y seminarios conciliares."*----------

---

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACION-SUBDIRECCION TÉCNICA DE OPERACIONES- OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE

PIN DE SEGURIDAD: oDPAAFAFHWRU0V

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

HACE CONSTAR QUE EL PREDIO: AC 22 96 82 IN 16 ----------

MATRICULA INMOBILIARIA: 050C02085950----------

CEDULA CATASTRAL: 006405682400000000 ----------

CHIP: AAA0275SSNN----------

FECHA DE EXPEDICION: 28/08/2025 ----------

FECHA DE VENCIMIENTO: 26/11/2025 ----------

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

Consecutivo No. 2288464 ----------

NOTA: Se protocoliza estado de cuenta por concepto predial, consultado todo lo anterior de conformidad con el artículo 60 de la ley 1430 de 2010 y el artículo 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011. ----------

---

Se protocoliza Certificación Catastral con avalúo $59.054.664.000 ----------

---

ARTÍCULO 6° LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996:

Advertida del contenido del Artículo 6° de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, No

se indaga a la sociedad **FIDEICOMITENTE,** ni a la sociedad **LA ADQUIRIENTE,** por ser personas jurídicas.----------

---

SE ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. ----------

---

CONSTANCIA DE IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES

Se hace constar que los otorgantes fueron identificados con los documentos que se citan al pie de sus firmas, en los cuales sus nombres y apellidos aparecen escritos así: RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO - _____

NOTIFICACIONES OFICINA DE REGISTRO. (Arts. 67 y 68 Ley 1437/2011).

Para los fines pertinentes, los otorgantes autorizan ser notificados de las actuaciones administrativas, por medio electrónico de los actos sujetos a registro contenidos en el presente instrumento público, a la siguiente dirección e-mail: -----

---

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Se advirtió a los otorgantes: ----------

1. - La Notaria advierte el contenido y alcance del Artículo 61 de la Ley 2.010 de 2.019, y deja claro que en caso de existir pactos privados sobre el valor incluido en el presente instrumento público, el otorgante deberá informar el valor (precio) convenido, ya que sin la referida declaración, tanto el impuesto sobre la renta como de ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en el presente instrumento público, sin perjuicio de la obligación de la Notaria de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimentos de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, para determinar el valor real. ----------

2. - Que las declaraciones emitidas por ella deben obedecer a la verdad.----------

3.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. ----------

4.- Que la Notaria se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. ----------

5.- Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorio por mes o fracción de mes de retardo. ----------

6.- Advertida del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1.970, los otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado, y así se autoriza entonces por la Notaria. ----------

---

La parte adquirente, verificó que la parte enajenante, es realmente titular del derecho de dominio y posesión real y material del(os) inmueble(s) que transfiere(n), pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte enajenante y documentación pertinente tales como copias de escrituras y certificados de Tradición y Libertad, etc., y demás prudentes indagaciones conducentes para ellos. -------

---

El(los) otorgante(s) manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que El (los) inmueble(s) materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. ----------

---

Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen,

modifiquen o reformen, que El (los) inmueble(s) materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. ----------

---

El(los) otorgante(s) que actúa(n) como apoderado(s) o representante(s) de alguno(s) de los contratantes declaró(aron) que obra(n) dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hace(n) expresamente responsable(s) de la vigencia y amplitud de tal(es) poder(es) o calidad(es), y que a la fecha no ha(n) sido notificado(s) de revocatoria o modificación alguna de los términos y condiciones de su mandato. ----------

---

Los otorgantes hacen constar que ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, los números de sus documentos de identidad y declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de las escrituras públicas pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. ----------

---

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1.581 de 2.012, sus decretos reglamentarios y normas complementarias, los comparecientes declaran que han autorizado a la Notaria Treinta y Cinco (35) del Circulo de Bogotá, a realizar el tratamiento de sus datos personales que han sido recopilados durante el trámite de otorgamiento de la escritura autorizándola para que, como encargada del tratamiento en virtud de las funciones notariales a ella asignadas, lleve a cabo el trámite requerido y los demás trámites notariales que se tengan que surtir como complemento a la escrituración y los almacene en el protocolo

que permanece en la Notaría por el tiempo que la ley lo disponga. ---

---

Los comparecientes declaran conocer que la información personal que se encuentra incorporada en el presente instrumento es de naturaleza pública, de manera que a ella podrán tener acceso todas las personas que se encuentren interesadas en consultar y/o contar con una copia de este instrumento. ----------

---

Los comparecientes declaran conocer que para mayor información sobre el tratamiento que se les da a sus datos personales por la Notaria como encargada del tratamiento podrán acceder a la política de privacidad publicada en la página web www.notaria35bogota.com.co, o solicitarla al correo electrónico notaria35bogota@ucnc.com.co; ----------

treintaycincobogota@supernotariado.gov.co; ----------

notaria35@notaria35bogota.com.- ----------

LEIDO el presente instrumento, la otorgante estuvo de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le da su aprobación y asentimiento, lo firma. ----------

DERECHOS NOTARIALES: ----------

(Resolucion No.585/2025) $

IVA: (Artículo 4º. Ley 397/84): $

SUPER-NOTARIADO Y REGISTRO: $

GRUPO ESPECIAL DE NOTARIADO: $

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números:----------

---

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:
DE DOS MIL VEINTICINCO (2025) OTORGADA EN LA NOTARÍA TREINTA Y CINCO (35) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ. ----------

EL FIDEICOMITENTE

RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO **C.C.**
DIRECCIÓN: TELÉFONO:
CORREO:
Persona expuesta políticamente (Dec. 830/21) Si____ No_____
Cargo: Fecha vinculación: Fecha desvinculación:
Obra en calidad de Representante Legal del **SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTA, NIT.860.069.666-2**

El FIDEICOMISO,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **C.C.**

DIRECCIÓN: TELÉFONO:

CORREO:

Persona expuesta políticamente (Dec. 830/21) Si____ No_____

Cargo: Fecha vinculación: Fecha desvinculación:

Obrando como Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.860.531.315-3** sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK, NIT.830.053.812-2**

MARIA ÁNGELA BEATRIZ SANÍN POSADA
NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) EN PROPIEDAD
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Luz D/11199

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

Activo(s) Inmobiliario(s) (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	**Inmueble No.**: TAG_NUMERO_INMUEBLE **Garaje (s):** TAG_HAY_GARAJE **Numero de Garaje(s):** TAG_PARQUEADERO_NUMERO **Deposito:** TAG_HAY_DEPOSITO **Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada:** TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROX m² Incluye muros y buitrones. **Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada:** TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes. Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.

Fase Constructiva

El Constituyente - Constructor podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación al contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), sin que este deba firmar un nuevo contrato de Vinculación, en virtud de lo anterior el Constituyente - Constructor me dará a conocer y remitirá en copia el texto del Contrato de Fiducia al momento del cumplimiento de las Condiciones de Giro e informará a Alianza de este hecho junto con los respectivos soportes de este hecho Adicionalmente el Constituyente – Constructor, hará el traslado de los recursos por mi aportados en el encargo asignado por Alianza Fiduciaria S.A.S como Vocera Legal del Fideicomiso NUVA PARK, junto con los rendimientos.

Título Jurídico De Transferencia

Beneficio de Área _x___ transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil Compra Venta ____

Vigencia Fase Constructiva

Etapa 1	Es de treinta (30) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro de cada Etapa, prorrogable por 12 meses más.

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

Clausulas

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

1.1. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de entregar en los términos del Contrato, los Recursos junto con los Rendimientos al Constituyente- Constructor para el desarrollo de la primera etapa del Proyecto y derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula.
1.2. La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en el Plan de Pagos.
1.3. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

Finalidad del Contrato De Adhesión: La entrega al Constituyente - Constructor de los Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.

Y en vigencia de la Fase Constructiva y en consecuencia en el Fideicomiso Inmobiliario la transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Constituyente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).

Nota 1: En el evento en que se active las estipulaciones indicadas en el aparte de Desarrollo Fase Constructiva prevista en este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) manifiesta conocer y aceptar su vinculación y adherencia al Fideicomiso Inmobiliario que para el efecto constituya el Constituyente – Constructor, y no firmará un nuevo contrato de adhesión al Fideicomiso Inmobiliario. Igualmente acepta que los recursos depositados en el Encargo asignado en este contrato sean trasladados en su totalidad al Fideicomiso Inmobiliario junto con los rendimientos, para el desarrollo de la Fase Constructiva.

Nota 2: El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) conocer que el desarrollo constructivo del Proyecto y sus etapas, si aplica, está a cargo del Constituyente - Constructor, siendo este el responsable de dichas actividades y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Activos que Conforman el Contrato de Adhesión.** Son los Recursos y sus correspondientes Rendimientos, en los términos del Contrato de Adhesión, que entrega(n) el (los) Adquirente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la consignación de éstos, exista la plena identificación de estos y se cuente con la plena vinculación del(los) Adquirente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.

3. **Rendimientos.** Los Rendimientos serán entregados a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro y no harán parte del precio del Activo(s) Inmobiliario(s).

Sólo durante el periodo Pre – Constructivo los Rendimientos serán entregados a favor del (los) Adquirente(s) si se presentan cualquiera de las causales del literal c del numeral 6 (*denominada Cuando Procede la Devolución de Recursos*) de este Contrato de Adhesión. Una vez cumplidas las Condiciones de Giro e iniciada la Fase Constructiva los Rendimientos se consolidan a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro.

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

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s), y en consecuencia tendrán el tratamiento indicado en el párrafo anterior.

1. **4. Desarrollo Constructivo.** La construcción del Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post- Constructiva de Escrituración y Entrega.

   Fase Pre- Constructiva: Es el periodo comprendido entre la legalización del primer contrato de adhesión, hasta la obtención de las CONDICIONES DE GIRO de cada etapa del PROYECTO. Tiene por finalidad la recepción de los recursos que el (los) Adquiriente (s) Adherente (s) consignen en la cuenta especial que indique la FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los Adquirientes Adherentes

Alianza Fiduciaria
t. (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

deberán suscribir los correspondientes Contratos de Adhesión en los que se designe a el Fideicomitente Constituyente-Constructor como BENEFICIARIO CONDICIONADO y en el evento en que éste acredite a la FIDUCIARIA todas y cada una de las CONDICIONES DE GIRO para cada etapa del proyecto, conforme se establece en el presente contrato; dicho recursos serán entregados a su favor.

El término dispuesto para la fase Pre-Constructiva será la dispuesta en la carátula y descrita en la cláusula Duración del presente contrato.

Fase Constructiva: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha que se hayan obtenido y acreditado las condiciones de inicio de cada etapa del PROYECTO y tiene como finalidad que el Fideicomitente Constituyente - Constructor realice todas las obras necesarias para la completa ejecución del PROYECTO.

El término dispuesto para la fase constructiva será de treinta (30) meses contados a partir de la fecha de obtención de las condiciones de inicio, prorrogables automáticamente de acuerdo con lo establecido en la cláusula Duración del presente contrato.

En todo caso, el término de este período será el necesario para la culminación de las obras de construcción y terminación del PROYECTO, sin embargo, dicho término no culminará hasta tanto las empresas de servicios públicos hayan realizado la conexión de los servicios, y por tanto en el evento en que las empresas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del Fideicomitente Constituyente - Constructor, no se configurará incumplimiento por parte de este. No obstante, lo anterior, el Fideicomitente- Constructor se reserva la facultad para declarar la terminación antes de los plazos citados. Esta condición se hará constar en los contratos de adhesión.

Fase de Escrituración y Entrega: Culminada la Fase Constructiva de cada etapa, se iniciará esta fase, la cual inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se haya terminado la Fase Constructiva de cada etapa del PROYECTO y estén instalados los servicios públicos por las entidades prestadoras de los mismos.

A partir de la iniciación de este período, se otorgarán las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los Adquirente(s) siempre y cuando se encuentren al día con sus aportes conforme al respectivo acuerdo de vinculación, previa entrega del paz y salvo e instrucción del Fideicomitente Constituyente - Constructor. Las entregas materiales de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del proyecto junto con sus áreas y bienes comunes esenciales las realizará el Fideicomitente Constituyente - Constructor.

Ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso tienen ninguna injerencia, como quieran que no participan de manera alguna en la construcción del Proyecto y la custodia y tenencia del predio la mantendrá el Fideicomitente Constituyente - Constructor, y por lo tanto no están obligados frente a los Adquirente(s) ni frente a terceros por la terminación de los inmuebles, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma ni por los aspectos técnicos de la construcción ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieran llegar a presentarse.

El término para la culminación de la Fase de Escrituración y Entrega de cada etapa será de tres (3) meses, prorrogables automáticamente por tres (3) meses más, contados a partir de la fecha del inicio de esta fase.

5. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

5.1. Obligaciones y Derechos del Constituyente - Constructor: Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación. El Constituyente - Constructor tendrá la especial obligación y prohibición de recibir directamente o por medio

de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al Proyecto durante toda la vigencia del presente Contrato De Adhesión.

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

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

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

5.3.1. Que Alianza le rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5.3.2. A otorgar mi(nuestra) aprobación previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las Condiciones De Giro definidas en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, mis derechos como Adquirente(s), la descripción del Proyecto o el Constituyente - Constructor, conforme lo previsto en la cláusula de modificaciones de este Contrato de Adhesión.
5.3.3. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se me entregue el saldo de los recursos aportados, aplicando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc, que lleguen a corresponder.
5.3.4. Acudir directamente a Alianza, al Defensor del Consumidor Financiero o la misma Superintendencia Financiera de Colombia en caso de existir alguna petición, queja o reclamo.
5.3.5. A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Constituyente - Constructor, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Constituyente - Constructor.
5.3.6. En caso de que no se cumplan las Condiciones De Giro dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de estos en los términos del presente Contrato De Adhesión.
5.3.7. Acceder a la Academia Digital Alianza (ADA) con el objetivo de recibir las herramientas y conocimiento necesarios para optimizar la eficiencia y productividad de su gestión diaria. Encuentre en (https://www.academiaalianza.com.co/) toda la información sobre las funcionalidades claves del portal Alianza (Mi Fiducia, A1Click y Pagos Portal).

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

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

atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente con el Constituyente - Constructor y el (los) Adquirente(s).
5.4.7. Abstenerse de entregar directamente Recursos al Constituyente - Constructor.
5.4.8. Las demás establecidas en el presente Contrato De Adhesión y en los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).5.4.9 Adelantar las actividades necesarias para la obtención, aprobación y desembolso de los mecanismos de financiación establecidos para la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s), por lo cual se obliga(n) a radicar todos los documentos exigidos en la entidad financiera, obligación que deberá(n) cumplir en un plazo máximo de ocho (8) días calendario, contados a partir de la comunicación expresa de parte del Constructor mediante la cual le solicita dar inicio a la solicitud de crédito.

6. **Manejo de los recursos:** Alianza procederá con la entrega de los recursos al Constituyente - Constructor o Adquirente(s) de acuerdo con lo indicado a continuación:

a. Por cumplimiento de las Condiciones de Giro: Los Recursos se entregarán al Constituyente – Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación para cada etapa del proyecto contados desde la acreditación de las Condiciones de Giro. previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique.

Durante la vigencia del Contrato, del Contrato de Fiducia, si aplica, y en todo caso con posterioridad al cumplimiento de las Condiciones de Giro, los Recursos entregados serán puestos a disposición del Constituyente - Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato de Fiducia.

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

c. Cuando Procede La Devolución De Recursos.

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

Durante la Fase Pre – Constructiva los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto del mismo, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Durante la Fase Constructiva y durante la vigencia del Contrato de Fiducia, los rendimientos pertenecerán al Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de estos previo

aporte de los mismos por parte del Constituyente – Constructor. Dicha devolución se realizará en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza y una vez se encuentren disponibles.

Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Constituyente - Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo; si aplica, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el la cláusula denominada "Acuerdo Por Desistimiento – Incumplimiento del presente Contrato de Adhesión. Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

Sin perjuicio de la Fase en la que se encuentre el Contrato y el Contrato de Fiducia, con la suscripción del presente Contrato de Adhesión, Alianza se entiende instruida por mi(nosotros) para que transfiera la totalidad de los saldos a mi (nuestro) favor (incluyendo los saldos por concepto de reajustes), a la(s) siguiente(s) cuenta(s):

NOMBRE	NUMERO DE CUENTA	TIPO DE CUENTA	BANCO
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_NUMERO_CUENTA	TAG_TIPO_CUENTA	TAG_BANCO_CUENTA

En caso en que el desistimiento que radique el Constituyente - Constructor se informe una cuenta distinta a la cual se deben transferir los saldos a mi(nuestro) favor, instruyo(imos) a Alianza para que consigne los recursos en la cuenta informada en la solicitud de desistimiento. En caso de que no sea posible transferir los saldos a la cuenta informada, en un plazo de un (1) mes, con la suscripción del presente Contrato de Adhesión, Alianza se entiende instruida para que aperture en el Fondo y en todo caso en un fondo a la vista, una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor. La devolución de los recursos consignados será realizada conforme lo dispuesto en el reglamento del fondo.

7. Duración. El Contrato de Adhesión tendrá la duración según la fase en la que se encuentre el Proyecto, conforme los plazos que se indican en la carátula del presente Contrato de Adhesión y la vigencia del Contrato y el Contrato de Fiduciario, según corresponda y aplique.

Las prórrogas posteriores que se realicen al Contrato y al Contrato de Fiducia, si aplica, y en consecuencia a cada etapa podrán ser adelantadas por el Constituyente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato y Contrato de Fiducia, si aplica, siempre que el Constituyente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar el desistimiento del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Constituyente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar.

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

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

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

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

Alianza
Fiduciaria

t (571) 644 7788
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

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

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

11. Gestión de riesgos. Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

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

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

13. Cesión del Contrato. La cesión de las calidades de Constituyente - Constructor, deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s) y, en caso de que aplique requerirán la aprobación del Acreedor

Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

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

Procederá cesión del presente Contrato por el fallecimiento del (los) Adquirente(s), la cesión de los derechos quedará condicionada al contenido de la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en este Contrato de Adhesión, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

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

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato De Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

14. Consulta y Reporte a Transunión. Autorizo a Alianza a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

15. Modificación del Contrato. El presente Contrato De Adhesión solo podrá ser modificado por el Constituyente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza.

Sin perjuicio de lo anterior, el(los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a otorgar mi(nuestra) aprobación previa y por escrito, sobre cualquier modificación del Contrato y/o del Contrato de Fiducia, según aplique, que:

1. Implique cambios sobre las responsabilidades a cargo del Constituyente - Constructor.
2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro dispuestas en el Contrato.
3. Altere los derechos del (los) Adquirente(s) según lo establecido en el Contrato de Adhesión y en el Contrato y/o del Contrato de Fiducia, según aplique.
4. Modifique los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto
5. Supere el 10 % de la descripción total del Proyecto conforme la licencia de construcción.
6. Representen cambios del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidos con el (los) Adquirente(s) conforme el Contrato de Adhesión.

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto que no superen el porcentaje indicado serán notificadas por el Fideicomitente – Constructor a (los) Adquirente(s), siempre y cuando dicha modificación no supere el porcentaje indicado de la descripción del proyecto y no se cambien las unidades inmobiliarias privadas comprometidas en el (los) adquirente(s), ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias del Proyecto. Las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) adquirente(s).

El área bruta construida de cada Activo (s) Inmobiliario (s) señalada en la carátula, podrá aumentar o disminuir hasta en un dos por ciento (2%) con relación al área bruta construida indicada en el reglamento de propiedad horizontal para lo cual, se deberá notificar a el (los) Adquirente (s). En el evento en que la variación del área bruta construida sea mayor o menor al dos por ciento (2%), habrá lugar a recalcular el precio tomando como

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 2700
Cra 15 No 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

base el valor por metro cuadrado asignado a (los) Activo (s) Inmobiliario (s), aumentando o disminuyendo el precio si el área bruta construida fuere superior o inferior y para lo cual, se deberá suscribir el respectivo otrosí al Contrato de Adhesión con el (los) Adquirente (s).
En este evento (los) Adquirente(s) podrán ejercer su derecho de retiro conforme los términos establecidos en literal c del numeral 6 (*denominada Cuando Procede la Devolución de Recursos*) de este Contrato de Adhesión.

NOTA: El Contrato de Fiducia podrá ser modificado a solicitud del Acreedor Financiero, lo cual será informado en el respectivo reporte de información otorgado por el Constituyente – Constructor y la Fiduciaria, según corresponda.

16. Manejo de Datos Personales. De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El (los) Adquirente(s), con la suscripción de este Contrato De Adhesión, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, consultar, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato de Adhesión, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato de Adhesión.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Adhesión por parte del (los) Adquirente(s) con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el (los) Adquirente(s) puede(n) acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia y/o Superintendencia Financiera de Colombia, según corresponda, para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

17. Declaraciones. Mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) declara(n):

1) **Este contrato de adhesión no es una promesa de compraventa.**
2) Que Alianza le(s) ha informado que: el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y puede consultarse en la página web www.alianza.com.co, los cuales en todo caso son entregados con la firma del presente Contrato de Adhesión a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
3) Que a la suscripción del Contrato De Adhesión le fue entregada una copia del Contrato y Contrato de Fiducia.
4) Para el desarrollo constructivo el Constituyente - Constructor podrá optar por la constitución de esquema de fiducia inmobiliaria caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), razón por la cual le será entregada una copia del contrato del Contrato Fiduciario.
5) Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante "DCF"), al cual puede acudir correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.co, al teléfono: +60 (1) 6108164 -, o a la dirección física Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá; Página Web: https://defensorsos.com/. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
6) Con la suscripción digital del presente Contrato De Adhesión, acepto(amos) los términos y condiciones de este, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.
7) Que el punto de equilibrio del Proyecto fue establecido directamente por el Constituyente - Constructor, sin participación de Alianza.
8) Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato y del Contrato de Fiducia, según aplique, y, en virtud del

Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente - Constructor suscriba conmigo (con nosotros).

9) Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de cesión del presente Contrato De Adhesión causará una comisión a favor de Alianza equivalente a medio (0.5) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, la cual estará a mi(nuestro) cargo.
10) Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mi (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
11) Que he(hemos) sido informados en la sala de negocios del Constituyente - Constructor, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado las explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.
12) El (Los) Adquirente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Constituyente - Constructor, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.
13) El (los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al (los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
14) Que conoce que el Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el(los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
15) Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente – Constructor
16) Que es responsabilidad del Constituyente - Constructor la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.

18. Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento. En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista del negocio, incumpla los pagos acordados con el Constituyente - Constructor, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Constituyente - Constructor, asumirá las sanciones establecidas con el Constituyente - Constructor en virtud de la relación de consumo existente entre el Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

La sanción por desistimiento no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 de fecha 13 de marzo de 2024.

En la Fase Pre Constructiva la sanción por desistimiento corresponde al veinte (20%) del valor de los recursos aportados hasta la fecha del desistimiento.
En la Fase Constructiva la sanción por desistimiento corresponde al veinte (20%) del valor de los Activo(s) Inmobiliario(s).

El Constituyente - Constructor pacta con el(los) Adquirente(s) que además de las causales previstas en el presente Contrato de Adhesión y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, serán aplicables y en consecuencia se autoriza a Alianza a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en esta cláusula.

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Constituyente - Constructor en los términos del presente Contrato de Adhesión.

Alianza Fiduciaria

t. (601) 641 7799
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 7
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

19. Mérito Ejecutivo. En razón a que el presente Contrato de Adhesión contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a cargo del(los) Adquiriente(s), el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

Desarrollo Fase Constructiva.

El Constituyente - Constructor podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación a la Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), en virtud de lo anterior el Constituyente - Constructor me dará a conocer y remitirá en copia el texto del Contrato de Fiducia al momento del cumplimiento de las Condiciones de Giro e informará a Alianza de este hecho junto con los respectivos soportes de este hecho.

20. Efectos de la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria. El presente Contrato de Adhesión servirá de instrumento para:

1) El objeto previsto en la cláusula primera.
2) Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato De Fiducia.
3) La transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).
4) Las estipulaciones del presente Contrato de Adhesión permanecerán vigentes, salvo por lo dispuesto en relación con la entrega de los Recursos que aporte(n) el(los) Adquirente(s) al Fideicomitente - Constructor, los cuales serán puestos a disposición del Fideicomitente - Constructor en la medida en que los mismos ingresen y los rendimientos por estos incrementarán el Fideicomiso Inmobiliario y quedarán afectos al objeto de este.
5) El Fideicomitente - Constructor se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente contrato y conforme del Contrato De Fiducia.
6) Las demás previstas en el en el Contrato de Fiducia y en el Contrato de Adhesión, que no se encuentren directamente ligadas a los efectos previos del cumplimiento de las Condiciones de Giro.

21. Declaraciones del (los) Adquirente(s) sobre el esquema Constructivo:

1) Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para el Constituyente - Constructor, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente - Constructor.
2) El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el Proyecto, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso Fideicomitente - Constructor, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).
3) El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) que el Proyecto estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
4) Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente - Constructor mediante los documentos conexos que el Fideicomitente

- Constructor suscriba con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

22. Gestiones del Fideicomitente - Constructor. El Fideicomitente - Constructor garantiza al(los) Adquiriente(s) y a Alianza que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona el Activo(s) Inmobiliario(s) a que hace referencia éste Contrato De Adhesión y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

23. Desistimientos. Además de lo dispuesto en este Contrato de Adhesión, el Fideicomitente - Constructor directamente me(nos) puede desistir del negocio si cuando llegado el momento de escriturar el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del (los) Activo(s) Inmobiliario(s). si así se ha pactado en el contrato y en el anexo de VALOR Y FORMA DE ENTREA DE LOS APORTES- PLNA DE PAGOS Para aplicar estos desistimientos ante Alianza será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente - Constructor en ese sentido.

En caso de insuficiencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el(los) Adquirentes desistido previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento del presente Contrato de Adhesión, con el fin de que Alianza proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el Fideicomitente - Constructor

24. Anexos. Con la suscripción de este Contrato de Adhesión, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

a. Plan de Pagos.
b. El Contrato.
c. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Encargo Fiduciario.
d. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
e. El Contrato de Fiducia.
f. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria y su correspondiente Contrato de Adhesión.
h. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Fiducia Mercantil.

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato de Adhesión y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Constituyente - Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios, salvo que requieran previo acuerdo con el Fideicomitente – Constructor. Excepto que se trate de modificaciones al Anexo del Plan de Pagos, caso en el cual dichas modificaciones solo tendrán efecto previa modificación al presente Contrato de Adhesión.

En señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo electrónicamente el presente documento cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

Adquirente(s)	**Identificación**
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION
Fiduciaria	
Documento Firmado Digitalmente	
Constituyente - Constructor	
Documento Firmado Digitalmente	

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES – PLAN DE PAGOS

El valor, forma y aportes - plan de pagos establecido a continuación corresponde a la relación de consumo existente entre el Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

El valor, forma y aportes - plan de pagos no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 de fecha 13 de marzo de 2024.

Valor total de la vinculación:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRECOSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Aportes en efectivo	TAG_CUOTA_INICIAL
Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del Adquiriente Adherente carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el Constructor al Adquiriente Adherente.	TAG_TOTAL_FINANCIACION

PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El valor de los aportes pactados con el Constructor será la suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO (TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_LETRAS de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

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

Total de la cuota inicial: TAG_CUOTA_INICIAL
Total Financiación: TAG_CREDITO_HIPOTECARIO

Acuerdo Por Desistimiento

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

t: (601) 544 7788
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

La presente cláusula atiende a la relación de consumo existente entre el Constituyente - Constructor y el(los) adquirente(s), Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación. La presente sanción por desistimiento no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

Acuerdo Adicional Relativos Al Valor y Forma De Entrega De Aportes

El (los) adquirente(s), se obliga(n) irrevocablemente a entregar a Alianza como administradora del encargo fiduciario las sumas que se indican en el presente documento, las cuales deberán ser entregadas con sujeción al cronograma de aportes establecido.

El (los) adquirente(s) acepta(n) con la firma del presente contrato, que en caso de que el cronograma de pagos no coincida con la fecha de entrega de los recursos, Constituyente - Constructor informará a El (los) adquirente(s) la fecha correspondiente para que El (los) adquirente(s) entregue los recursos en cumplimiento del plan de pagos descrito en este contrato.

Parágrafo Primero: Los aportes que efectúe (los) adquirente(s) serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor adeudado.

Parágrafo Segundo: En el evento que (los) adquirente(s), haya pactado en el valor de los aportes que parte del valor del inmueble será cancelado por medio de un crédito hipotecario, que en todo caso no podrá ser superior al setenta por ciento (70%) del valor total de los aportes; se compromete a observar y cumplir los trámites, requisitos y condiciones que establezca la entidad financiera para los procesos de trámite del crédito, desembolso y abono efectivo del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, (los) adquirente(s) acuerdan con el Constituyente - Constructor que en caso de que los aportes conforme se establecen al final del presente documento, vayan a ser cancelados con el producto de un crédito otorgado por una Entidad Financiera a (los) adquirente(s), el mismo será desembolsado por la Entidad, una vez se cumpla con los requisitos exigidos por ella.

El (los) adquirente(s) se obliga a solicitar en un plazo de ocho (8) días calendario contados a partir de la fecha en que El Constituyente - Constructor así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente solo se entenderá cancelado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de dicha entidad financiera a favor del encargo fiduciario. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que la entidad otorgante del crédito tenga previsto para ello, y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo este trámite y el desembolso de absoluta responsabilidad de el (los) adquirente(s).

Parágrafo Tercero: Transcurrido el plazo, sin que el (los) adquirente(s) haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, el Constituyente - Constructor, podrá requerir a el (los) adquirente(s) y cobrar los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley sobre la suma objeto de crédito o podrá instruir al Encargo Fiduciario para dar por terminado en cualquier momento de forma unilateral el contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de el (los) adquirente(s). En este caso el Encargo Fiduciario previa instrucción del Constituyente - Constructor podrá hacer efectiva el valor del acuerdo por desistimiento establecido en la presente clausula.

El cumplimiento extemporáneo de la obligación por parte de El acuerdo por desistimiento, no se entenderá como ampliación del plazo o como purga de la mora.

Alianza Fiduciaria

t. (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C., Colombia

Parágrafo Cuarto: Por otra parte el Constituyente - Constructor y El (los) adquirente(s) pactan que sobre el valor de los aportes que se mencionan más adelante, El (los) adquirente(s) reconocerá y pagará a él Constituyente - Constructor, a partir del día quince (15) después de la fecha de entrega material del inmueble o del otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio y de hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, lo que primero ocurra, y durante el primer mes, intereses mensuales anticipados liquidados a liquidados a la tasa mensual del uno punto siete por ciento (1.7%), si pasados los treinta (30) días al termino anteriormente mencionado la entidad financiera no hubiere pagado las sumas de dinero pendientes que correspondan.

El (los) adquirente(s) pagarán al Encargo Fiduciario intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento al contrato se prevé en el presente contrato.

Parágrafo Quinto: Mientras se adelanta el trámite del crédito, El (los) adquirente(s)se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para el otorgamiento del crédito, como también para cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

Parágrafo Sexto: Si presentados todos los documentos, cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendarios, contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la Entidad en mención no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y El (los) adquirente(s) no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la notificación que en tal sentido se le hace, El (los) adquirente(s) se obliga a suscribir un otrosí actualizando la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado a cancelar por medio de un crédito, éste) faculta de manera expresa desde ahora a el Encargo Fiduciario y al Constituyente - Constructor para terminar inmediata y unilateralmente el contrato e instruirá a Alianza en lo que corresponda, y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento el inmueble quedará libre para nuevamente ser comercializado a un tercero.

Parágrafo Séptimo: Dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha de la notificación escrita de El (los) adquirente(s), del Constituyente - Constructor o de la correspondiente entidad financiera a El (los) adquirente(s), de que el crédito solicitado ha sido aprobado, éste deberá comparecer a las oficinas del Constituyente - Constructor, para entregar los documentos que sean necesarios a fin de legalizar el crédito y la respectiva escritura de Transferencia e hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, así como para firmar los demás documentos exigidos para el perfeccionamiento de aquel. Si dentro de este plazo El (los) adquirente(s) no hubiere cumplido con lo aquí estipulado, el Constituyente - Constructor podrá exigir de inmediato el pago de los aportes, o instruir a la Fiduciaria para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de El (los) adquirente(s) y pudiendo aquellos en consecuencia, hacer efectiva la cláusula penal señalada más adelante.

Parágrafo Octavo: Para garantizar a la entidad financiera el pago del crédito solicitado, El (los) adquirente(s) deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre los inmuebles señalados en el contrato, siendo a su cargo los gastos que a ella correspondan.

Parágrafo Noveno: En el evento de no tomar crédito con ninguna entidad financiera o de ser aprobado parcialmente, El (los) adquirente(s) se obliga expresamente a suscribir un otrosí actualizando la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado a cancelar por medio de un crédito. En el evento que el crédito haya sido aprobado parcialmente, el saldo no cubierto por el crédito deberá ser cancelado treinta (30) días antes de la fecha de firma de la escritura de Transferencia e hipoteca abierta de

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C. Colombia

primer grado sin límite de cuantía informada por el Constituyente - Constructor, y para ello será necesaria la firma de un otrosí. En tal sentido declara aceptar que es condición para la entrega del inmueble que el saldo haya sido efectivamente entregado y se haya firmado la escritura de transferencia e hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor de la Entidad elegida por El (los) adquirente(s).

Parágrafo Decimo: La fiduciaria no realiza gestiones de cobro, estas deben ser adelantadas por el Constituyente - Constructor.

Parágrafo Décimo Primero: EL precio total de la(s) unidad(es) se pactó única y exclusivamente entre el Constituyente - Constructor y El (los) adquirente(s), por lo tanto, ambas reconocen que la Fiduciaria y el Encargo Fiduciario NO participan de ninguna forma en la negociación del precio y su ajuste hecha por el Constituyente - Constructor y El (los) adquirente(s).

MODELO MINUTA NUVA- PERMISO DE ENAJENACIÓN

CRÉDITO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: ----------

OTORGADA EN LA NOTARÍA TREINTA Y CINCO (35) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL.

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2.025) ----------

CLASE DE ACTO:

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL (0164) ---------

---------- ----------

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA (0219)

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA (0855) ----------

OTORGANTES: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT: 860.531.315-3 (como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK NIT:830.053.812-2) - ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. NIT: 800.093.117-3 - BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT. 860.002.964-4** --------

EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S):

INMUEBLE(S) OBJETO DEL ACTO:

APARTAMENTO # ____

PARQUEADERO #

DEPOSITO #

INMUEBLE(S) QUE HACE(N) PARTE DEL PROYECTO INMOBILIARIO NUVA PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL

UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y UNO (131) A NÚMERO CINCUENTA Y DOS A TREINTA Y CINCO (# 52 A 35) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ. --------

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 50N-20793738

CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN: 009116586800000

CHIP AAA0267HJJZ

CÓDIGO .....

****

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en la **NOTARÍA TREINTA Y CINCO (35) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL,** cuya Notaria en Propiedad es **MARÍA ÁNGELA BEATRIZ SANÍN POSADA**, se otorga en la fecha arriba indicada, la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: .....

PRIMER ACTO

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT. 860.002.964-4

Presente. Representante de BANCOLOMBIA S.A. mayor de edad, domiciliado en Bogotá. D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número _____expedida en _____, manifestó que: -

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderado especial de BANCOLOMBIA S.A. NIT. . 890.903.938-8para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el poder ESPECIAL otorgado por el Doctor_____, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número _____, quien a su vez es apoderado especial de BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-8 como lo acredita con el poder especial, amplio y suficiente otorgado mediante la escritura pública número _____ del ____ de ____de 20___ de la Notaria ____de _____, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.---------- .

SEGUNDO: Que mediante esta escritura pública **LIBERA PARCIALMENTE** la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la transferencia contenido en el segundo acto, a saber:----------

APARTAMENTO #_____

PARQUEADERO #

DEPOSITO #

que hace(n) parte del **PROYECTO INMOBILIARIO NUVA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la **CALLE CIENTO TREINTA Y UNO (131) A NÚMERO CINCUENTA Y DOS A TREINTA**

Y CINCO (# 52 A 35) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ. ----------
de la nomenclatura urbana oficial de Bogotá, unidad(es) privada(s) que se identifica(n) con el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50N-**_____

cuya descripción y ubicación aparecen en el segundo acto de esta escritura, de la hipoteca de mayor extensión constituida a favor de **BANCOLOMBIA** por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** como vocera del **FIDEICOMISO NUVA PARK** con **NIT:830.053.812-2,** mediante escritura pública _____(___) del _____ (____) de _____ de dos mil veinti____ (2.02__) otorgada en la Notaría _____ (___) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 50N-_____ ----------

TERCERO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al(los) inmueble(s) liberado(s) se le(s) asigna un valor de **prorrata** de **PESOS ($) moneda legal colombiana.** ----------

CUARTO: Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** la hipoteca de mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. ----------

SEGUNDO ACTO
TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO NUVA PARK

1) -JOHANNA ANDREA GONZÁLEZ PLAZAS, quien dijo ser mayor de edad domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.493.359 expedida en Bogotá, quien actúa en su calidad de Representante Legal Suplente del Presidente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT: 860.531.315-3,** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (# 545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de

Colombia, y la Cámara de Comercio, los cuales se anexan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK,** identificado con **NIT: 830.053.812-2,** Patrimonio Autónomo constituido por documento privado de fecha veinticuatro (24) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), y que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO.** ----------

2) -BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.451.831 expedida en Bogotá quien actúa en su calidad de Representante Legal, y por ende en nombre y representación de la Sucursal Bogotá de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número seiscientos treinta y uno (#631) del dos (2) de Abril de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Medellín, transformada en sociedad por acciones simplificadas según consta en el Acta de Asamblea Extraordinaria Nº 40 de Octubre doce (12) de dos mil Once (2.011), registrada en la Cámara de Comercio de Medellín . La apertura de la sucursal se realizó mediante Acta de Junta Directiva No. 101 del 09 de octubre de 2002, y mediante Acta de Asamblea Extraordinaria Nº 46 del primero (01) de Febrero de dos mil doce (2.012), se cambió el nombre de la sucursal "Arquitectura y Concreto .S.A" identificada con matrícula mercantil número 01223254 por el de **"ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S". NIT:800.093.117-3** tal como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio, que anexa para su protocolización con el presente instrumento, quien comparece en el presente instrumento público en la condición de FIDEICOMITENTE del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK,** quien es además **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del Proyecto Inmobiliario denominado **NUVA PARK- PROPIEDAD HORIZONTAL** y quien en adelante se denominará simplemente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** por una parte, y por la otra. ----------

3) ----------

_____ quien(es) dijo(eran) ser mayor(es)

de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____y _____expedida(s) en _____., de estado(s) civil(es)_____con quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) ADQUIRENTE (S) ADHERENTE** y manifestaron que celebran la presente Transferencia de Dominio a Título de Fiducia Mercantil contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes ----------

CONSIDERACIONES:

PRIMERO: Mediante documento privado suscrito el _____ (___) de _____ de dos mil veinticinco (2025), **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, identificada con NIT 800.093.117-3 quien en el citado Fideicomiso actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, EL SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTÁ** identificado con NIT 860.069.6682 quien actúa como **FIDEICOMITENTE TRADENTE** , celebraron con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO NUVA PARK. ----------

SEGUNDA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO NUVA PARK** recibió a título de aporte como incremento al Fideicomiso de Administración NUVA PARK el derecho de dominio sobre el inmueble resultante del predio de mayor extensión identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20793738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual contará con un área aproximada de doce mil quinientos ochenta y cuatro coma cincuenta y nueve metros cuadrados (12.584,69 m2).

TERCERA: Que el día veinte (20) del mes de noviembre de dos mil veinticuatro (2024) el Fideicomitente Constructor y Desarrollador y Alianza Fiduciaria S.A suscribieron un contrato de encargo fiduciario de preventas para llevar a cabo la Fase Pre-constructiva del Proyecto.

CUARTA: Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantarán a cargo y por cuenta de la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR como responsable del proyecto denominado NUVA PARK, sobre el inmueble resultante del predio de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20793738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona – Norte, el cual contará con un área aproximada de doce mil

quinientos ochenta y cuatro coma cincuenta y nueve metros cuadrados (12.584,69 m2). (Una vez esté el folio individual se incorpora en esta escritura)

QUINTA: En cumplimiento de lo estipulado en el contrato de fiducia, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, ha venido desarrollando las actividades de promoción, comercialización y posteriormente ejecutará la construcción del proyecto inmobiliario denominado NUVA PARK- PROPIEDFAD HORIZONTAL el cual se construye sobre el lote que resulte del desenglobe del predio de mayor extensión identificado en el presente instrumento público.

SEXTA: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO NUVA PARK,** identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma. ----------

SÉPTIMA: Que **EL (LOS) ADQUIRENTE(S) DE ÁDHERENTE(S),** el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de vinculación suscrito entre ellos, el día _____ (__) de _____ dos mil _____ (2.0__), por lo cual EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ÁDHERENTE(S), el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, esto es la sociedad ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma. ----------

OCTAVA: EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S) posee la condición de tal en virtud a lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA** por la constitución de un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, la suscripción del contrato de vinculación para la administración de los recursos por ella entregados en la etapa a la cual se vinculó y por la suscripción de un contrato de vinculación como beneficiario de área para la vinculación al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK** respecto de la unidad objeto de transferencia de dominio a título de fiducia mercantil efectuada por este instrumento. ----------

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil que se contiene en las siguientes

CLAUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **NUVA PARK** transfiere a **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) DE ÁDHERENTE(S)** , a Título de beneficio en Fiducia Mercantil, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): ----------

APARTAMENTO NÚMERO

PARQUEADERO (S) NÚMERO (S)

DEPÓSITO NÚMERO

que hace parte del **CONUNTO RESIDENCIAL NUVA PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y UNO (131) A NÚMERO CINCUENTA Y DOS A TREINTA Y CINCO (# 52 A 35** de la actual nomenclatura urbana oficial de Bogotá, y que se individualiza de la siguiente forma:

INCLUIR LINDEROS ESPECIFICOS

Esta unidad privada se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-**_____ y le corresponde el siguiente coeficiente de copropiedad: _____**%** , el **DEPOSITO NÚMERO** _____y el (los) **PARQUEADERO(S)NÚMERO(S)** _____ **(___)**

PARÁGRAFO PRIMERO. - CUERPO CIERTO.- No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, estos inmuebles se transfieren como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan al mismo, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL CONJUNTO RESIDENCIAL NUVA PARK– PROPIEDAD HORIZONTAL , fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, mediante Escritura Pública Número _____(_____) de fecha _____ (____) de f_____ de dos mil veinte____ (202__), otorgada en la Notaría _____ (___) del Círculo de Bogotá. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de(l)(los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública y/o entrega del inmueble al pago oportuno de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por el Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado y posteriormente por sus Copropietarios y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

El inmueble objeto de la presente escritura, será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, esta destinación no podrá ser variada por **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. ----------

CLÁUSULA SEGUNDA: La sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO NUVA PARK, es titular del derecho de dominio y posesión sobre un predio _____ubicado en la **CALLE CIENTO TREINTA Y UNO (131) A NÚMERO CINCUENTA Y**

DOS A TREINTA Y CINCO (# 52 A 35) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, el cual se describe y alindera como se indica a continuación, según consta en la escritura pública número _____(____) del _____(____) de _____ de dos mil veinte___ (201___, otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá D.C.: ----------

CLÁUSULA TERCERA: TRADICIÓN Y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO NUVA PARK adquirió el derecho de dominio sobre el lote así:

1. Que el SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA, es propietario del predio denominado "Lote No. 1 dotacional", ubicado en la Calle 131 A No. 52A – 35 de la ciudad de Bogotá, con área aproximada de 29.444,46 M2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20793738, cédula catastral 009116586800000000 y CHIP AAA0267HJJZ, cuyos linderos tomados de la escritura pública número mil setecientos nueve (1709) del veinticuatro (24) de agosto de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá.

2. **Que el SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA adquirió el inmueble descrito en el numeral primero anterior en mayor extensión, a título de COMPRAVENTA de LA PÍA UNIÓN DE JESÚS ADOLESCENTE mediante escritura pública No. 8726 del 7 de Diciembre de 1978 de la Notaría 1ª de Bogotá, registrada el 12 de Febrero de 1979, al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-497303, posteriormente realizó división material mediante escritura pública No. 1709 del 24 de agosto de 2016 de la Notaría 42 de Bogotá, registrada el 25 de agosto de 2016 al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20793738.**

3. **Que mediante Resolución No. 11001-1-24-1006 del 28 de junio de 2024 expedida por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización Seminario Menor- Nueva Colina II**

CLÁUSULA CUARTA: VALOR DE LOS APORTES. - El valor total de los aportes para la adquisición de la(s) unidad(es) objeto de esta transferencia, es la suma de

PESOS ($) MONEDA CORRIENTE la cual ha sido cancelada por **EL(LOS)**

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA así: ----------

A) La suma de

PESOS ($) MONEDA CORRIENTE recibidos a la fecha por **EL FIDEICOMISO** a su entera satisfacción.----------

B) El saldo, es decir la suma de

PESOS ($) MONEDA CORRIENTE, con el producto de un crédito que **BANCOLOMBIA S.A** le ha aprobado a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia de dominio, en los términos y condiciones expresados en el contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será liquidado, una vez sea entregada a **BANCOLOMBIA S.A.,** la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con los certificados de libertad en los cuales conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor.----------

PARÁGRAFO PRIMERO: El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK, EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) ADQUIRENTE(S)ADHERENTE(S)** autorizan expresa e irrevocablemente a BANCOLOMBIA S.A. para que el producto del préstamo que se le otorgue a **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** sea abonado directamente a las obligaciones que el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK,** tenga(n) a favor de BANCOLOMBIA S.A. y en caso de no tener obligaciones pendientes, para que dicha suma sea entregada directamente a favor de EL FIDEICOMISO. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** cumpla (n) con los requisitos exigidos por ********** y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza **BANCOLOMBIA S.A.** ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sobre el saldo, **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** pagará(n) intereses mensuales anticipados, desde la fecha de la entrega del inmueble o de la firma de la escritura, lo que primero ocurra y hasta el día que se efectué el abono por parte de la respectiva entidad financiera del crédito, al **FIDEICOMISO NUVA PARK, EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** pagará(n) al **FIDEICOMISO** dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa mensual del ********* (****%) a partir del segundo (2) mes, los intereses de subrogación serán liquidados a la tasa

máxima permitida por la Ley, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado. Si pasados los treinta (30) días mencionados la entidad financiera no hubiere pagado la suma de dinero, **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, pagará(n) al FIDEICOMISO intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento al contrato se prevé en el presente contrato ----------

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

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia, ********** no desembolsa el crédito aprobado a **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** este(os) se constituirá(n) en deudor(es) de **EL FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente instrumento público presta merito ejecutivo en contra de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),.----------**

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes declaran bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor acordado por ellos como precio de los inmuebles y que en consecuencia este precio es real y no ha sido objeto de pactos privados entre las partes, en los que señale un valor diferente. Así mismo declaran que no existen sumas que se han convenido entre las partes o facturado por fuera del precio establecido en la presente escritura pública y que por lo tanto asume las consecuencias derivadas de la presente declaración. (Art. 61 Ley 2010 de 2019).----------

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMISO, renuncia expresa e irrevocablemente al ejercicio de la condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactada, salvo la del no desembolso del crédito por causa no imputables a él; y en general las partes renuncian a toda condición resolutoria que pueda derivarse del presente contrato; por lo cual la presente transferencia se otorga en forma firme e irresoluble.----------

PARÁGRAFO SEXTO: El control de los ingresos de los dineros mencionados en la presente cláusula a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO NUVA PARK** es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR.** -----

CLÁUSULA QUINTA: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE**

CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, esto es **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** en su calidad de responsable de las obligaciones de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor/precio acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. que el precio incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v . que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vi. que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; vii. que la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor/precio del inmueble objeto de transferencia.----------

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

PARÁGRAFO PRIMERO.- En cuanto a Hipotecas, el inmueble soporta la constituida en mayor extensión a favor de **BANCOLOMBIA S.A.,** exclusivamente para garantizar el crédito obtenido para el desarrollo del proyecto **NUVA PARK**, según escritura pública número _____ (___) del _____(___) de _____de dos mil veinti ____ (2.__20) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número **50N-**_____

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En virtud a que a la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública se ha cancelado la prorrata, que en el crédito constructor otorgado **BANCOLOMBIA**

S.A., le corresponde a la unidad que por medio del presente instrumento se transfiere, en esta misma escritura comparece el representante legal de **BANCOLOMBIA S.A.,** a cancelar la hipoteca en mayor extensión que recae sobre la unidad transferida. ----------

Es obligación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** hacer entrega del certificado expedido por **BANCOLOMBIA S.A.** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO NUVA PARK** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre el inmueble descrito en la Cláusula primera anterior. -

PARÁGRAFO TERCERO.- En virtud a lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** quedó obligado al saneamiento por evicción del lote de terreno donde se levanta **EL "PROYECTO NUVA PARK",** así mismo queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de la unidad resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: Queda **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **EL FIDEICOMISO** expresamente relevados de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO NUVA PARK, y de conformidad con lo establecido en el presente instrumento.----------

CLAUSULA SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR manifiesta que las unidades privadas objeto de esta transferencia están dotadas con los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado y Gas Natural. 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 de la unidad privada, serán de cargo exclusivo de **EL EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),,** por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el valor de la presente transferencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR adelantó los trámites exigidos por la Empresa Prestadora del Servicio Telefónico hasta obtener la nota de

aprobación, según las últimas disposiciones de la Empresa Prestadora del Servicio Telefónico. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser cancelados por **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** y los cobros los realiza la empresa a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. ----------

CLAUSULA OCTAVA: IMPUESTOS y CONTRIBUCIONES.- EL FIDEICOMISO manifiesta que los inmuebles objeto del presente contrato se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones ya sean de orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la entrega material del el(los) inmuebles objeto de la presente transferencia, siendo de cargo de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),,** todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. Y las valorizaciones que sobre el inmueble se llegaren a causar a partir de la firma del contrato de vinculación como Beneficiario de Área; al FIDEICOMISO NUVA PARK. ----------

EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S), reembolsará(n) proporcionalmente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR,** las sumas de dinero que este haya cancelado por concepto del impuesto predial y de contribución de valorización, por el periodo de tiempo entre la escritura o entrega material lo que primero ocurra y el ultimo día facturado o pagado. Este reembolso deberá hacerlo previamente a la firma de la escritura pública. --------

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR del **FIDEICOMISO NUVA PARK** concurrirá a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se reserve el derecho de repetir contra ellos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.**

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR,** en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de

valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la firma del contrato de vinculación como Beneficiario de Área al **FIDEICOMISO NUVA PARK** y que sea generado por la autoridad competente. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO.-. A partir de la fecha de la entrega del inmueble, serán de cargo de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** las cuotas de administración relativas al mismo, de acuerdo con el presupuesto que se encuentre vigente y según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO: El desenglobe se realizará ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital según lo previsto en el Decreto 1579 de 2012 Estatuto de Registro De instrumentos Públicos. **El FIDEICOMITENTE** aportará la documentación que la Oficina requiera para efectos de llevarse a cabo el desenglobe.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA.- La entrega real y material de los inmuebles objeto de la presente escritura, se llevará a cabo por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, cinco (5)** días después de la firma del presente instrumento público para lo cual, éste enviará comunicación de la fecha y hora a **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),.** En el ACTA de entrega que se suscribirá para tal efecto, se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar, indicando el plazo en el cual se procederá a su corrección. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S), renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** y la gerencia del proyecto, a través del FIDEICOMITENTE. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la forma de entrega aquí pactada **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.----------

PARÁGRAFO TERCERO: En caso que en la fecha indicada para la entrega **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** no se presentare(n) a recibir los inmuebles, se entenderá que

hubo recibo tácito de los mismos, quedando las llaves del inmueble a disposición de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**----------

PARÁGRAFO CUARTO: Es entendido que el(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia de dominio que a título de beneficio se entregará(n) a **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, cuando esté(n) provisto(s) de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado. Así, en el evento de que las respectivas empresas públicas municipales, sin culpa de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** , no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** -----

PARÁGRAFO QUINTO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. ----------

PARÁGRAFO SEXTO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, se hace(n) responsable(s) del pago de los servicios públicos, de la cuota de administración bien sea ordinaria o extraordinaria y de las expensas necesarias para la administración, vigilancia y conservación del conjunto y sus bienes comunes.----------

CLÁUSULA DECIMA: GARANTÍAS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO, esto es ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda transferidas del Conjunto de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, en materia de garantías establecen los siguientes plazos y condiciones. ----------

1. Se da garantía de un (1) año para acabados y cualquier otro elemento que no corresponda a la estructura. Esta es la garantía otorgada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR del PROYECTO** del inmueble, no obstante, quien figura como fabricante, instalador o suministrador de estos bienes o acabados, puede haber otorgado una garantía mayor, por lo tanto, recomendamos consultar el respectivo Manual del Usuario o de la Copropiedad, para corroborar esta situación, y reclamar directamente a proveedores. ----------

2. La garantía sobre estructuras contará con un plazo de diez (10) años, contados a partir de la culminación de la construcción de la torre de la cual hace parte la unidad privada. ----------

3. Las garantías de los proveedores se dejarán consignadas en el Manual del Usuario o en el Reglamento de Propiedad Horizontal que reglamentará el Conjunto Residencial NUVA PARK. ----------

Las garantías por acabados se contarán a partir del acta de entrega del respectivo inmueble, en caso de que **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, se negare(n) a suscribir dicha acta, ésta deberá ser suscrita por dos testigos y se anotarán los motivos de inconformidad, a partir de tal fecha se contarán los plazos indicados. ----

No se responderá por las garantías indicadas en este documento, cuando **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** o usuario(s) del inmueble y de sus partes: hagan mal uso del mismo, uso indebido, modificaciones o reparaciones; lo mismo se aplicará en caso de que no se hayan atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual del Usuario: rutinas de mantenimiento y cuidado recomendadas. Siendo deber del adquirente, subadquirente, usuarios y arrendatarios del apartamento y de la administración leer detenidamente dicho documento y consultar todas las inquietudes que de él se deriven al personal designado para servicio de pos-construcción o servicio al cliente por parte **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. ----------

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, no otorga ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, A o su instalación a consecuencia de reformas por él solicitadas. ----------

PARÁGRAFO: PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR LAS GARANTÍAS: Una vez conocida la falla, defecto o falta de calidad idoneidad o seguridad del elemento, parte, que conforma su inmueble, o falta de funcionamiento del inmueble o parte de él, dentro de los 15 días corrientes siguientes **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, deberá(n) hacer una solicitud por escrito en el formato FA-027 ATENCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMOS el cual podrá(n) encontrar en la portería del Conjunto Residencial, dirigida al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, para la atención de las garantías pos construcción, quien dispondrá del personal especializado, para atender su reclamo, constatar la existencia de la garantía y

proceder a la reparación del bien o parte. Dentro de los 15 días corrientes siguientes a la solicitud, se informará si la garantía se encuentra vigente y el día programado para su atención, conforme a la disponibilidad del Departamento de Servicio al Cliente. ----------
Por control de calidad, solo se recibirán las solicitudes de atención de garantías por escrito. -
CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. - EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR bajo la Radicación número ******* de fecha ***** (***) de**** de dos mil veinticinco (2025) ante la Dirección Distrital de Inspección, vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, obtuvo la autorización para enajenar la unidad de vivienda que conforma **EL CONJUNTO RESIDENCIAL NUVA PARK -PROPIEDAD HORIZONTAL.**
CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: COSTOS.- Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio a título de fiducia mercantil que se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de beneficencia y los derechos de registro del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),**; al igual que los derechos notariales, impuesto de beneficencia y derechos de registro generados en virtud de la constitución y posterior cancelación de la hipoteca que por esta escritura se constituye. Todos los correspondientes a la cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** que igualmente se efectúa por este público instrumento, serán de cargo exclusivo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK** ----------
CLÁUSULA DECIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con el FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto NUVA PARK y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad,

saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DÉCIMA CUARTA: El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota, que hace(n) parte del proyecto denominado **NUVA PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL**, no es vivienda de interés social. ----------

Presente(s) EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S), manifiesta(n) que: ----------

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

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

C. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se haya(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, especialmente al pago que por concepto de administración de la copropiedad se originen a partir de la fecha. ----------

D. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO NUVA PARK**, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y contrato de vinculación como Beneficiario de Área al **FIDEICOMISO NUVA PARK**, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.

E. Que con el otorgamiento de la presente escritura el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación como Beneficiario de Área al FIDEICOMISO NUVA PARK que **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, celebró (aron). ----------

F. Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO NUVA PARK, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del

Proyecto, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. ----------

G Que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA constituido mediante documento privado de fecha 16 de diciembre de dos mil diecinueve (2019). ----------

H.- Conoce(n) la existencia del apartamento modelo y permitirá(n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s), igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto. ----------

I.- Señala(n) que si no se presentare(n) a recibir el(los) inmueble(s) o se negare(n) a firmar el acta, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** podrá darlo(s) por entregado(s), suscribiendo una acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados por parte de "**EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, que justifique la no comparecencia para recibir.--

* * * * * * *

Presente **BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ**, de las condiciones civiles anotadas al comienzo de este instrumento público, quien en su calidad de Sexto Representante Legal, y por ende en nombre y representación de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S**, quien en este acto, como se dijo actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del Proyecto Inmobiliario denominado **NUVA PARK- PROPIEDAD HORIZONTAL**; dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK** y manifestó:----------

1) Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia de dominio a título de fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen, por estar a su entera satisfacción. ----------

2) Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios de la construcción en sí misma y de la unidad resultantes, en los términos de ley.----------

3) Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO NUVA PARK** y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS)**

ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S), por la terminación de la unidad inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del inmueble transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. ----------

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

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

6) Que en su condición de **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO** y **GERENTE Y CONSTRUCTOR** ha dado su aceptación a la transferencia que a título de fiducia mercantil se ha celebrado por esta escritura y las demás estipulaciones que en ella constan, por corresponder estas a las convenciones celebradas.----------

7) Que acepta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO solo comparece para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia mercantil . ----------

TERCER ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

A FAVOR DE BANCO DE BOGOTÁ S.A.

UVR O PESOS (ADECUAR)

Compareció _____, _____, _____, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ de _____, de estado civil, _____ con sociedad conyugal _____ y quien en adelante se denominará como LA HIPOTECANTE y declaró:

PRIMERO.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES GRAVADOS.- Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S), además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor del BANCO DE BOGOTÁ S.A., persona jurídica constituida como establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá, D.C., con NIT. 860.002.964-4 sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):_

SEÑORES NOTARIA: POR FAVOR INCLUIR DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES (SI LOS HAY) DEL BIEN

_____

_____

_____.----------

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____,y la cédula catastral _____ ----------

POR FAVOR TRANSCRIBIR LOS LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO SI EL INMUEBLE ESTA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La hipoteca comprende los inmuebles con todas sus mejoras, construcciones, instalaciones, servicios, dotaciones, y en general, todos los bienes muebles que por accesión, adherencia o incorporación a él se reputan inmuebles, y demás anexidades presentes o futuras, lo mismo que sus seguros o cualquier indemnización a que se tenga derecho, incluidos los frutos, así como los cánones generados por el arrendamiento de los bienes hipotecados, de conformidad con los artículos 2445 y 2446 del Código Civil. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la mención de cabida y linderos la hipoteca del(los) inmueble(s) se realiza sobre cuerpo(s) cierto(s). ----------

---

PARÁGRAFO TERCERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL El(los) inmueble(s) descritos en el presente ordinal, hacen parte del Conjunto_____, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, con el cumplimiento del lleno de requisito exigidos por la ley tal y como consta en la escritura pública número___-____ del _____ otorgada en la Notaría_____ aclarada mediante la escritura pública número _____, reformada mediante la escritura pública número _____, las cuales se encuentran debidamente inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

SEGUNDO.- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.-El (los) inmueble(s) anteriormente determinado(s) fue(ron) adquirido(s) por EL(LOS) HIPOTECANTE(S) por transferencia de dominio a título de Beneficio en Fiducia Mercantil realizada a _____, como consta en la comparecencia correspondiente a la transferencia de dominio a título de Beneficio en Fiducia

Mercantil de este mismo instrumento público. ----------

TERCERO.- OBJETO DE LA GARANTÍA.-Que la HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA que se constituye, tiene por objeto garantizar al BANCO DE BOGOTÁ S.A., además del crédito de vivienda, cualquier obligación que por cualquier motivo tuviere(n) o llegare(n) a contraer _____, quien(es) en adelante se llamará(n) indistintamente EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES), conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor del BANCO DE BOGOTÁ S.A. o de cualesquiera de sus filiales y subsidiarias, y de cualquier naturaleza o moneda, o las que llegare a tener por cualquier concepto, ya sea por pagarés, letras de cambio o cualquier otro título valor, aperturas de crédito, sobregiros en cuenta corriente, cartas de crédito o créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, operaciones de cambio o de divisas, negociación de tasas, garantías bancarias, avales o garantías, descuentos de bonos de prenda, diferencias o tasas de cambio, comisiones, negociación de tasas o divisas, seguros, honorarios, costas, uso de tarjetas, operaciones de leasing en cualquiera de sus modalidades, o por cualquier otra causa, y en general, todas las obligaciones expresadas en moneda legal o en Unidades de Valor Real (UVR), que EL(LOS) DEUDOR(ES) tenga(n) o llegue(n) a contraer y que consten o no en documentos de crédito, o en cualesquiera otra clase de título, con o sin garantía específica, consten o no en documentos separados o de fechas diferentes, o en que cualquiera de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES) figure como emisor, suscriptor, endosante, aceptante, ordenante y/o garante de manera conjunta o individual. Es voluntad de las partes que la garantía igualmente respalde las obligaciones que lleguen a adquirirse, suscribirse, subrogarse, renovarse o reestructurase a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES), conjunta o separadamente, así como las costas judiciales y de cobranza si fuera el caso, y en especial el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo otorgado por EL BANCO a EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES), cuya cuantía, plazo, tasa, forma de amortización etc., de cada desembolso, se hace constar en pagarés o títulos de deuda. La garantía estará vigente mientras exista alguna obligación, así sea natural pendiente de pago. PARÁGRAFO.- En caso de garantizarse con esta hipoteca obligaciones de terceros, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES) acepta(n) expresamente que EL BANCO puede ejercer también acción personal contra ellos en los términos de los artículos 2439 y 2454 del Código Civil ya que se compromete(n) solidariamente con el tercero garantizado. No obstante, lo aquí pactado, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES) expresamente pacta(n) que la totalidad del valor comercial del inmueble gravado atrás determinado, garantice las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, por encima de la cuantía señalada en la carta de cupo protocolizada. ----------

CUARTO.- CUANTÍA.- Se pacta que la presente hipoteca garantice al BANCO y a sus subordinadas, obligaciones en los términos indicados en la cláusula anterior, pero es intención

y pacto expreso de EL(LOS) DEUDOR(ES) que para determinar la preferencia, prelación y privilegio del BANCO, se tome como cuantía para el día en que se realice, expropie, ejecute o remate la garantía, la suma en pesos que tenga el inmueble gravado; es entendido que la garantía hipotecaria respalda los intereses, gastos de cobranza y demás accesorios. PARÁGRAFO PRIMERO.- Desde ahora se pacta con EL(LOS) HIPOTECANTE(S) que la hipoteca se mantenga vigente aunque se concedan prórrogas, reestructuraciones, renovaciones o reducciones del plazo de las obligaciones garantizadas, así se convenga con uno solo o con algunos de los garantizados. Las partes convienen desde ahora que la hipoteca respaldará igualmente las obligaciones de EL(LOS) DEUDOR(ES) garantizados en caso de novación, de manera que con esta garantía se respalden igualmente los créditos que sustituyan dichas obligaciones, para lo cual bastará tan sólo que cualquiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) garantizados sea deudor de la obligación sustituida o de la nueva. PARÁGRAFO SEGUNDO.- Al tenor de los artículos 1518, 2438 y 2455 del C.C. se pacta expresamente que si EL(LOS) DEUDOR(ES) hubieren contraído o llegaren a contraer con EL BANCO o cualquiera de sus filiales o subsidiarias nacionales o extranjeras, obligaciones directas o indirectas, de cualquier naturaleza o moneda conjuntas o separadas en cuantía superior al monto antes expresado, dichos excesos, cualquiera que sea su valor o naturaleza, lo mismo que todos sus accesorios, quedan garantizados con la hipoteca, ya que la presente garantía se conviene que, además de abierta y sin límite de cuantía, cubra cualquier obligación que llegare a contraer, a fin de que su cuantía se determine por el monto de los créditos que directa o indirectamente, conjunta o separadamente estén pendientes de pago, el día en que se tenga que hacer efectiva la hipoteca por cualquier medio legal. PARÁGRAFO TERCERO.- Las partes expresamente manifiestan que han convenido que para todos los efectos legales, la preferencia, prelación y privilegio de la hipoteca en favor del BANCO se extienda: en el caso de una dación en pago del inmueble gravado sea hasta por el valor total por el cual se convenga la dación en pago; en el evento de una enajenación del inmueble hasta el precio total de la enajenación; en caso de juicio o de que el inmueble gravado sea rematado, hasta por el valor total del bien o hasta el valor total por el cual sea rematado el bien gravado, según el caso; en caso de expropiación, hasta por el valor total de la misma; en cualquier otra circunstancia, el valor comercial del inmueble gravado. ---

QUINTO.- REVOCACIÓN DE CUPOS Y ACELERACIÓN DE PLAZOS.-LA PARTE HIPOTECANTE conviene(n) en que si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) o sus garantes, se ve vinculado(s) en procesos o investigaciones por delitos contra la fe pública, el patrimonio o por lavado de activos o por terrorismo, o EL BANCO conoce hechos de tal naturaleza sucedidos antes o después de la solicitud, aprobación, desembolso y/o perfeccionamiento del crédito o la garantía, los cuales, de haber sido conocidos, habrían impedido, revocado o modificado su decisión, EL BANCO podrá revocar, suspender o reducir y sin que haya lugar a reclamación, cualquiera de las operaciones, y podrá dar por vencidos todos los plazos estipulados, y proceder judicial o extrajudicialmente a exigir el pago inmediato de todas las obligaciones

pendientes con sus accesorios, haciendo efectiva la presente garantía, sin necesidad de aviso, fuera de las causas legales y de los eventos de aceleración en los pagos previstos en otros documentos o en los respectivos documentos o títulos de deuda, o si ocurre además cualquiera de estos hechos: a) Por no presentar dentro del término máximo de 60 días calendario desde el otorgamiento de esta escritura, la primera copia de la misma, acompañada con el formulario de calificación – constancia de inscripción así como los respectivos certificados de tradición de los folios de matrícula inmobiliaria en donde aparezca la inscripción del presente gravamen, y los inmuebles libres de cualquier otro gravamen o afectación distinta de la hipoteca constituida a favor del BANCO. b) En caso de mora en el pago de cualquier cuota de capital o de intereses de cualquiera de las obligaciones garantizadas, o ante el incumplimiento de estipulaciones contenidas en cualquier documento suscrito por el deudor a favor del BANCO. c) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES), no remite(n) oportunamente las informaciones que requiere EL BANCO para efectos de la evaluación de los créditos que se debe realizar en cumplimiento de normas impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. d) Si LA PARTE HIPOTECANTE enajenare o gravare en todo o en parte el(los) bien(es) hipotecado(s) sin consentimiento previo y expreso de EL BANCO. e) Si EL(LOS) DEUDOR(ES) o sus garantes o avalistas incumplen cualquier otra obligación que tengan para con terceros. f) Si los bienes de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) y/o los de sus garantes, son embargados o perseguidos por terceros en ejercicio de cualquier acción, y en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiera afectar el(los) inmueble(s) hipotecado(s). g) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) no realizan, cambian o no cumplen total o parcialmente con la inversión o destinación para el cual se le otorgó el crédito. h) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S)abandona(n) el inmueble o no realiza(n) las reparaciones necesarias. i) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S)obstaculiza(n) o impide(n) en cualquier forma las visitas al inmueble que ordene EL BANCO. j) Si la presente o cualesquiera de las garantías otorgadas a favor del BANCOEL(LOS) por EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) desaparece, se destruye, deteriora, desmejora o abandona por cualquier causa. k) Si cualquiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) o cualesquiera de sus fiadores o garantes cometen inexactitudes en balances, informes o documentos solicitados o presentados al BANCO. l) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) se niega(n) a actualizar su información o a suministrar balances, declaraciones de renta o informes totales o parciales solicitados por EL BANCO, sobre su endeudamiento, situación económica, negocios, operaciones o sobre hechos que puedan incidir sobre su cumplimiento o alterar su situación patrimonial, etc. m) Si LA PARTE HIPOTECANTE pierde la titularidad o posesión inscrita de cualquiera de los bienes hipotecados o la posesión material de los mismos, por cualquier causa. n) Si LA PARTE HIPOTECANTE, o cualesquiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) o de sus fiadores o garantes fallece. o) Si a LA PARTE HIPOTECANTE, cualesquiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) o de sus fiadores o garantes se le adelanta proceso de liquidación o separación de bienes. p) Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental

que le cambie su uso o le dé el carácter de reserva o lo saque de su uso o explotación económica. ----------

SEXTO.-LA PARTE HIPOTECANTE declarará que si por aplicación de las leyes sobre la Reforma Agraria, Reforma o Remodelación Urbana o por cualquier otra causa, el Estado o cualquiera de sus entidades descentralizadas o territoriales, Áreas Metropolitanas o Asociaciones Municipales o cualquier otra, llegare a adquirir o expropiar el (los) bien(s) hipotecado(s), EL BANCO podrá dar por vencidos los plazos existentes y exigir el pago inmediato de la totalidad de las deudas pendientes. Así mismo, por el presente instrumento LA PARTE HIPOTECANTE autoriza en forma irrevocable al organismo adquirente, para que al precio que se acuerde por la adquisición del (los) inmueble(s) hipotecado(s), se le entregue directamente al BANCO acreedor y se aplique a las deudas pendientes de pago de manera anticipada. Si por cualquier causa el adquirente directamente o por intermedio de cualesquiera otro organismo tuviere que pagar el precio de los bienes o las deudas hipotecarias en bonos u otros documentos, LA PARTE HIPOTECANTE además de que autoriza plena e irrevocablemente al BANCO para recibir dichos pagos, le reconocerá al BANCO sobre los saldos insolutos y durante todo el tiempo, hasta el pago total de las obligaciones, la diferencia entre lo recibido y lo adeudado más la diferencia entre los intereses pactados, y los que la correspondiente entidad estatal adquirente del (los) inmuebles(s) pague o deba reconocer según la ley. LA PARTE HIPOTECANTE da su autorización desde ahora irrevocable y expresa a la correspondiente entidad adquirente, para que le pague o entregue directamente al BANCO el precio, el dinero, los documentos títulos o cualquier otro valor que deba entregar, reconocer o pagar por el bien adquirido, con imputación al precio del bien negociado. Lo anterior no releva a EL(LOS) DEUDOR(ES) de pagar directa y personalmente sus obligaciones en forma pactada o los saldos y por ello EL BANCO podrá además hacer efectivo judicial o extrajudicialmente los créditos o los saldos, sobre otros bienes de LA PARTE HIPOTECANTE. ----------

SÉPTIMO. DECLARACIONES.-EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) declara(n) además: a) Que desde ahora acepta(n) y se da(n) por notificado(s) de cualquier transferencia o cesión que EL BANCO acreedor hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL BANCO a EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) sea cedido a otra entidad financiera a petición de los mismos, EL BANCO autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma. b) Que LA PARTE HIPOTECANTE declara que el(los) bien(es) que hipotecan(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente, no lo(s) han enajenado a ninguna otra persona, y lo(s) garantiza(n) libres de servidumbres, censo, usufructo, anticresis, patrimonio de familia, comunidad o sucesión

ilíquida, demanda, juicio, afectación a vivienda familiar, arrendamiento constituido por Escritura Pública, contribución de valorización y libre de ocupantes a cualquier título, y en general, libre de toda limitación o gravamen que pueda afectarlo(s) y que impidan el pleno goce y propiedad del mismo, además, que contra el(los) mismo(s) no se adelanta ningún proceso de expropiación, división, petición de herencia, reivindicatorio, extinción del dominio, de adquisición por ningún organismo territorial ni descentralizado, y que se encuentra(n) libre(s) de toda afectación negativa por todo tipo de normas ambientales y no es(son) objeto de reservas ambientales, rurales, urbanas o paisajísticas, a nivel local, municipal y/o regional por disposición de normas del Código del Medio Ambiente y/o P.O.T., que impidan su libre uso, explotación económica y/o comercialización; además, que se encuentra(n) a paz y salvo por todo concepto y en especial por impuestos, sanciones, tasas, contribuciones a favor del Tesoro Nacional, Departamental y Municipal. c) Que el presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las indemnizaciones que resultaren a favor de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietarios del (los) inmueble(s) hipotecado(s) en los cuales subroga al acreedor hipotecario. d) Que renuncia(n) en favor del BANCO acreedor a todo requerimiento y a todo derecho renunciable que en su favor se consagre por la Ley, Decreto o Resolución u otras disposiciones presentes o futuras que tiendan a disminuir el valor de las obligaciones cuyo pago se respalda y garantiza por este instrumento o a eludir el cumplimiento de ellas. e) Que el gravamen hipotecario constituido por este instrumento no modifica, altera, ni causa novaciones de cualesquiera otras garantías, reales y/o personales, constituidas antes o después del otorgamiento de esta escritura a favor del BANCO, con el mismo u otro objeto. f) Que por el simple hecho del otorgamiento de esta escritura, EL BANCO no contrae obligación alguna de carácter legal, ni de ninguna otra clase, de hacer a EL(LOS) DEUDOR(ES) préstamos ni de concederle prórrogas, ni reestructuraciones, ni renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse y que hubieren sido contraídas, antes del otorgamiento de esta escritura o que se contrajeren con posterioridad a él y tampoco implica transacción o de desistimiento. g) EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) declaran conocer y aceptar que EL BANCO podrá abstenerse de efectuar el desembolso de cualquier crédito además de las causales legales, en los siguientes casos: 1.- Si cambian radicalmente las condiciones económicas de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES). 2.- Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) fallece(n) antes del desembolso. 3.- Si el inmueble descrito en el ordinal primero es embargado. 4.- Si la escritura pública no es registrada por cualquier causa. 5.- Si cualquiera de las partes aparece involucrada en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública, ó en la tradición del inmueble se encuentra que este haya pertenecido o pertenece a personas en estas circunstancias. 6.- Si cualquier información suministrada es incompleta, inconsistente o falsa. h) Que el gravamen hipotecario que se constituye, cubre y respalda igualmente el pago de todos los accesorios de obligaciones garantizadas y se extiende a todas las estipulaciones que contengan los documentos en los cuales consten tales deudas, en lo

concerniente a plazos, exigibilidad, pago acelerado, intereses, diferencias de cambio, comisiones y demás términos de pago. i) Que se conviene(n) en presentar a su costa, con una periodicidad anual, un certificado de Tradición de el(los) inmueble(s) hipotecado(s). De no presentarlo(s) autorizan al BANCO a solicitarlo(s) directamente con cargo a LA PARTE HIPOTECANTE. j) EL(LOS) HIPOTECANTE(S) declara(n) que conoce(n) de la facultad que tiene(n) de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el(los) inmueble(s) objeto de la garantía en los términos de la Ley 70 de 1931 modificada parcialmente por la Ley 495 de 1999, así mismo, y de conformidad con la citada Ley dicho gravamen sólo podrá levantarse con autorización expresa de EL BANCO. De igual forma conocen de la facultad que tiene(n) de constituir afectación a vivienda familiar sobre el(los) inmueble(s) objeto de la garantía en los términos de la Ley 258 de 1996. En todo caso declaran que ninguno de los gravámenes mencionados en el presente literal serán oponibles al BANCO. k) Que el producto del crédito se destinará de conformidad con la ley 546 de 1999, a la adquisición de vivienda nueva o usada o la construcción de vivienda individual, o al mejoramiento de la misma. l) Que autoriza(n) desde ahora al BANCO DE BOGOTÁ para que de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y el artículo 43 de la ley 1395 de 2010, obtenga de la Notaría la copia o copias que solicite de la presente escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con la nota de que presta mérito ejecutivo y para obtener la reproducción de las notas de registro correspondientes. Desde ahora LA PARTE HIPOTECANTE autoriza al Notario respectivo para que expida las copias de esta escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con nota de mérito ejecutivo que le solicite EL BANCO. En todo caso EL(LOS) HIPOTECANTE(S), por este instrumento confiere poder especial, amplio y suficiente al BANCO DE BOGOTÁ para que, en su nombre, a través de sus representantes o mandatarios, solicite la expedición de copias sustitutivas de este instrumento y de las escrituras que lo lleguen a modificar en el futuro, con notas de que prestan mérito ejecutivo, y para que obtenga la reproducción de las correspondientes notas de registro. m) Los comparecientes en desarrollo de lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1579 de 2012, solicitan expresamente y desde ahora al señor Registrador, el registro parcial de la presente Escritura, en los folios de los demás inmuebles que no tienen observaciones, de presentarse que la misma no pueda ser inscrita con relación a alguno o algunos de los folios por mediar causales legales de devolución, todo esto con el objeto de correr menos riesgos y costos. n) EL(LOS) HIPOTECANTE(S) conviene(n) en presentar dentro de los cuatro (4) primeros meses de cada año, copia del pago del impuesto predial y valorización del(los) inmueble(s) hipotecado(s). ----------

OCTAVO.- AUTORIZACIONES.-EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTEotorga al BANCO las siguientes autorizaciones en forma expresa e irrevocable: a) Para almacenar, procesar, utilizar, obtener o compilar información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE, que éste suministre, o a los que tuviere acceso EL BANCO por

cualquier causa o medio; b) Para consultar, obtener, comprar, compartir, suministrar, intercambiar y en general enviar y recibir, por cualquier medio, la información o dato personal, comercial, privado o semiprivado, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del BANCO con su matriz, las subordinadas de la matriz (vinculadas), cualquier operador de información o cualquier sociedad en la que EL BANCO tenga o no participación en el capital y viceversa; c) Para distribuir, comercializar, intercambiar o divulgar con propósitos comerciales, la información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del BANCO a su matriz, sus subordinadas, las subordinadas de su matriz (vinculadas) y en general con cualquier tercero, sin lugar a pagos ni retribuciones; d) Para consultar, intercambiar, compartir, reportar o suministrar a cualquier operador de información o cualquier entidad del sector financiero o real, y/o la matriz, las vinculadas y subordinadas del BANCO, información acerca del nacimiento, modificación, extinción de obligaciones directas, contingentes o indirectas del EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE, información acerca del incumplimiento de tales obligaciones, cualquier novedad en relación con las obligaciones contraídas por EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE para con EL BANCO, o cualquiera de sus subordinadas nacionales o extranjeras, entidades del sector financiero o del sector real, y en general de su endeudamiento y comportamiento crediticio con EL BANCO, sus filiales o subordinadas y/o terceros, con el fin entre otros, de que sea incluido el nombre del EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE y su documento de identificación, en los registros de deudores morosos o con referencias negativas, su endeudamiento, las operaciones y/o obligaciones vigentes del EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE y las que adquiera o en el futuro llegare a celebrar con EL BANCO y cualquiera de sus subordinadas. La autorización faculta al BANCO no sólo para reportar, procesar y divulgar la información a los operadores de información, sino también para que EL BANCO pueda solicitar y consultar información sobre las relaciones comerciales del EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE con terceros, con el sector real o financiero, el cumplimiento de sus obligaciones, contratos, hábitos de pago, productos, etc., y para que la información reportada pueda ser circularizada por el operador de información. Esta autorización comprende la información presente, pasada y futura referente al manejo, estado y cumplimiento de las obligaciones, contratos y servicios con los sectores real, financiero y cualquier otro tercero; e) Para que los reportes anteriormente mencionados permanezcan por el término fijado en la ley, los fallos de la Corte Constitucional y/o los reglamentos de cada uno de los operadores de información; f) Para que en caso de que quede algún saldo insoluto de alguna obligación o contingencia, saldos de intereses, comisiones, costas, honorarios, gastos, avalúos, seguros o cualquier suma adeudada al BANCO, éste se lleve a una cuenta por cobrar a cargo del cliente, y dicha obligación sea reportada a cualquier operador de información, así como su incumplimiento, tiempo de mora, etc.; g) Las partes convienen que cualquier notificación, información y/o comunicación que EL BANCO deba hacer en cumplimiento de las normas sobre habeas data, podrá ser efectuada a través de cualquier medio escrito o

electrónico y en general por cualquier medio técnico que resulte aceptable; h) EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE se compromete(n) a revisar los datos e información contenida en las centrales de información y en caso de encontrar algún tipo de error o inexactitud, se obliga a realizar la petición de corrección ante el operador de información y/o EL BANCO oportunamente, con el fin de efectuar el ajuste a que haya lugar; i) En caso de transferencia de las obligaciones a mi cargo por parte del BANCO de Bogotá a cualquier título, desde ahora acepto que los efectos de la presente autorización se extiendan o trasladen al nuevo acreedor, en los mismos términos y condiciones y con los mismos fines, siendo obligación exclusiva en adelante de quien adquiere la cartera la actualización de los reportes ante las centrales de información. Así mismo, autorizo a las Centrales de Información a que en su calidad de operadores, pongan mi información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido; j) EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE está(n) de acuerdo en autorizar expresa e irrevocablemente al BANCO para debitar de cualquier cuenta corriente, de ahorro o cualquier otra cuenta, tarjeta, depósito o suma que individual, conjunta o alternativamente posea en EL BANCO o en cualquier otra entidad financiera, así como para cargar contra cualquier cupo de crédito que tenga en EL BANCO o en cualquier otra entidad financiera, cualquier suma que llegare a adeudar EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE al BANCO directa o indirectamente, conjunta o individualmente, por cualquier concepto y de cualquier naturaleza, incluyendo pero sin limitarse a capital, intereses corrientes y/o de mora, comisiones, diferencias de cambio, diferencias de precio, riesgo cambiario, derivados, honorarios, seguros, avalúos, impuestos, certificados de tradición del(los) inmueble(s) hipotecados cuando no se entreguen renovados por EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE anualmente, o al momento de presentarse cambios en la propiedad o cualquier acto o situación de los previstos en la clausula undécima, y cualquier otro gasto generado en relación con o con ocasión de cualquier operación, contrato, relación o cualquier servicio prestado por EL BANCO, dando aviso al DEUDOR por cualquier medio idóneo según la normatividad aplicable; k) EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE se obliga a informar y a actualizar al BANCO, por escrito y en oportunamente, cualquier cambio en los datos, cifras y demás información suministrada al BANCO, así como a entregar al BANCO la totalidad de los soportes documentales exigidos y a actualizar la información suministrada con una periodicidad como mínimo anual, de conformidad con las normas legales y las circulares de la Superintendencia Financiera. Dentro de la mencionada obligación se encuentra la de entregar actualizado anualmente el Certificado de Tradición y Libertad del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a favor del BANCO y/o inmediatamente cuando se presente cualquier cambio sobre la propiedad gravada; l) EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE se obliga(n) a suministrar, al primer requerimiento del BANCO, las explicaciones y los documentos que soporten sus operaciones, alguna(s) transacción(es) puntal(es) y/o el origen de sus fondos; m) EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE conviene(n) en autorizar al BANCO, a diligenciar los espacios en blanco dejados en este o cualquier contrato, reglamento, título o documento en un todo y de acuerdo al negocio causal;

n) Las partes convienen que los pagos que efectúe EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE serán imputados en primer lugar a primas y gastos, luego a intereses de mora y corrientes y por último al capital de la obligación respectiva; o) EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES) conviene(n) en autorizar de forma expresa al BANCO a girar de manera irrevocable el producto del crédito directamente al tradente del inmueble adquirido con el producto de la financiación. De igual forma autorizan irrevocablemente al BANCO, sin perjuicio de la obligación de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES) de entregar al BANCO la primera copia de la escritura pública de hipoteca debidamente registrada, para efectuar el desembolso del crédito con la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de Beneficio en Fiducia Mercantil e hipoteca o con la boleta de ingreso a registro de la escritura pública de hipoteca si a bien lo tiene el BANCO.; p) Se acuerda que el incumplimiento de las obligaciones aquí previstas constituirán causal de suspensión, reducción o terminación de los servicios o productos y de aceleración del plazo de los créditos y operaciones que tuviere EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE con EL BANCO y será causal para la terminación anticipada por parte del BANCO de cualquier contrato, relación o negocio vigente con EL BANCO, sin necesidad de previo aviso y sin lugar al pago de indemnizaciones ni penas a cargo del BANCO.

NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) declara(n) y garantiza(n) al BANCO que: a) Obligaciones vinculantes: las obligaciones que asume LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) en desarrollo del presente contrato y en los títulos de deuda son obligaciones legales y valederas de acuerdo a los términos del mismo. b) Consentimiento Oficial: Todos los consentimientos, registros, licencias, aprobaciones y autorizaciones y permisos requeridos con respecto a la celebración, ejecución, desempeño, validez, vigencia y cumplimiento de este contrato, de los títulos de deuda y de las demás obligaciones para con EL BANCO se han obtenido. c) Personas autorizadas: Las personas que celebran y ejecutan este contrato en nombre de LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES), están plenamente autorizados para celebrar y ejecutar el mismo, para firmar los títulos de deuda, las notificaciones, comunicaciones y certificaciones en conexión con este, y entregar archivos, bases de datos, etc., en desarrollo del presente contrato. d) Información completa. verdadera y exacta: Toda la información suministrada por LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) al BANCO en conexión con este contrato o la que llegue a suministrar, es verdadera, completa y exacta en todos sus aspectos materiales a partir de la fecha de la entrega de la misma, y esto refleja de manera real y fiel de acuerdo con los libros de contabilidad su condición económica y de negocios, y LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) no tiene(n) conocimiento de ningún hecho material o datos que no se hayan divulgado al BANCO, que si fueren divulgados pudieren tener un efecto adverso en la decisión del BANCO de celebrar operaciones con LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES); así mismo, que no se encuentra(n) envuelto(s) en ningún litigio, acciones de cumplimiento o populares, en tutelas, llamamientos en garantía,

arbitramiento o proceso, reclamación por responsabilidad o requerimiento de ninguna autoridad que pudiera tener un efecto material adverso sobre LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) o su capacidad para conducir sus negocios o para cumplir sus obligaciones o cumplir cualquier obligación que tenga o llegue a tener para con EL BANCO; e) Impuestos.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) esta(n) cumpliendo y cumplirá(n) durante todo el término de duración la presente garantía y mientras tenga obligaciones para con EL BANCO, con sus obligaciones contables, fiscales, parafiscales y cambiarias, y pagará(n) debida y oportunamente todos los impuestos y cargas parafiscales a su cargo, así mismo presentará(n) oportunamente cualquier declaración tributaria, cambiaria, o para el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales, que de acuerdo con la ley deba(n) presentar. No existen contra LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) requerimientos o procesos judiciales, fiscales, administrativos o de cualquier otra índole por el cumplimiento de obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias, ni procesos ante la administración para la liquidación de tributos, obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES), y en caso de existir, declara(n) que los efectos o resultados de los mismos, no tendrán un efecto material adverso en el cumplimiento de sus obligaciones para con EL BANCO, ni implicarán la cesación de pagos, o incumplimiento de las obligaciones por parte de LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES). f) Políticas de conocimiento del cliente. LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) mantendrá(n), mientras tenga relaciones con EL BANCO, una política de conocimiento de sus clientes y personas con las cuales mantenga relaciones, a fin de evitar que sean utilizados para canalizar o dar apariencia de legalidad a bienes producto de lavado de activos. g) Estados Financieros.- LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) se compromete(n) en que a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura deberá: 1) Entregar al BANCO copias de sus Balances y reportes anuales auditados por contadores registrados. 2) Entregar y actualizar oportunamente al BANCOla información, documentos y registros del negocio, condición financiera,operaciones según lo requiera de vez en cuando EL BANCO. 3) Notificar inmediatamente al BANCOsobre cualquier litigio, arbitramiento, demanda, requerimiento administrativo o decisión en contra que pueda llegar a afectar su habilidad para manejar sus negocios, pagar sus obligaciones o cumplirle al BANCO. 4) Notificar inmediatamente al BANCOsobre cualquier eventualidad (incluyendo pero sin limitarse a, cualquier responsabilidad u obligación con un tercero), sobre la cual se entere y que pudiere resultar en un cambio adverso o afectar el cumplimiento de sus obligaciones para con EL BANCO. h) Cumplir con las normas y reglamentos vigentes en en materia ambiental. i) EL(LOS) HIPOTECANTE(S)y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)declara(n) en nombre personal y de las compañías que administra o controla que, en cuanto sea aplicable, ha cumplido y se obliga a seguir cumpliendo o hará que sus subsidiarias, controladas, o administradas cumplan con todas las obligaciones tributarias, directas o indirectas, de orden Nacional, Departamental o Municipal, obligaciones tributarias internacionales y cualquier otra impuesta por normas o por autoridad

competente; que ha hecho y se obliga a hacer todas las declaraciones, informes, retenciones pagos, etc., que le corresponda, a efectuar los cobros y/o retenciones y a consignarlos oportunamente, a entregar información por los medios previstos en las normas legales y que su contabilidad e información comercial y financiera aportada al Banco es coherente con la realidad de sus activos, pasivos, declaraciones e informes fiscales. PARÁGRAFO.-Repetición: Cada una de las declaraciones y obligaciones enumeradas en el presente ordinal se tienen por incorporadas a cualquier otro acto o negocio celebrado en desarrollo del presente contrato y en particular cuando LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) realice(n) cualquier operación con EL BANCO, o adquiera(n) obligaciones para con el mismo, suscriba(n) títulos de deuda, contratos, otorgue(n) otras garantías o suscriba(n) cualquier otro documento a favor del BANCODE BOGOTÁ S.A.LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) se obliga(n) a mantener indemne al BANCO por condenas o por los perjuicios que le pueda causar la inexactitud o incumplimiento con las declaraciones y obligaciones adquiridas con EL BANCODE BOGOTÁ.----------

DÉCIMO.- SEGUROS.-LA PARTE HIPOTECANTEse compromete(n) a mantener asegurado(s) contra riesgo de incendio y terremoto la(s) construcción(es) HIPOTECADA(S) (Art. 1 Decreto 145 de 2000) por todo el tiempo de la duración de esta garantía, por una suma no inferior al 100% del valor comercial de la parte destructible del bien en caso de ser mayor este último; y a entregar debidamente expedida o cedida a favor del BANCODE BOGOTÁ S.A. la póliza respectiva para que en caso de siniestro el monto de la indemnización subrogue a la construcción HIPOTECADA, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1101 del Código de Comercio. LA PARTE HIPOTECANTE se compromete a actualizar anualmente los avalúos de acuerdo con lo indicado más adelante y, el seguro del bien hipotecado de forma anual de manera que el seguro pactado no sea inferior en ningún momento al valor comercial de la parte destructible del mismo. Si no se cumpliere con esta obligación, se conviene que desde ahora queda autorizado EL BANCO para contratar dicho seguro por la suma que lo estime conveniente, por cuenta de los HIPOTECANTES y para cargar a su cuenta el valor de la prima del seguro con sus intereses, quedando entendido que esta autorización no implica obligación ni responsabilidad para EL BANCO en caso de que no haga uso de ella, ya que se trata de una facultad de la cual EL BANCO bien puede no hacer uso, de conformidad con el artículo 101 numeral 3º del Decreto 663 de 1993. En todo caso, si EL BANCO requiere contratar o renovar estos seguros, informará previamente al cliente las condiciones de los mismos según las disposiciones legales aplicables. ----------

UNDÉCIMO.- AVALÚOS.- Para establecer el valor del(los) bien(es) hipotecado(s) en el tiempo, las partes están de acuerdo en llevar a cabo el siguiente procedimiento de valoración: Tratándose de inmuebles nuevos o con una antigüedad menor a un año, el valor del avalúo será el de adquisición; para aquellos inmuebles con una antigüedad mayor a un año, el valor

comercial será obtenido mediante avalúo técnico. El valor comercial del inmueble así obtenidos, tendrán una vigencia máxima de un (1) año, a menos que EL BANCO decida realizar un nuevo avalúo técnico al inmueble según lo pactado más adelante. Al finalizar dicho periodo de tiempo, EL BANCO actualizará anualmente el valor del mismo, aplicando los siguientes mecanismos de actualización, según corresponda: i. Para inmuebles ubicados en Bogotá D.C., se aplicarán los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) adoptado por la Alcaldía Mayor de Bogotá para la vigencia fiscal y el estrato residencial correspondiente; ii. Para inmuebles ubicados en Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio: Se aplicarán los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Predial (IVP) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para la ciudad respectiva; iii. Inmuebles ubicados en lugares distintos a los señalados en los ordinales i) y ii), se aplicarán los valores de reajuste anual del IVP para el total nacional.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior, EL BANCO previa solicitud escrita, podrá solicitar al HIPOTECANTE un nuevo avalúo técnico, cuando medien circunstancias especiales que razonablemente justifiquen producirlo, tales como: Afectaciones sobre los inmuebles hipotecados por efectos del POT, normas urbanísticas, administrativas, agrarias, rurales, urbanas o ambientales, afectaciones viales, expropiaciones, divisiones, segregaciones, planes parciales, procesos de adquisición total o parcial por parte entes nacionales, territoriales, descentralizados y/o cualquier otro acto de autoridad o por cualquier acto de transferencia, gravamen total o parcial, servidumbres sobre cualquiera del(los) bien(es) gravados, cuando así se requiera por efecto de los seguros correspondientes que deben constituirse sobre los inmuebles hipotecados. En este caso, si LA PARTE HIPOTECANTE no presenta el avalúo requerido o no efectúa el pago de los honorarios del perito, dicho avaluador podrá ser contratado por EL BANCO y sus honorarios pagados por éste y, de no ser reembolsados dichos honorarios por EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a EL BANCO, este tendrá autorización para cargar a cualquier cuenta o depósito individual, conjunto o alternativo que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) posea(n) en el Banco o de incluirlo dentro del pago de las cuotas del crédito; así mismo se conviene que dichos gastos causarán intereses de mora desde el día en que EL BANCO los asuma y hasta cuando el EL(LOS) HIPOTECANTE(S) los reintegre. PARAGRAFO SEGUNDO.- Lo anteriormente determinado se pacta sin perjuicio del derecho del BANCO de inspeccionar los bienes hipotecados, caso en el cual, se conviene en que los costos que ocasione dicha visita también serán asumidos por EL(LOS) HIPOTECANTE(S) de acuerdo a los términos antes señalados. PARAGRAFO TERCERO.- Mientras esté vigente la garantía, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) se compromete a entregar a el BANCO dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, copia del recibo del pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior.

DUODÉCIMO.- COSTOS Y GASTOS.- Serán de cargo de LA PARTE HIPOTECANTEy/o EL(LOS) DEUDOR(ES) el estudio de títulos, el estudio crediticio, el valor de los avalúos, seguros y todos los gastos, impuestos, honorarios, derechos notariales, derechos de beneficencia y registro y demás emolumentos que ocasione el otorgamiento de esta escritura y de todas aquellas que la ratifiquen, aclaren, modifiquen, amplíen, así como los de cancelación cuando sea oportuno y de la actualización periódica de los certificados de tradición. Lo mismo que cualquier costo, gasto, impuesto o prima de seguros que EL BANCO decida pagar para proteger, defender, administrar o conservar los bienes gravados, sin que éste asuma la obligación de hacerlo. Igualmente, asume EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES), las costas y gastos de cobro si diere lugar a ello en los términos de la ley.----------

DÉCIMO TERCERO.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA.- EL(LOS) HIPOTECANTE(S) declaran que sin perjuicio de las indagaciones legales y de la facultad que tienen para constituir patrimonio de familia inembargable o afectación a vivienda familiar, ninguno de estos le será oponible al BANCO. ----------

DÉCIMO CUARTO.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)conviene(n) en que cualquier desembolso amparado con la presente garantía hipotecaria estará sujeto a: (i) La firma de los títulos de deuda, documentos
y/o pagarés correspondientes; (ii) A que la hipoteca se encuentre debidamente perfeccionada mediante su registro y a que la misma reciba la revisión final del BANCO, y se hayan aportado los documentos igualmente exigidos por EL BANCO, según el caso; (iii) A que se verifique que el monto aprobado por EL BANCO no exceda los límites máximos exigidos por las normas legales; (iv) La contratación del seguro contra incendio y terremoto; (v) A que no se haya presentado una desmejora o cambio material adverso en la condición económica del HIPOTECANTE y/oEL(LOS) DEUDOR(ES) y/o de sus garantes; (vi) Al no fallecimiento del cliente y/o de sus garantes antes del desembolso del crédito; (vii) Que el inmueble ofrecido en garantía se encuentre libre de cualquier gravamen o limitación al dominio con excepción de la hipoteca aquí constituida; (viii) Que ni el HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) y/o sus garantes se encuentren o aparezcan involucrados en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública. Esta condición será también aplicable a todas las personas naturales y/o jurídicas que formen parte de la tradición del inmueble ofrecido en garantía; (ix) Que toda la información entregada al BANCO se encuentre completa, sea consistente y verdadera; y (x) Que no se presente cualquier otra causa legal que impida el desembolso. ----------

DÉCIMO QUINTO.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) ha(n) sido advertido(s) que puede(n) prepagar total o parcialmente el crédito otorgado bajo la modalidad de la Ley 546 de 1999, bajo el entendido que cualquier prepago que sea inferior a la cuota subsiguiente, se

abonará como pago parcial de la misma. Cuando el prepago sea mayor o igual al valor de una cuota, éste se aplicará a capital y deberá(n) indicar de forma clara si el mismo se destina a disminuir el valor de la cuota o el plazo de la obligación. ----------

DÉCIMO SEXTO.- EL(LOS) HIPOTECANTE(S)y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) declaran que el(los) bien(es) gravado(s) es(son) utilizado(s) actualmente por EL(LOS) HIPOTECANTE(S)y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) según el uso natural del(los) mismo(s), conservando éstos la tenencia de los mismos. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan que EL(LOS) HIPOTECANTE(S)y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) podrá(n) continuar con el uso y/o explotación de los bienes dados en garantía de conformidad con el uso natural de los mismos, con las obligaciones y responsabilidades del depositario remunerado, debiendo atender con la diligencia y cuidado ordinarios la custodia, reparación, conservación y mantenimiento de dichos bienes, debiendo responder hasta de la culpa leve. Las partes acuerdan que los bienes o elementos adicionales derivados de mantenimientos, reparaciones, mejoras o modificaciones forman parte integrante de la garantía. EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) declara(n) que el(los) bien(es) no hace(n) parte del giro ordinario de sus negocios y por ello se conviene que no podrá transformar, arrendar, vender, permutar, gravar, ceder y/o transferir a cualquier título el(los) bien(es) gravado(s) y/o los créditos o cuentas por cobrar derivados de la venta, permuta o arrendamiento de los mismos bienes, así como deshacerse del(los) bien(es) por cualquier medio o entregarlo(s) a un tercero para su tenencia o explotación, sin la autorización escrita, expresa y previa de EL BANCO. Teniendo en cuenta que los bienes gravados no son indispensables para la continuidad de los negocios del HIPOTECANTE(S) y además, que es su voluntad que la garantía goce de los privilegios concernientes en lo que corresponda, según el contenido, privilegios y facultades previstas en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 1676 de 2013 y demás normas concordantes, así como el capital y los intereses garantizados. Es voluntad expresa de las partes que en caso de proceso concursal y/o universal, sean aplicables por el acreedor cualquiera de los mecanismos de ejecución señalados en la Ley 1676 de 2013 conforme a lo pactado expresamente en el presente contrato de hipoteca o según lo indiquen las normas que los regulen de manera particular. ----------

---

DÉCIMO SÉPTIMO.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) manifiesta(n) que ha(n) leído y revisado todos y cada uno de los ordinales del presente contrato y de los documentos de deuda correspondientes, en los cuales consta la cuantía, plazo, tasa, forma de pago, etc., del respectivo crédito, y que conoce(n) y comprende(n) su contenido, cuáles son sus deberes, obligaciones, riesgos, derechos, las condiciones, los costos y gastos inherentes a la operación de crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo y la presente garantía, y sus consecuencias legales en virtud de la Ley 546 de 1999 y las demás normas que la complementen o adicionen, y, así mismo, declara(n) conocer que las demás condiciones se encuentran contenidas en el respectivo pagaré o documento de deuda, y mediante la

suscripción del mismo junto con sus garantías, acepta(n) su contenido en su integridad.-------

PRESENTE, _____, _____,mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número _____ de _____, quien obra en nombre y representación del BANCODE BOGOTÁ S.A., persona jurídica constituida como establecimiento bancario de acuerdo con la Ley 45 de 1923 y concordantes, con domicilio principal en Bogotá, en su carácter de apoderado especial del mismo, tal como consta en la escritura pública número _____ (_____) del _____ (_____) de _____ de _____ (____) otorgada en la Notaría _____ (_____) del Círculo de _____, que se protocoliza con esta escritura para que forme parte de ella y se inserte en las copias de que de la misma se expidan y dijo: a) Que en el carácter ya indicado, acepta para dicha entidad la hipoteca que por esta escritura se constituye y las declaraciones que en ella constan a favor del BANCO DE BOGOTÁ S.A., advirtiendo que EL BANCO se reserva el derecho de disminuir el monto de los créditos a que se refiere este instrumento o de abstenerse de otorgarlos si cuando se presente cierre de cartera, o se dicten disposiciones que impiden tramitar o suspendan el otorgamiento de crédito o si ha cambiado la condición económica del deudor(es) o de sus gerentes, o cuando la situación de tesorería del BANCO lo haga necesario. b) Así mismo que, en nombre y representación de la entidad acreedora, y para dar cumplimiento al artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y demás normas legales concordantes, y para los efectos legales pertinentes, nos permitimos informales que el primer desembolso con cargo al cupo o crédito para vivienda, será hasta por la cantidad de _____ PESOS ($_____) MONEDA CORRIENTE. ----------

_____, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en _____ (respectivamente), ciudadano(s) _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en nombre y representación en su condición de apoderado de _____ de conformidad con poder especial que se protocoliza con el presente instrumento) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s), y manifestó(aron): ----------

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

JOHANNA ANDREA GONZÁLEZ PLAZAS **C.C. #**

DIRECCIÓN: Carrera 15 # 82 - 99 **TEL: 6447700 - Bogotá**

CORREO ELECTRÓNICO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES.239/2013 UIAF):

Quien obra en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT:860.531.315-3 (como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK NIT:830.053.812-2)**

BEATRIZ HELENA RODRIGUEZ LAVERDE **C.C. # 52.451.831**

DIRECCIÓN: Carrera 11 # 82 # 01-37 Oficina 601 **TEL: 6108555 - Bogotá**

CORREO ELECTRÓNICO: aycbogota@arquitecturayconcreto.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES.239/2013 UIAF): Construcción

Quien obra como Representante Legal de ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. NIT: 800.093.117-3

C.C.#

DIRECCIÓN: **TELÉFONO:**

ESTADO CIVIL: **CORREO:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES.239/13 UIAF):_____ Expuesta políticamente (Dcto.1674/16): Si__ No__ Cargo:_____ desde _____ hasta_____.

C.C.#

DIRECCIÓN: **TELÉFONO:**

ESTADO CIVIL: **CORREO:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES.239/13 UIAF):_____ Expuesta políticamente (Dcto.1674/16): Si__ No__ Cargo:_____ desde _____ hasta_____.

_____ **C.C. #**

DIRECCIÓN: **TEL:**

CORREO ELECTRÓNICO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES.239/2013 UIAF):

Quien obra como Apoderado de **BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT:860.002.964-4**

MARIA ANGELA BEATRIZ SANIN POSADA

NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) EN PROPIEDAD

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

MODELO MINUTA NUVA- PERMISO DE ENAJENACIÓN

CONTADO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: ----------

OTORGADA EN LA NOTARÍA TREINTA Y CINCO (35) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL.

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2.025) ----------

CLASE DE ACTO:

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL (0164) ---------

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA (0855) ----------

OTORGANTES: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT: 860.531.315-3 (como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK NIT:830.053.812-2) - ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. NIT: 800.093.117-3 - ******** S.A. NIT. 860.002.964-4** ----------

EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S):

INMUEBLE(S) OBJETO DEL ACTO:

APARTAMENTO # ____

PARQUEADERO #

DEPOSITO #

INMUEBLE(S) QUE HACE(N) PARTE DEL PROYECTO INMOBILIARIO NUVA PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL

UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y UNO (131) A NÚMERO CINCUENTA Y DOS A TREINTA Y CINCO (# 52 A 35) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ. --------

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 50N-20793738

CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN: 009116586800000

CHIP AAA0267HJJZ

CÓDIGO .....

****

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en la **NOTARÍA TREINTA Y CINCO (35) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL,** cuya Notaria en Propiedad es **MARÍA ÁNGELA BEATRIZ SANÍN POSADA**, se otorga en la fecha arriba indicada, la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: .....

PRIMER ACTO

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT. 860.002.964-4

Presente. Representante de BANCOLOMBIA S.A. mayor de edad, domiciliado en Bogotá. D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número ____expedida en _____, manifestó que: -

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderado especial de BANCOLOMBIA S.A. NIT. . 890.903.938-8para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el poder ESPECIAL otorgado por el Doctor_____, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número _____, quien a su vez es apoderado especial de BANCOLOMBIA S.A. NIT: 890.903.938-8 como lo acredita con el poder especial, amplio y suficiente otorgado mediante la escritura pública número _____ del ____ de ___de 20__ de la Notaria ___de _____, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. ---------- .

SEGUNDO: Que mediante esta escritura pública **LIBERA PARCIALMENTE** la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la transferencia contenido en el segundo acto, a saber:----------

APARTAMENTO #_____

PARQUEADERO #

DEPOSITO #

que hace(n) parte del **PROYECTO INMOBILIARIO NUVA PARK – PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la **CALLE CIENTO TREINTA Y UNO (131) A NÚMERO CINCUENTA Y DOS A TREINTA Y CINCO (# 52 A 35) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ.----------**

de la nomenclatura urbana oficial de Bogotá, unidad(es) privada(s) que se identifica(n) con el

(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50N-**_____

cuya descripción y ubicación aparecen en el segundo acto de esta escritura, de la hipoteca de mayor extensión constituida a favor de **BANCOLOMBIA** por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** como vocera del **FIDEICOMISO NUVA PARK** con **NIT:830.053.812-2,** mediante escritura pública _____(___) del _____ (____) de _____ de dos mil veinti____ (2.02__) otorgada en la Notaría _____ (___) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 50N-_____ ----------

TERCERO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al(los) inmueble(s) liberado(s) se le(s) asigna un valor de **prorrata** de **PESOS ($) moneda legal colombiana.** ----------

CUARTO: Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** la hipoteca de mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. ----------

SEGUNDO ACTO

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

FIDEICOMISO NUVA PARK

1) -JOHANNA ANDREA GONZÁLEZ PLAZAS, quien dijo ser mayor de edad domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.493.359 expedida en Bogotá, quien actúa en su calidad de Representante Legal Suplente del Presidente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT: 860.531.315-3,** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (# 545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, y la Cámara de Comercio, los cuales se anexan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de

vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK,** identificado con **NIT: 830.053.812-2,** Patrimonio Autónomo constituido por documento privado de fecha veinticuatro (24) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), y que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO.** ----------

2) -BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.451.831 expedida en Bogotá quien actúa en su calidad de Representante Legal, y por ende en nombre y representación de la Sucursal Bogotá de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número seiscientos treinta y uno (#631) del dos (2) de Abril de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Medellín, transformada en sociedad por acciones simplificadas según consta en el Acta de Asamblea Extraordinaria Nº 40 de Octubre doce (12) de dos mil Once (2.011), registrada en la Cámara de Comercio de Medellín . La apertura de la sucursal se realizó mediante Acta de Junta Directiva No. 101 del 09 de octubre de 2002, y mediante Acta de Asamblea Extraordinaria Nº 46 del primero (01) de Febrero de dos mil doce (2.012), se cambió el nombre de la sucursal "Arquitectura y Concreto .S.A" identificada con matrícula mercantil número 01223254 por el de **"ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S"**. **NIT:800.093.117-3** tal como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio, que anexa para su protocolización con el presente instrumento, quien comparece en el presente instrumento público en la condición de FIDEICOMITENTE del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK,** quien es además **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del Proyecto Inmobiliario denominado **NUVA PARK- PROPIEDAD HORIZONTAL** y quien en adelante se denominará simplemente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** por una parte, y por la otra. ----------

3) ----------

_____ quien(es) dijo(eran) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____y _____expedida(s) en _____., de estado(s)

civil(es)_____con quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) ADQUIRENTE (S) ADHERENTE** y manifestaron que celebran la presente Transferencia de Dominio a Título de Fiducia Mercantil contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes ----------

CONSIDERACIONES:

PRIMERO: Mediante documento privado suscrito el _____ (___) de _____ de dos mil veinticinco (2025), **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, identificada con NIT 800.093.117-3 quien en el citado Fideicomiso actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, EL SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTÁ** identificado con NIT 860.069.6682 quien actúa como **FIDEICOMITENTE TRADENTE** , celebraron con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO NUVA PARK. ----------

SEGUNDA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO NUVA PARK** recibió a título de aporte como incremento al Fideicomiso de Administración NUVA PARK el derecho de dominio sobre el inmueble resultante del predio de mayor extensión identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20793738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual contará con un área aproximada de doce mil quinientos ochenta y cuatro coma cincuenta y nueve metros cuadrados (12.584,69 m2).

TERCERA: Que el día veinte (20) del mes de noviembre de dos mil veinticuatro (2024) el Fideicomitente Constructor y Desarrollador y Alianza Fiduciaria S.A suscribieron un contrato de encargo fiduciario de preventas para llevar a cabo la Fase Pre-constructiva del Proyecto.

CUARTA: Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantarán a cargo y por cuenta de la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR como responsable del proyecto denominado NUVA PARK, sobre el inmueble resultante del predio de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20793738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona – Norte, el cual contará con un área aproximada de doce mil quinientos ochenta y cuatro coma cincuenta y nueve metros cuadrados (12.584,69 m2). (Una vez esté el folio individual se incorpora en esta escritura)

QUINTA: En cumplimiento de lo estipulado en el contrato de fiducia, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, ha venido desarrollando las actividades de promoción, comercialización y posteriormente ejecutará la construcción del proyecto inmobiliario denominado NUVA PARK- PROPIEDFAD HORIZONTAL el cual se construye sobre el lote que resulte del desenglobe del predio de mayor extensión identificado en el presente instrumento público.

SEXTA: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO NUVA PARK,** identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma. ----------

SÉPTIMA: Que **EL (LOS) ADQUIRENTE(S) DE ÁDHERENTE(S),** el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de vinculación suscrito entre ellos, el día _____ (__) de _____ dos mil _____ (2.0__), por lo cual EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ÁDHERENTE(S), el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, esto es la sociedad ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma. ----------

OCTAVA: EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S) posee la condición de tal en virtud a lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA** por la constitución de un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, la suscripción del contrato de vinculación para la administración de los recursos por ella entregados en la etapa a la cual se vinculó y por la suscripción de un contrato de vinculación como beneficiario de área para la vinculación al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK** respecto de la unidad objeto de transferencia de dominio a título de fiducia mercantil efectuada por este instrumento. ----------

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil que se contiene en las siguientes

CLAUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **NUVA PARK** transfiere a **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) DE ÁDHERENTE(S)** , a Título de beneficio en Fiducia Mercantil, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): ----------

APARTAMENTO NÚMERO

PARQUEADERO (S) NÚMERO (S)

DEPÓSITO NÚMERO

que hace parte del **CONUNTO RESIDENCIAL NUVA PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y UNO (131) A NÚMERO CINCUENTA Y DOS A TREINTA Y CINCO (# 52 A 35** de la actual nomenclatura urbana oficial de Bogotá, y que se individualiza de la siguiente forma:

INCLUIR LINDEROS ESPECIFICOS

Esta unidad privada se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-**_____ y le corresponde el siguiente coeficiente de copropiedad: _____**%** , el **DEPOSITO NÚMERO** _____y el (los) **PARQUEADERO(S)NÚMERO(S)** _____(___)

PARÁGRAFO PRIMERO. - CUERPO CIERTO.- No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, estos inmuebles se transfieren como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan al mismo, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL CONJUNTO RESIDENCIAL NUVA PARK– PROPIEDAD HORIZONTAL , fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de

2.001, mediante Escritura Pública Número _____(_____) de fecha _____ (____) de f_____ de dos mil veinte____ (202__), otorgada en la Notaría _____ (___) del Círculo de Bogotá. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de(l)(los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública y/o entrega del inmueble al pago oportuno de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por el Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado y posteriormente por sus Copropietarios y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

El inmueble objeto de la presente escritura, será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, esta destinación no podrá ser variada por **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. ----------

CLÁUSULA SEGUNDA: La sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO NUVA PARK, es titular del derecho de dominio y posesión sobre un predio _____ubicado en la **CALLE CIENTO TREINTA Y UNO (131) A NÚMERO CINCUENTA Y DOS A TREINTA Y CINCO (# 52 A 35)** de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, el cual se describe y alindera como se indica a continuación, según consta en la escritura pública número

_____(____) del _____(____) de _____ de dos mil veinte___ (201___, otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá D.C.: ----------

CLÁUSULA TERCERA: TRADICIÓN Y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO NUVA PARK adquirió el derecho de dominio sobre el lote así:

1. Que el SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA, es propietario del predio denominado "Lote No. 1 dotacional", ubicado en la Calle 131 A No. 52A – 35 de la ciudad de Bogotá, con área aproximada de 29.444,46 M2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20793738, cédula catastral 009116586800000000 y CHIP AAA0267HJJZ, cuyos linderos tomados de la escritura pública número mil setecientos nueve (1709) del veinticuatro (24) de agosto de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá.

2. **Que el SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTA adquirió el inmueble descrito en el numeral primero anterior en mayor extensión, a título de COMPRAVENTA de LA PÍA UNIÓN DE JESÚS ADOLESCENTE mediante escritura pública No. 8726 del 7 de Diciembre de 1978 de la Notaría 1ª de Bogotá, registrada el 12 de Febrero de 1979, al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-497303, posteriormente realizó división material mediante escritura pública No. 1709 del 24 de agosto de 2016 de la Notaría 42 de Bogotá, registrada el 25 de agosto de 2016 al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20793738.**

3. **Que mediante Resolución No. 11001-1-24-1006 del 28 de junio de 2024 expedida por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Urbanización Seminario Menor- Nueva Colina II**

CLÁUSULA CUARTA: VALOR DE LOS APORTES. - El valor total de los aportes para la adquisición de la(s) unidad(es) objeto de esta transferencia, es la suma de

PESOS ($) MONEDA CORRIENTE la cual ha sido cancelada por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** así:----------

A) La suma de

PESOS ($) MONEDA CORRIENTE recibidos a la fecha por **EL FIDEICOMISO** a su entera satisfacción.----------

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMISO, renuncia expresa e irrevocablemente al ejercicio de la condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactada y en general las partes renuncian a toda condición resolutoria que pueda derivarse del presente contrato; por lo cual la presente transferencia se otorga en forma firme e irresoluble. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: El control de los ingresos de los dineros mencionados en la presente cláusula a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO NUVA PARK** es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR.** -----

CLÁUSULA QUINTA: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, esto es **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S** en su calidad de responsable de las obligaciones de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor/precio acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. que el precio incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v . que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vi. que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; vii. que la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor/precio del inmueble objeto de transferencia.----------

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO**, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública, no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, uso, usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de

dominio y patrimonio de familia, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.----------

PARÁGRAFO PRIMERO.- En cuanto a Hipotecas, el inmueble soporta la constituida en mayor extensión a favor de **BANCOLOMBIA S.A.,** exclusivamente para garantizar el crédito obtenido para el desarrollo del proyecto **NUVA PARK**, según escritura pública número _____(__) del _____(__) de _____de dos mil veinti ____ (2.__20) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número **50N-**_____

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En virtud a que a la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública se ha cancelado la prorrata, que en el crédito constructor otorgado **BANCOLOMBIA S.A.**, le corresponde a la unidad que por medio del presente instrumento se transfiere, en esta misma escritura comparece el representante legal de **BANCOLOMBIA S.A.,** a cancelar la hipoteca en mayor extensión que recae sobre la unidad transferida. ----------

Es obligación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** hacer entrega del certificado expedido por **BANCOLOMBIA S.A.** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO NUVA PARK** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre el inmueble descrito en la Cláusula primera anterior. -

PARÁGRAFO TERCERO.- En virtud a lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** quedó obligado al saneamiento por evicción del lote de terreno donde se levanta **EL "PROYECTO NUVA PARK",** así mismo queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de la unidad resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda. ----------

PARÁGRAFO CUARTO: Queda **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **EL FIDEICOMISO** expresamente relevados de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO NUVA PARK, y de conformidad con lo establecido en el presente instrumento.----------

CLAUSULA SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR manifiesta que las unidades privadas objeto de esta transferencia están dotadas con los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado y Gas Natural. 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 de la unidad privada, serán de cargo exclusivo de **EL EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),,** por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el valor de la presente transferencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR adelantó los trámites exigidos por la Empresa Prestadora del Servicio Telefónico hasta obtener la nota de aprobación, según las últimas disposiciones de la Empresa Prestadora del Servicio Telefónico. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser cancelados por **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** y los cobros los realiza la empresa a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. ----------

CLAUSULA OCTAVA: IMPUESTOS y CONTRIBUCIONES.- EL FIDEICOMISO manifiesta que los inmuebles objeto del presente contrato se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones ya sean de orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la entrega material del el(los) inmuebles objeto de la presente transferencia, siendo de cargo de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),,** todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. Y las valorizaciones que sobre el inmueble se llegaren a causar a partir de la firma del contrato de vinculación como Beneficiario de Área; al FIDEICOMISO NUVA PARK. ----------

EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S), reembolsará(n) proporcionalmente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR,** las sumas de dinero que este haya cancelado por concepto del impuesto predial y de contribución de valorización, por el periodo de tiempo entre la escritura o entrega material lo que primero ocurra y el ultimo día facturado o pagado. Este reembolso deberá hacerlo previamente a la firma de la escritura pública. --------

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR del **FIDEICOMISO NUVA PARK** concurrirá a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** si fuere reclamada o demandada por los

eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se reserve el derecho de repetir contra ellos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.**

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR,** en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la firma del contrato de vinculación como Beneficiario de Área al **FIDEICOMISO NUVA PARK** y que sea generado por la autoridad competente. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO.-. A partir de la fecha de la entrega del inmueble, serán de cargo de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** las cuotas de administración relativas al mismo, de acuerdo con el presupuesto que se encuentre vigente y según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO: El desenglobe se realizará ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital según lo previsto en el Decreto 1579 de 2012 Estatuto de Registro De instrumentos Públicos. **El FIDEICOMITENTE** aportará la documentación que la Oficina requiera para efectos de llevarse a cabo el desenglobe.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA.- La entrega real y material de los inmuebles objeto de la presente escritura, se llevará a cabo por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, cinco (5)** días después de la firma del presente instrumento público para lo cual, éste enviará comunicación de la fecha y hora a **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),.** En el ACTA de entrega que se suscribirá para tal efecto, se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar, indicando el plazo en el cual se procederá a su corrección. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S), renuncia(n) al ejercicio de

la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** y la gerencia del proyecto, a través del FIDEICOMITENTE. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la forma de entrega aquí pactada **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: En caso que en la fecha indicada para la entrega **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** no se presentare(n) a recibir los inmuebles, se entenderá que hubo recibo tácito de los mismos, quedando las llaves del inmueble a disposición de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**----------

PARÁGRAFO CUARTO: Es entendido que el(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia de dominio que a título de beneficio se entregará(n) a **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** cuando esté(n) provisto(s) de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado. Así, en el evento de que las respectivas empresas públicas municipales, sin culpa de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** , no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** -----

PARÁGRAFO QUINTO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. ----------

PARÁGRAFO SEXTO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** se hace(n) responsable(s) del pago de los servicios públicos, de la cuota de administración bien sea ordinaria o extraordinaria y de las expensas necesarias para la administración, vigilancia y conservación del conjunto y sus bienes comunes.----------

CLÁUSULA DECIMA: GARANTÍAS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO, esto es ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda transferidas del Conjunto de conformidad con el

artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, en materia de garantías establecen los siguientes plazos y condiciones. ----------

1. Se da garantía de un (1) año para acabados y cualquier otro elemento que no corresponda a la estructura. Esta es la garantía otorgada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR del PROYECTO** del inmueble, no obstante, quien figura como fabricante, instalador o suministrador de estos bienes o acabados, puede haber otorgado una garantía mayor, por lo tanto, recomendamos consultar el respectivo Manual del Usuario o de la Copropiedad, para corroborar esta situación, y reclamar directamente a proveedores. ----------
2. La garantía sobre estructuras contará con un plazo de diez (10) años, contados a partir de la culminación de la construcción de la torre de la cual hace parte la unidad privada. ----------
3. Las garantías de los proveedores se dejarán consignadas en el Manual del Usuario o en el Reglamento de Propiedad Horizontal que reglamentará el Conjunto Residencial NUVA PARK. ----------

Las garantías por acabados se contarán a partir del acta de entrega del respectivo inmueble, en caso de que **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, se negare(n) a suscribir dicha acta, ésta deberá ser suscrita por dos testigos y se anotarán los motivos de inconformidad, a partir de tal fecha se contarán los plazos indicados. ----

No se responderá por las garantías indicadas en este documento, cuando **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** o usuario(s) del inmueble y de sus partes: hagan mal uso del mismo, uso indebido, modificaciones o reparaciones; lo mismo se aplicará en caso de que no se hayan atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual del Usuario: rutinas de mantenimiento y cuidado recomendadas. Siendo deber del adquirente, subadquirente, usuarios y arrendatarios del apartamento y de la administración leer detenidamente dicho documento y consultar todas las inquietudes que de él se deriven al personal designado para servicio de pos-construcción o servicio al cliente por parte **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. ----------

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, no otorga ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, A o su

instalación a consecuencia de reformas por él solicitadas. ----------

PARÁGRAFO: PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR LAS GARANTÍAS: Una vez conocida la falla, defecto o falta de calidad idoneidad o seguridad del elemento, parte, que conforma su inmueble, o falta de funcionamiento del inmueble o parte de él, dentro de los 15 días corrientes siguientes **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, deberá(n) hacer una solicitud por escrito en el formato FA-027 ATENCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMOS el cual podrá(n) encontrar en la portería del Conjunto Residencial, dirigida al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, para la atención de las garantías pos construcción, quien dispondrá del personal especializado, para atender su reclamo, constatar la existencia de la garantía y proceder a la reparación del bien o parte. Dentro de los 15 días corrientes siguientes a la solicitud, se informará si la garantía se encuentra vigente y el día programado para su atención, conforme a la disponibilidad del Departamento de Servicio al Cliente. ----------

Por control de calidad, solo se recibirán las solicitudes de atención de garantías por escrito. -

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. - EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR bajo la Radicación número ******* de fecha ***** (***) de**** de dos mil veinticinco (2025) ante la Dirección Distrital de Inspección, vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, obtuvo la autorización para enajenar la unidad de vivienda que conforma **EL CONJUNTO RESIDENCIAL NUVA PARK -PROPIEDAD HORIZONTAL.**

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: COSTOS.- Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio a título de fiducia mercantil que se celebra por esta escritura pública serán de cargo de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de beneficencia y los derechos de registro del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S),**; al igual que los derechos notariales, impuesto de beneficencia y derechos de registro generados en virtud de la constitución y posterior cancelación de la hipoteca que por esta escritura se constituye. Todos los correspondientes a la cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** que igualmente se efectúa por este público instrumento, serán de cargo exclusivo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK** ----------

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con el FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto NUVA PARK y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DÉCIMA CUARTA: El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota, que hace(n) parte del proyecto denominado **NUVA PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL**, no es vivienda de interés social. ----------

Presente(s) EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S), manifiesta(n) que: ----------

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

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

C. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se haya(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, especialmente al pago que por concepto de administración de la copropiedad se originen a partir de la fecha. ----------

D. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO NUVA PARK**, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de

fiducia y contrato de vinculación como Beneficiario de Área al **FIDEICOMISO NUVA PARK**, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.

E. Que con el otorgamiento de la presente escritura el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación como Beneficiario de Área al FIDEICOMISO NUVA PARK que **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, celebró (aron). ----------

F. Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO NUVA PARK, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. ----------

G Que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA constituido mediante documento privado de fecha 16 de diciembre de dos mil diecinueve (2019). ----------

H.- Conoce(n) la existencia del apartamento modelo y permitirá(n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s), igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto. ----------

I.- Señala(n) que si no se presentare(n) a recibir el(los) inmueble(s) o se negare(n) a firmar el acta, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** podrá darlo(s) por entregado(s), suscribiendo una acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados por parte de "**EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, que justifique la no comparecencia para recibir.--

* * * * * * *

Presente **BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ**, de las condiciones civiles anotadas al comienzo de este instrumento público, quien en su calidad de Sexto Representante Legal, y por ende en nombre y representación de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S**, quien en este acto, como se dijo actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del Proyecto Inmobiliario denominado **NUVA PARK- PROPIEDAD HORIZONTAL**; dentro del

Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK** y manifestó: ----------

1) Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia de dominio a título de fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen, por estar a su entera satisfacción.----------

2) Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios de la construcción en sí misma y de la unidad resultantes, en los términos de ley. ----------

3) Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO NUVA PARK** y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, por la terminación de la unidad inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del inmueble transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. ----------

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

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

6) Que en su condición de **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO** y **GERENTE Y CONSTRUCTOR** ha dado su aceptación a la transferencia que a título de fiducia mercantil se ha celebrado por esta escritura y las demás estipulaciones que en ella constan, por corresponder estas a las convenciones celebradas.----------

7) Que acepta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO solo comparece para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia mercantil . ----------

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

JOHANNA ANDREA GONZÁLEZ PLAZAS **C.C. #**

DIRECCIÓN: Carrera 15 # 82 - 99 **TEL: 6447700 - Bogotá**

CORREO ELECTRÓNICO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES.239/2013 UIAF):

Quien obra en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT:860.531.315-3 (como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO NUVA PARK NIT:830.053.812-2)**

BEATRIZ HELENA RODRIGUEZ LAVERDE **C.C. # 52.451.831**

DIRECCIÓN: Carrera 11 # 82 # 01-37 Oficina 601 **TEL: 6108555 - Bogotá**

CORREO ELECTRÓNICO: aycbogota@arquitecturayconcreto.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES.239/2013 UIAF): Construcción

Quien obra como Representante Legal de ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. NIT: 800.093.117-3

C.C.#

DIRECCIÓN: **TELÉFONO:**

ESTADO CIVIL: **CORREO:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES.239/13 UIAF):_____ Expuesta políticamente (Dcto.1674/16): Si__ No__ Cargo:_____ desde _____ hasta_____.

C.C.#

DIRECCIÓN: **TELÉFONO:**

ESTADO CIVIL: **CORREO:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES.239/13 UIAF):_____ Expuesta políticamente (Dcto.1674/16): Si__ No__ Cargo:_____ desde _____ hasta_____.

_____ **C.C. #**

DIRECCIÓN: **TEL:**

CORREO ELECTRÓNICO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES.239/2013 UIAF):

Quien obra como Apoderado de **BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT:860.002.964-4**

MARIA ANGELA BEATRIZ SANIN POSADA

NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) EN PROPIEDAD

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Digitally signed by ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Date: 2025.10.01 14:05:13 -05:00
Reason:
Location:

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.

3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

VIGILADO SUPER. FINANCIERA DE COLOMBIA

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

PRIMERA-DEFINICIONES. Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

Acuerdo para Uso de Firma Electrónica: Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica: *La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:*

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:

1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o

2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

SEGUNDA-OBJETO. Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS. La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

PARÁGRAFO- A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA. El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

PÁRAGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular. Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email – tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

PARÁGRAFO 3. Responsabilidad. Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA,** es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

PARÁGRAFO 1. - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

PARÁGRAFO 2. - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho. cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS. LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

SÉPTIMA-DEFINICIONES. Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

cuatro coma cincuenta y nueve metros cuadrados (12.584,69 m2), cuyo folio de matrícula será informado mediante otrosí al presente contrato una vez se cuente con el mismo.

Descripción del Proyecto

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

Proyecto inmobiliario denominado Nuva Park se desarrollará por etapas. A través del presente Contrato se regulará la fase constructiva y la fase post-constructiva de la etapa 1, la cual estará conformada por doscientos cuarenta y cinco (245) apartamentos NO VIS. Nota: Las demás Etapas del Proyecto se desarrollarán mediante la suscripción de un otrosí al presente Contrato, los cuales no requerirán aprobación de los adquirentes vinculados a las demás etapas y regulará la fase pre-constructiva, constructiva y post-constructiva.	
Etapa 1	Consta de doscientos cuarenta y cinco (245) apartamentos NO VIS.

Vigencia Fase Pre – Constructiva

La vigencia de la fase pre-constructiva de la etapa 1 tendrá la duración establecida en la carátula del Contrato de Encargo Fiduciario De Preventas celebrado entre Arquitectura y Concreto S.A.S. en calidad de Constituyente – Constructor y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria – Encargo Fiduciario de Preventas Nuva Park, el veinte (20) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024).	
Etapa 1	**Término para acreditar las condiciones de inicio:** Es de tres (03) meses, a partir del cumplimiento de las condiciones de giro del contrato de preventas. Dicho plazo será prorrogable por un (3) meses más de manera automática, conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.

Vigencia Fase Constructiva

Etapa 1	Es de treinta (30) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de inicio para la Etapa 1, este plazo podrá prorrogarse automáticamente por quince (15) meses más, conforme lo dispuesto en la cláusula de Duración del Contrato.

Cláusulas limitativas

Numeral 11	**Alcance de la Responsabilidad de Alianza.**
Numeral 12	**Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.**
Numeral 20	**Cesión del Contrato.**
Numeral 22	**Modificación del Contrato.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

Condiciones de Inicio

El Fideicomitente - Constructor y Desarrollador deberá acreditar para la primera etapa del Proyecto, ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio. Para las demás Etapas se indicarán las condiciones de giro en el otrosí que regule la etapa correspondiente.

Corresponde a las Condiciones de Giro establecidas para la Etapa 1 del Proyecto en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre Arquitectura Y Concreto S.A.S, en calidad de Constituyente Constructor y Desarrollador, y Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciaria mediante documento privado de fecha veinte (20) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual se adelanta la fase pre-constructiva del Proyecto.

Adicionalmente, para la Etapa 1 del Proyecto, el Fideicomitente Constructor y Desarrollador deberá acreditar ante Alianza:

1. La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y que ampare todos los riesgos de que trata el numeral 5.5.1.9. Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique.

2. La designación del Interventor del Proyecto, junto con la entrega de la certificación de independencia de este en los términos de que trata el numeral 32 del Contrato de Fiducia.

3. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.

4. Que el Fideicomitente – Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia

Título Jurídico De Transferencia

Beneficio de Área _X___
Compra Venta

Administrador de Cuenta

Nombre.	María Isabel Gallego

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

C.c.	42.891.832
Tel.	3117207600
Correo.	mariaigallego@arquitecturayconcreto.com

Cláusulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto: que Alianza como Vocera del Fideicomiso:

    1. Reciba, invierta y administre los recursos en el Fondo
    2. Realice la vinculación de (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) y reciba a todos los encargantes junto con los recursos depositados por cada uno de ellos. una vez se acrediten las condiciones de giro y/o condiciones de inicio de la fase de preventa.
    3. Entregue en los términos del Contrato de Fiducia al Fideicomitente- Constructor y Desarrollador como destinatario de los recursos junto con los rendimientos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las condiciones de inicio con destino al desarrollo del Proyecto.
    4. Verifique el cumplimiento de las condiciones de inicio previstas para el Proyecto.
    5. Administre el inmueble y los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del proyecto
    6. Atienda las instrucciones de pago o giro con cargo a los recursos y rendimientos que indique el Fideicomitente – Constructor y Desarrollador para el desarrollo del Proyecto.
    7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente – Constructor y Desarrollador y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
    8. Entregue al Beneficiario los bienes, excedentes, rentas o utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los activos inmobiliarios al(los) adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

2. **Finalidad del Contrato:**

    Tiene como finalidad recibir la transferencia del Inmueble, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo por etapas del Proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

    Nota:

    El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Inicio para la Etapa 1 y de las Condiciones de Giro para las demás etapas.

    El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador es el responsable de: La construcción del Proyecto por etapas; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

3. **Bienes fideicomitidos.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fideicomitentes; (ii) los Recursos y sus correspondientes Rendimientos, en los términos del Contrato de Fiducia; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto por etapas; (iv) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente - Constructor y Desarrollador en el(los) Inmueble(s). Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitidos:

3.1. En cuanto a recursos, cuando: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
3.2. En cuanto al (los) Inmueble(s) cuando la titularidad jurídica del mismo conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Inmobiliario.
3.3. En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

4. **Rendimientos**

Los Rendimientos serán entregados a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Inicio y/o Giro y no harán parte del precio del Activo(s) Inmobiliario(s) y serán entregados conforme a los indicado en el presente contrato.

Sólo durante el periodo Pre – Constructivo los Rendimientos serán entregados a favor del (los) Adquirente(s) si se presentan cualquiera de las causales del numeral 7 (*denominada Cuando Procede la Devolución de Recursos*) del Contrato. Una vez iniciado el Periodo Constructivo los Rendimientos se consolidan a favor y con destino al Proyecto a través del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro y/o condiciones de inicio.

Para Tener en Cuenta:

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

5. **Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

5.1. **Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor y Desarrollador.**

i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda
iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslaticio del

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.

iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.

v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitido(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.

vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Inicio para la etapa 1 y la determinación de las Condiciones de Giro para las etapas 2, 3 y 4 ,la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.

vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.

viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.

ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.

x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.

xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha, con la firma del Contrato de Fiducia por medio de los enlaces, códigos QR o cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin y retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.

xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza

xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios – cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) reglamento del Fondo. La entrega de los documentos indicados en los literales (ii) y (iii) anteriores (ABC de negocios fiduciarios – cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y reglamento del Fondo) se podrá entender también realizada con la constancia de recibo por parte del (los) Adquirente(s) del link de acceso, código QR o cualquier otro medio tecnológico o digital que permita tener acceso completo a estos documentos.

xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.

xv. Suministrar por intermedio del Interventor o de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal trimestralmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique el Proyecto o que pueda alterar los términos del Contrato de Fiducia. En cada reporte de avance de obra el Interventor deberá declarar que a la fecha de la presentación del señalado reporte cumple con los criterios de independencia de que trata el numeral 32 del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario. En desarrollo de lo anterior deberá:

   a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
   b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
   c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s).
   d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.

xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.

xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario

xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y su Revisor Fiscal.

xx. Actualizar para el cumplimiento de las Condiciones De Giro de las etapas 2, 3 y 4 el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del Proyecto, cuando existan variaciones en la descripción del proyecto, caso en el cual se modificará el Contrato Fiduciario conforme el procedimiento previsto para tal fin.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

xxi. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Giro de las etapas 2, 3 y 4 ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas como Condiciones de Giro en el otrosí que regule la etapa correspondiente.

xxii. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.

xxiii. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

xxiv. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

xxv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.

xxvi. Respecto del Crédito Constructor, coordinar y adelantar las gestiones de presentación, trámite, prorrateo y pago de dicho crédito, así como Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.

xxvii. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.

xxviii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.

xxix. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.

xxx. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

xxxi. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.

xxxii. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador para la suscripción de las escrituras de transferencia.

xxxiii. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio para la Etapa 1 y las Condiciones de Giro para las etapas 2, 3 y 4, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente - Constructor y Desarrollador en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

xxxiv. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.

xxxv. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. Sin prejuicio de lo anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" se podrá protocolizar en el Reglamento de Propiedad Horizontal, evitando su protocolización en cada escritura de transferencia.

xxxvi. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato

xxxvii. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.

xxxviii. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s), conforme se ha puesto en conocimiento de (los) Adquirente(s) en el Contrato de Adhesión.

xxxix. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.

xl. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

xli. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s) mediante la suscripción del correspondiente Otrosí.

xlii. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.

xliii. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor y Desarrollador.

xliv. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.

xlv. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).

xlvi. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.

xlvii. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, , en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Inicio y/o Giro.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

xlviii. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.

xlix. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.

l. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos. En caso de que así lo indique el Fideicomitente Constructor y Desarrollador, liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.

li. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.

lii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).

liii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

liv. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).

lv. Informar al Interventor los accesos y procedimientos de pagos establecidos en el Contrato Fiduciario, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro en el Fideicomiso Inmobiliario.

lvi. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del Interventor.

lvii. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor y Desarrollador reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

lviii. En caso de que el Fideicomitente – Constructor y desarrollador tenga previsto la existencia de pluralidad de acreedores para cada etapa del Proyecto, el Fideicomitente – Constructor deberá (i) individualizar matriculas inmobiliarias por etapa y (ii) se crearán subcuentas contables independientes para cada una.

lix. El Fideicomitente – Constructor y desarrollador no podrá legalizar en la contabilidad del Fideicomiso a título de mejoras, costos o canjes, recursos recibidos del(los) Adquirente(s) directa o indirectamente.

lx. El Fideicomitente – Constructor y desarrollador de forma previa y cada vez vaya que realizar vinculaciones de proveedores por canje deberá tramitar la aprobación a los mismos ante el

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Acreedor Financiero. Dicha vinculación sólo podrá reconocerse y registrarse en Alianza cuando El Fideicomitente - Constructor informe por medio del Interventor a través del informe de mejoras la realización de la mejora a cargo del proveedor y se allegue la aprobación del Acreedor Financiero.

lxi. El Fideicomitente – Constructor y desarrollador no podrá solicitar giros, legalizar anticipos o establecer beneficios por concepto de pago del Inmueble. Salvo que dichos pagos se encuentren contemplados en la factibilidad informada por el Fideicomitente – Constructor y el Acreedor Financiero.

5.2. **Derechos Del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.**

i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
iv. A la culminación de la Fase Constructiva, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario en los términos establecidos en el presente contrato.
v. Acceder a la Academia Digital Alianza (ADA) con el objetivo de recibir las herramientas y conocimiento necesarios para optimizar la eficiencia y productividad de su gestión diaria. Encuentre en (https://www.academiaalianza.com.co/) toda la información sobre las funcionalidades claves del portal Alianza (Mi Fiducia, A1Click y Pagos Portal).
vi. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

5.3. **Obligaciones De Alianza**

i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Inicio para la Etapa 1 y las Condiciones de Giro para las etapas 2, 3 y 4 del proyecto
iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente -Constructor y Desarrollador para tales efectos.
v. Mantener el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el texto adhesivo del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo publicado y a disposición para consulta en la página web www.alianza.com.co o a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
vi. Entregar con la firma del Contrato de Fiducia por medio de los enlaces, códigos QR o cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin al Fideicomitente– Constructor el Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios, en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del encargo y del Fideicomiso Inmobiliario, y el papel que desempeña Alianza dentro del Proyecto, para que sean publicados por el Fideicomitente - Constructor y Desarrollador en su sala de ventas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

vii. Informar al (los) Adquirente(s) por medio del Contrato de Adhesión que el ABC de Negocios Fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y pueden consultarse en la página web www.alianza.com.co o a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.

viii. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.

ix. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor y Desarrollador en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando

x. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.

xi. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.

xii. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador del cumplimiento de las Condiciones De Inicio de la Etapa 1 y Condiciones de Giro de las etapas 2, 3 y 4 y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.

xiii. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.

xiv. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.

xv. Pedir instrucciones al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

xvi. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.

xvii. Informar al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.

xviii. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,

xix. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.

xx. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.

xxi. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.

xxii. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

5.4. **Derechos De Alianza**

i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.

ii. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.

iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor y Desarrollador, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.

iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.

v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.

ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.

x. Permitir el acceso a la Academia Digital Alianza (ADA) con el objetivo de recibir las herramientas y conocimiento necesarios para optimizar la eficiencia y productividad de la gestión diaria de los clientes.

6. **Entrega de Recursos al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.** Para la Etapa 1 del Proyecto, Alianza entregará al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador los Recursos junto con los Rendimientos que estos generen y que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, incluidos los derivados del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas una vez se acrediten las condiciones de giro en el contrato de preventa y estos ingresen al Fideicomiso.

Para las etapas 2, 3 y 4 del Proyecto, Alianza entregará al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador los Recursos junto con los Rendimientos que estos generen y que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Giro para cada etapa y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

enajenación del proyecto, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique.

7. **Cuando Procede La Devolución De Recursos**. Procederá la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s):

   a. Para la Etapa 1, por la no acreditación de las Condiciones de Inicio dentro del término establecido en la carátula del contrato de fiducia; para las etapas 2, 3 y 4, por la no acreditación de las Condiciones de Giro dentro del término de duración del periodo Pre – Constructivo de cada etapa; conforme se regule mediante el otrosí correspondiente;
   b. Por desistimiento de (los) Adquirente(s);
   c. Por desistimiento del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador al (los) Adquirente(s)
   d. Por incumplimiento del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

   Si alguna de las causales de devolución se da durante el periodo Pre – Constructivo de la Etapa 1, los recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos de conformidad con lo dispuesto en el Contrato a través del cual se lleva a cabo la fase de preventas del Proyecto.

   Durante el periodo Pre – Constructivo de las etapas 2, 3 y 4, los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor y Desarrollador del correspondiente desistimiento ante Alianza.

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

8. **Duración del Contrato de Fiducia.** El Contrato de Fiducia y del Proyecto/cada una de las etapas del Proyecto tendrán el término de duración establecida en la caratula del contrato para cada una de las Fases.

9. **Duración del Proyecto.** El Proyecto en cada una de sus fases tendrá una duración, conforme se indica a continuación:

   La Fase – Preconstructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Giro y/o Condiciones de Inicio según corresponda para cada etapa del Proyecto. Dicho plazo podrá ser prorrogados por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado. La Fase – Constructiva tendrá una duración y prórroga igual al plazo indicado en la caratula.

   El término para la acreditación de las Condiciones de Giro de la Fase Pre - constructiva y de la Fase Constructiva de las etapas 2, 3 y 4 será el indicado en el otrosí que se suscriba al presente contrato mediante el cual se regulen dichas etapas.

10. **Prorrogas.** Las prórrogas que se realicen posteriores al Contrato de Fiducia y cada etapa podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

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

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

12. **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.** El(los) Adquirente(s) y el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador se someterán a las sanciones según lo establecido en la cláusula "acuerdo por desistimiento - incumplimiento" del Contrato de Adhesión. Dichas sanciones corresponden a la relación de consumo existente entre el(los) Adquirente(s) y el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, las cuales no han sido objeto de autorización por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024174548-007-000 de fecha 16 de enero de 2025 o de Alianza, quien a su vez declara que no ha participado en su estructuración y negociación.

    Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Fideicomitente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción cuando aplique y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

13. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

13.1. Una suma equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este Contrato.

13.2. **Durante la Fase Pre-Constructiva**. Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro de cada etapa, se cobrará una comisión equivalente a (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA, pagadera por mes o fracción. Esta comisión no aplica para la Etapa 1, la cual adelanta la fase de pre-constructiva mediante Encargo Fiduciario de Preventas, por tanto, esta comisión aplicará para las etapas 2, 3 y 4 que serán reguladas mediante otrosí al presente contrato.

13.3. **Durante la Fase Constructiva:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Inicio de la Etapa 1 y de las Condiciones de Giro de las Etapas 2, 3 y 4, se cobrará una comisión correspondiente a cada una de las etapas de la siguiente manera:

Etapa 1: Doscientos catorce millones de pesos ($214.000.000) pagaderos en 30 cuotas de siete millones siento treinta y tres mil trescientos treinta y tres pesos ($7.133.333) más IVA cada una. En caso que se prorrogue esta etapa, luego del pago de la última cuota aquí establecida, se causará mensualmente equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta comisión cubre hasta 40 giros mensuales, cada giro adicional tendrá un costo de Quince Mil Pesos M/cte ($15.000)

13.4. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento de este.

13.5. Una suma equivalente a Un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.

13.6. Una suma equivalente a Un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten el (los) Adquiriente(s) esta comisión estará a cargo del (los) Adquiriente(s) que solicite su registro como tal en el Fideicomiso Inmobiliario.

13.7. Por la asistencia del representante legal de Alianza a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el Contrato Fiduciario, se causará a favor de Alianza una comisión equivalente a la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de Alianza todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de Alianza.

13.8. En el caso de que surjan en desarrollo del Contrato de Fiducia actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y Alianza.

13.9. Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba Alianza, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a 0.5 Salario Mínimo Legal Mensual vigente.

13.10. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una única comisión a favor de la fiduciaria equivalente a Quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

Es entendido que Alianza continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

13.11. Pasados los tres (3) meses iniciales de la fase de escrituración, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del Fideicomiso siempre y cuando la liquidación no se hubiera podido efectuar por razones imputables al Fideicomitente – Constructor y Desarrollador.

13.12. Por transacciones con tarjeta débito o crédito realizadas mediante Link de Pagos desde los canales tecnológicos provistos por Alianza desde la sala de ventas del Fideicomitente-Constructor y Desarrollador (Oficina Virtual del Constructor) la suma del 2% sobre el valor transado. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

13.13. Por transacciones con tarjeta débito o crédito realizadas mediante Link de Pagos generados por el Adquirente desde Portal Adquiriente para cualquier cuota del plan de pagos, la suma del 2% sobre el valor transado. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

NOTA: Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato Fiduciario, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las Partes respecto de su remuneración

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.

El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de recepciónfacturacion@arquitecturayconcreto.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria. Las partes declaran que en atención a lo establecido en la cláusula de remuneración la cuantía del presente contrato no excede la cuantía de la base gravable sujeta al impuesto de timbre. De llegarse a causar los supuestos de generación del impuesto de timbre el pago total de dicho impuesto será asumido por el Fideicomitente - Constructor.

14. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

15. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente -Constructor y Desarrollador con facultad de impartir instrucciones,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Fideicomitente -Constructor y Desarrollador; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.

16. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

17. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

18. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

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

19. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

20. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

    En el evento en que el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los Adquirentes, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

    El Fideicomitente – Constructor no podrá prendar o en cualquier forma gravar total o parcialmente a favor de terceros, los derechos fiduciarios o de beneficio, ni constituir garantías mobiliarias sobre los derechos económicos derivados del fideicomiso salvo que medie autorización previa y expresa por parte del Acreedor Financiero. Tampoco podrá ceder, pignorar, o entregar a cualquier título a favor de terceros, los derechos de contenido económico o de crédito (cuentas por cobrar a favor del Fideicomiso Inmobiliario), respecto de los cuales el Fideicomiso Inmobiliario sea titular o tenga algún derecho presente o futuro,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

mientras existan obligaciones con saldo vigente a cargo del patrimonio autónomo y a favor del Acreedor Financiero, salvo que medie autorización previa y expresa por parte del Acreedor Financiero.

La cesión de las calidades de Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, deberán contar con la previa aprobación/notificación del (los) Adquirente(s).

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

21. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente -Constructor y Desarrollador autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

    Para todos los efectos, el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

22. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

    22.1. Implique cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.
    22.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro Inicio para la Etapa 1 o en las Condiciones de Giro para las etapas 2, 3 y 4.
    22.3. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s) según lo establecido en el Contrato de Adhesión y en el Contrato de Fiducia.
    22.4. Modifique los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto
    22.5. Supere el 10% de la descripción total del Proyecto conforme la licencia de construcción.
    22.6. Representen cambios del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidos con el (los) Adquirente(s) conforme el Contrato de Adhesión.

    Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto que no superen el porcentaje indicado serán notificadas por el Fideicomitente – Constructor a (los) Adquirente(s). En este evento (los) Adquirente(s) podrán ejercer su derecho de retiro conforme los términos establecidos en los Contratos de Adhesión.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

NOTA 1: Las modificaciones al presente Contrato de Fiducia que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del Acreedor Financiero, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

NOTA 2: Las modificaciones al presente Contrato de Fiducia que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del Beneficiario de Pago, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

23. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

24. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 2220 de 2022 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.

25. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y el(los) Fideicomitente(s), con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, consultar, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

    De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

26. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor y Desarrollador declara:

a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.

b. En los casos en que las obligaciones, procedimientos e instrucciones asignadas en los anexos del presente contrato haga referencia al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y de conformidad con el presente contrato dichas actividades deban ser adelantadas por el Fideicomitente o un tercero diferente, se entenderá que cada vez que se haga referencia al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador se está haciendo referencia al Fideicomitente.
c. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
d. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.
e. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
f. Que a la fecha según su leal saber y entender, no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
g. Que ha evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones , se revelaran y administraran ante los órganos competentes.
h. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
i. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.1, 5.2.1.2, 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza y afirma que para el cumplimiento de las Condiciones de Giro los Inmuebles serán adquiridos o aportados según corresponda de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones, declarando que para tal

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

momento la tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activos Inmobiliarios.

j. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, Gerente del proyecto, promotor, vendedor o interventor ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y que como consecuencia de ello tiene a su cargo los aspectos técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, supervisión técnica, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costo del (los) activos(s) inmobiliarios(s) . Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto, El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, es el promotor, constructor, comercializador, vendedor, responsable el avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de los plazos de entrega.
k. El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
l. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.
m. Que, al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro previstas en el Encargo Fiduciario, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
n. El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
o. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
p. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

Declaraciones del Fideicomitente Tradente:

q. Que, a la fecha de firma del presente contrato, ha realizado todas las gestiones necesarias para conocer e informarse amplia, suficiente y adecuadamente sobre las implicaciones de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

su rol en el desarrollo del Proyecto, del contenido de los documentos precedentes que reflejan los acuerdos realizados con el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y del Contrato de Fiducia. En consecuencia, declara que comprende y acepta el alcance de su participación en el Fideicomiso Inmobiliario.

r. Que, reconoce y acepta que los beneficios económicos o de cualquier otra índole establecidos en el Contrato Fiduciario como resultado de su aporte o inversión en el Fideicomiso Inmobiliario están sujetos a los resultados que genere el Proyecto según los registros del Fideicomiso Inmobiliario, por estar su aporte o inversión sujeta al riesgo constructivo inherente a la naturaleza del Proyecto.
s. Que, durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, así como las limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los servicios y el alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar los servicios bajo los parámetros determinados en este documento.
t. Que, entiende y acepta que la gestión de la Fiduciaria se limitará exclusivamente al cumplimiento de las estipulaciones y obligaciones expresamente establecidas en el Contrato Fiduciario. Por tal razón en ningún caso, la gestión de la Fiduciaria implicará un control, seguimiento o garantía al cumplimiento de los pagos o el reconocimiento de los beneficios pactados con el Fideicomitente - Constructor.
u. Que, reconoce que la Fiduciaria no ha participado en la estructuración, negociación ni elaboración de documentos precedentes que reflejan los acuerdos realizados con el Fideicomitente - Constructor relacionados con su participación en el Proyecto. Por lo tanto, entiende y acepta que la participación de Alianza no garantiza que el desarrollo del Proyecto genere los resultados positivos necesarios para el cumplimiento de los pagos o beneficios acordados con el Fideicomitente - Constructor.
v. Que, comprende y acepta que no le corresponde a Alianza, y esta no asume ninguna obligación, en la construcción, gerencia, promoción y desarrollo del Proyecto. Estas actividades son responsabilidad exclusiva del Fideicomitente - Constructor, quien es el único obligado a cumplirlas de acuerdo con la ley y lo estipulado en los contratos correspondientes.

Las Partes declaran:

w. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
x. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, no tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
y. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

z. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com, al teléfono: +60(1) 6108161, +60(1) 6108164, o a la dirección física Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá; Página Web: https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

aa. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.

bb. Que el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

cc. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.

dd. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web https://www.alianza.com.co/mi-fiducia.

ee. Que a la fecha de suscripción del presente contrato Alianza recibió del Fideicomitente - Constructor y Desarrollador estudio de títulos a fin de constatar el cumplimiento de lo dispuesto Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II numeral 5.2.1.2.

ff. Que con la finalidad de dar cumplimiento al régimen de publicidad previsto en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, con la suscripción del presente Contrato Alianza ha entregado y el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador ha recibido, por medio de los enlaces, códigos QR o por cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin el Manual de Publicidad, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo.

27. **<u>Desarrollo Constructivo.</u>** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post-Constructiva de Escrituración y Entrega.

Fase Pre-Constructiva: Es el periodo comprendido entre la legalización del primer contrato de adhesión, hasta la y acreditación de las Condiciones de Inicio de la Etapa 1 y las Condiciones de Giro respectivas de las demás etapas. Tiene por finalidad la recepción de los recursos que el (los) Adquiriente (s) Adherente (s) consignen en la cuenta especial que indique la FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los Adquirientes Adherentes deberán suscribir los correspondientes Contratos de Adhesión en los que se designe a el Fideicomitente Constructor como BENEFICIARIO CONDICIONADO y en el evento en que éste acredite a la FIDUCIARIA todas y cada una de las CONDICIONES DE GIRO para cada etapa del proyecto, conforme se establece en el presente contrato; dicho recursos serán entregados a su favor.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

El término dispuesto para la fase Pre-Constructiva será la dispuesta en la carátula y descrita en la cláusula de Duración del presente contrato.

Fase Constructiva: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha que se hayan obtenido y acreditado las condiciones de inicio de la Etapa 1 y las Condiciones de Giro respectivas de las demás etapas y tiene como finalidad que el Fideicomitente Constructor realice todas las obras necesarias para la completa ejecución del PROYECTO. El término dispuesto para la fase constructiva será de treinta **(30) meses contados a partir de la fecha de obtención de las condiciones de giro**, prorrogables automáticamente por quince (15) meses más, de acuerdo con lo establecido en la carátula y en la cláusula de Duración del presente contrato.

En todo caso, el término de este período será el necesario para la culminación de las obras de construcción y terminación del PROYECTO, sin embargo, dicho término no culminará hasta tanto las empresas de servicios públicos hayan realizado la conexión de los servicios, y por tanto en el evento en que las empresas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del Fideicomitente Gerente - Constructor, no se configurará incumplimiento por parte de este. No obstante, lo anterior, el Fideicomitente- Constructor se reserva la facultad para declarar la terminación antes de los plazos citados. Esta condición se hará constar en los contratos de adhesión.

Fase de Escrituración y Entrega: Culminada la Fase Constructiva de cada etapa, se dará inicio a esta fase, la cual inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se haya terminado la Fase Constructiva de cada etapa del PROYECTO y estén instalados los servicios públicos por las entidades prestadoras de los mismos.

A partir de la iniciación de este período, se otorgarán las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los Adquirente(s) siempre y cuando se encuentren al día con sus aportes conforme al respectivo acuerdo de vinculación, previa entrega del paz y salvo e instrucción del Fideicomitente - Constructor. Las entregas materiales de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del proyecto junto con sus áreas y bienes comunes esenciales las realizará el Fideicomitente - Constructor.

Ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso tienen ninguna injerencia, como quieran que no participan de manera alguna en la construcción del Proyecto y la custodia y tenencia del predio la mantendrá el Fideicomitente - Constructor, y por lo tanto no están obligados frente a los Adquirente(s) ni frente a terceros por la terminación de los inmuebles, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma ni por los aspectos técnicos de la construcción ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieran llegar a presentarse.

El término para la culminación de la Fase de Escrituración y Entrega de cada etapa será de seis (6) meses, prorrogables automáticamente por seis (6) meses más, contados a partir de la fecha del inicio de esta fase.

28. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Los recursos serán entregados al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo con los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para estos fines el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador deberá:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

28.1. Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
28.2. Suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
28.3. Ejecutará el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.

Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
b. Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados.

Sí no hay recursos para realizar los pagos ordenados, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.

NOTA: Alianza no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que Alianza deba realizar el pago respectivo.

No se recibirán órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

Los giros serán realizados por cuenta del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

29. **Beneficiarios.** El Beneficiario en provecho del cual se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, es de diferente clase dependiendo de la fase en la que se encuentre el Fideicomiso Inmobiliario.

Durante la Fase Pre-constructiva de las etapas 2, 3 y 4, será Beneficiario el Fideicomitente-Constructor y Desarrollador, respecto de los activos aportados por él durante dicha fase.

Durante la Fase Constructiva y Pos-Constructiva, serán Beneficiarios el (los) Adquirente(s) y su beneficio corresponde al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) se encuentra(n) indicado(s) en cada Contrato de Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo, será Beneficiario el Fideicomitente Constructor y Desarrollador del 100% de la utilidad del Proyecto al momento de liquidar la Fase Constructiva y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficios pactados en este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en los Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse la Fase Constructiva.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

El Fideicomitente Constructor y Desarrollador ha establecido un pago a favor del SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSÉ DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTÁ, sin que Alianza como sociedad y como vocera y administradora del Fideicomiso Inmobiliario hayan tenido injerencia alguna sobre dicho pago y cuyos montos y periodicidad serán instruidos por el Fideicomitente Constructor y Desarrollador, una vez se acrediten las Condiciones De Inicio para la primera etapa y de Giro para las siguientes etapas, con cargo a los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del Proyecto así lo permita, conforme la prelación de pagos y la factibilidad financiera, previo visto bueno del Interventor.

El pago en favor del SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSÉ DE LA ARQUIDIÓCESIS DE BOGOTÁ corresponderá al 21.16% sobre el valor de las ventas netas.

Por tanto, la responsabilidad de Alianza se limitará a efectuar el registro de los pagos en los términos que sobre el particular instruya el Fideicomitente - Constructor y Desarrollador a la Fiduciaria como Vocera y Administradora del Fideicomiso Nuva Park o a efectuar el giro de los recursos señalados según lo indicado anteriormente.

30. **Instrucciones.** En desarrollo del presente contrato Alianza seguirá las siguientes instrucciones:

30.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación de las etapas del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

30.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador obtenga o trámite para el desarrollo de cada una de las etapas del Proyecto y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, por razones de eficiencia y costos.

30.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Inicio para la Etapa 1 y Condiciones de Giro para las etapas 2, 3 y 4 los pagos que instruya el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:

a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
d) Pago en favor del Beneficiario de pago.
e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

30.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente - Constructor y Desarrollador, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitidos.

30.5. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquiriente(s).

30.6. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, bien por el no cumplimiento de las Condiciones de Giro o por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que el respectivo Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.

30.7. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s)resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.

30.8. El Acreedor Financiero podrá tener acceso a la información relacionada con la totalidad de la información del negocio fiduciario a través de los medios tecnológicos establecidos por Alianza para tal fin, todo lo cual es conocido y aceptado por el Fideicomitente – Constructor con la firma del presente

30.9. Con el fin de atender la deuda que el Fideicomiso Inmobiliario tiene con el Acreedor Financiero, el Fideicomitente - Constructor instruye irrevocablemente a la Fiduciaria, como vocera y administradora del Fideicomiso Inmobiliario, para que ante la simple solicitud del Acreedor Financiero, le transfiera en dación en pago los Activo(s) Inmobiliario(s) que se encuentren disponibles como inventario registrado en la Fiduciaria, que sean necesarias para la cancelación del saldo insoluto del Crédito Constructor informado por el Acreedor Financiero, es decir, aquellas que no se hayan comprometido con Adquirente(s) Adherente(s) o que tengan compromisos de transferencia al título establecido en el Contrato de Fiducia a de beneficiarios contractuales. Ante la solicitud del Acreedor Financiero y sin más requisitos, se hará por la Fiduciaria dicha transferencia por el valor que corresponda al avalúo comercial (que esté registrado en el RNA) que sea informado por el Acreedor Financiero y remita a la Fiduciaria. Queda entendido que con la firma del presente documento, el Fideicomitente instruye a la Fiduciaria para que reconozca contablemente el valor de los Activo(s) Inmobiliario(s) de conformidad con lo informado por el Acreedor como aceptable. Si el Acreedor Financiero tuviere que asumir los gastos de escrituración y registro u otros impuestos requeridos para realizar la enajenación, su valor se descontará del monto de la dación en pago y el Acreedor Financiero procederá a aportarlos al Fideicomiso Inmobiliario para el cumplimiento de la transferencia aquí descrita

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

31. **Excedentes, Rentas o Utilidades**: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva de cada etapa, serán para el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).

32. **Interventoría:** El Proyecto tendrá un Interventor de carácter técnico y administrativo designado por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El interventor será independiente del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés, todo lo cual será certificado por el Interventor ante Alianza bajo la gravedad de juramento. La designación de dicho Interventor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones De Giro. Alianza se reserva la facultad de objetar al Interventor por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

33. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

a. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
b. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Fiducia Mercantil.
c. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y al (los) Adquirentes informando los cambios, salvo que requieran previo acuerdo con el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador.

El Contrato se suscribe electrónicamente a los 19 días del mes septiembre 2025.

La Fiduciaria

Juan Carlos Castilla
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Fideicomitente -Constructor y Desarrollador

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRÍGUEZ
C.C. 52.451.831
Representante Legal
ARQUITECTURA Y CONCRETO S A.S

Fideicomitente Tradente y Beneficiario de Pago

RAFAEL IGNACION COTRINO BADILLO
C.C. 19.266.714
Representante Legal
SEMINARIO CONCILIARI DE BOGOTÁ

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión

Este documento constituye parte integral del Contrato de Fiducia es exigible y vinculante tanto para Alianza como para y el (los) Adquirente(s) en lo que corresponda según lo dispuesto en el Contrato de Adhesión.

Definiciones:

Las palabras del Contrato de Fiducia y el Contrato de Adhesión que estén dispuestas en mayúscula serán interpretadas conforme las definiciones indicadas a continuación:

- **Acreedor Financiero - Banco O Entidad Crediticia**: Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del Proyecto, la cual será definida por el Fideicomitente - Constructor y Desarrollador, quien podrá ser vinculada por medio de una modificación al Contrato de Fiducia.
- **Activo(s) Inmobiliario(s):** Corresponde a las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.
- **Administrador De Cuenta**: Será el funcionario de entera confianza del Fideicomitente - Constructor y Desarrollador o del fideicomitente que según el Contrato de Fiducia sea el responsable junto éste de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- **Adquirente(s):** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, que tienen interés en adquirir Activos Inmobiliarios, quienes se adhieren al Contrato y al Contrato de Fiducia de acuerdo con las declaraciones y disposiciones del Contrato de Adhesión.
- **Alianza:** Es la sociedad fiduciaria que ejerce la administración del Contrato de Fiducia y quien a su vez es la sociedad administradora del Fondo.
- **Beneficiarios:** Será el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y el (los) Adquirente(s) por el no cumplimiento de las Condiciones de Giro y los terceros que se señalen en el Contrato de Fiducia.
- **Bienes Fideicomitidos**: Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia.
- **Condiciones De Giro**: Corresponden a los requisitos que libre y voluntariamente han sido definidos y determinados directamente por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador bajo su propia responsabilidad y riesgo, los cuales se encuentran señalados en el Contrato de Fiducia o Contrato, según corresponda, y que deben ser acreditados a Alianza, para que el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador pueda disponer de los Recursos entregados por el (los) Adquirente(s) para el desarrollo del Proyecto.

Cuando el esquema fiduciario contemple un encargo fiduciario de preventas se entenderá por condiciones de giro la contempladas en el Contrato.

- **Condiciones De Inicio**: Corresponden a los requisitos adicionales definidos y determinados directamente por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador bajo su propia responsabilidad y riesgo, los cuales se encuentran señalados en el Contrato de Fiducia, y que deben ser acreditados a Alianza, para que el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador pueda disponer de los Recursos entregados por los Adquirentes para el desarrollo del Proyecto

Estas condiciones aplicarán cuando el esquema fiduciario contemple un encargo fiduciario de preventas y los recursos de la preventa se consignen en el Fideicomiso Inmobiliario.

- **Fideicomitente -Constructor y Desarrollador**: Es la sociedad indicada en el Contrato de Fiducia, quien al cumplimiento de las Condiciones De Giro desarrollará por su cuenta y riesgo el Proyecto, bajo su única exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del Proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

- **Contrato:** Corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas suscrito por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador con Alianza con la finalidad de mantener los recursos administrados afectos al cumplimiento de las Condiciones De Giro por parte del Fideicomitente - Constructor y Desarrollador.
- **Contrato De Adhesión:** Es el documento físico o electrónico que será celebrado por Alianza, el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, los fideicomitentes establecidos en el Contrato o el Contrato de Fiducia, según aplique, y cada uno del (los) Adquirente(s), mediante el cual se adhieren al Contrato y al Contrato de Fiducia, según aplique, cuyo modelo se encuentra aprobado por la SFC.
- **Contrato de Fiducia:** Es el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos que suscribe el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador en calidad de Fideicomitente y al cual se vinculan los Adherentes.
- **Excedentes, Rentas o Utilidades**: Corresponderán los recursos y bienes, que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de proceder con su liquidación y que se entregarán conforme los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso Inmobiliario.
- **Fase Constructiva**: Es el periodo donde el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador realizará la construcción del Proyecto y se encuentra comprendido entre el cumplimiento de las Condiciones De Giro y la terminación de la obra del Proyecto.
- **Fase Post-Constructiva**: Es el periodo de tiempo que se activa después de concluida la Fase Constructiva y estén instalados los servicios públicos por las Entidades prestadoras de los mismos Fase que iniciara mediante la notificación entregada por el Fideicomitente Constructor y Desarrollador a Alianza y que tiene como propósito principal llevar a cabo el proceso de escrituración de los Activo(s) Inmobiliarios a favor del (los) Adquirente(s). En esta fase también se adelantarán las actividades de liquidación del Fidecomiso Inmobiliario.
- **Fase Pre-Constructiva:** Se tendrá por este periodo al plazo en el cual el Fideicomitente - Constructor y Desarrollador realizará la preventa del Proyecto y su duración se encuentra señalado en la carátula del Contrato o del Contrato de Fiducia, según corresponda.
- **Fideicomiso Inmobiliario**: Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario que será constituido por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, con la finalidad de adelantar el desarrollo del Proyecto conforme lo previsto en el respectivo Contrato de Fiducia.
- **Fideicomiso Lote:** Corresponde al patrimonio autónomo que podrá constituirse según se señale en el Contrato de Fiducia y que será propietario del Inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto.
- **Fideicomitente(s):** Son las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que constituyen el Fideicomiso Inmobiliario.
- **Fondo:** Corresponde al Fondo Abierto Alianza en el cual se invierten los Recursos entregados por cada uno de los Adquirentes hasta tanto el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador acredite las Condiciones de Giro.
- **Inmueble(s):** Son los predios que se describen en el Contrato de Fiducia, sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto.
- **Integración:** Corresponde al método de afianzamiento del Inmueble(s), en donde el objeto del contrato de fiducia del Fideicomiso Lote se adapta a los términos del Contrato de Fiducia, con el propósito de integrar el Inmueble con el desarrollo del Proyecto.
- **Interventor**: Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989.
- **Mi Fiducia:** Es el portal transaccional dispuesto por Alianza al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, el cual podrá adelantar transacciones por medio del Administrador de Cuenta.
- **Partes:** Serán consideradas partes del Contrato de Fiducia y del Contrato de Adhesión aquellos que se indiquen en la carátula de dichos contratos.
- **Promotor:** Es la sociedad encargada de adelantar la promoción del Proyecto y podrá ser el mismo Fideicomitente -Constructor y Desarrollador según se consigne en el Contrato de Fiducia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

- **Proyecto**: Es el desarrollo inmobiliario que será realizado por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, con las características indicadas en el Contrato de Fiducia.
- **Recursos:** Son los recursos monetarios invertidos en el Fondo por parte de (los) Adquirente(s) con ocasión de lo dispuesto en el Contrato de Fiducia de Adhesión y por el mismo Fideicomitente - Constructor y Desarrollador.
- **Rendimientos:** Son las sumas de dinero que generan los Recursos como consecuencia de la inversión de estos en el Fondo, los cuales serán administrados en los términos indicados en el Contrato de Fiducia.
- **Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda**: Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de vivienda del Proyecto.
- **Subcuenta Componente Comercial**: Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de comercio del Proyecto.
- **Título Jurídico**: Corresponde al título jurídico definido por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador para realizar la transferencia de los Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adherente(s), respecto del cual el Fideicomiso Inmobiliario y el Fideicomiso Lote, según corresponda, recibe instrucción irrevocable para suscribir las escrituras a dicho título jurídico.

Estipulaciones tipo

Las palabras de este documento que se encuentren en mayúscula tendrán el significado contemplado en el numeral primero anterior.

Costos y Gastos

Son gastos y costos del Contrato y del Contrato de Fiducia a cargo del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o del Fideicomitente establecido en el Contrato y del Contrato de Fiducia, entre otros los siguientes:

a. Los valores pactados por comisión fiduciaria.
b. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del Contrato y del Contrato de Fiducia, y otros tales como el gravamen a los movimientos financieros, comisiones y desembolsos.
c. Los honorarios, costos y gastos, directos e indirectos, en que haya de incurrirse para la ejecución, constitución, desarrollo y liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, cuando las circunstancias así lo exijan.
d. Los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo).
e. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Contrato y del Contrato de Fiducia por solicitud del Fideicomitente - Constructor y Desarrollador, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
f. Los gastos, honorarios, primas de seguro en los que se deba incurrir para la defensa del Contrato y del Contrato de Fiducia y de sus bienes fideicomitidos.
g. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el Contrato y del Contrato de Fiducia, los cuales serán definidos previamente entre el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, y Alianza con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
h. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del Contrato y del Contrato de Fiducia.

Nota: Alianza no asume con recursos propios los costos y gastos derivados del Contrato y del Contrato de Fiducia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

Con la sola demostración sumaria de las sumas adeudadas por conceptos de costos y gastos junto con los intereses de mora más alta que permita la ley, el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, deberá pagar a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de Alianza, en la dirección del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, que se encuentre en sus registros. No obstante, lo anterior en los eventos en que el gasto sea previsible, Alianza solicitará los recursos al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, con antelación.

Terminación del Negocio Fiduciario

El Contrato y el Contrato de Fiducia terminarán por las siguientes causales:

a. Por cualquiera de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6°) y décimo primero (11°) del mismo.

b. Por la renuncia de Alianza, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.

c. Alianza podrá terminar unilateralmente el Contrato y del Contrato de Fiducia por las siguientes causales:

- Por incumplimiento del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o del(los) Fideicomitente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia.
- Se presente una insuficiencia de Recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria.
- Por mora en el pago de por lo menos de dos (2) facturas por parte del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o el(los) Fideicomitente(s), según corresponda.
- Cuando el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o el(los) Fideicomitente(s) sea(n) incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en el Contrato y del Contrato de Fiducia.

Gestión de Riesgos

Alianza aplicará respecto de cada uno de los siguientes riesgos las siguientes actividades:

a. **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Alianza cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Alianza no realizará la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por Alianza.

b. **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó Alianza, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, Alianza cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permiten identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. Alianza cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

c. **Riesgo de Extinción de Dominio:** Posibilidad de que el activo se vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

d. **Riesgo Operativo:** Para mitigar la exposición al riesgo, Alianza aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera. Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del Contrato y del Contrato de Fiducia.

i. **Riesgo Constructivo:** El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, el(los) Fideicomitente(s), según corresponda, asume el riesgo de liquidez del Proyecto, en atención a que estableció la viabilidad económica, financiera y comercial de éste con base en los estudios que realizó.

No Localización

En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, el(los) Fideicomitente(s), del (los) Adquirente(s) y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en Alianza, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

a. Si el objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia no se ha agotado, se entenderá que Alianza se encuentra autorizada expresa y plenamente facultada para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución de las instrucciones impartidas en el Contrato y del Contrato de Fiducia de acuerdo con las instrucciones previstas y dentro de los límites del objeto de dichos documentos. Alianza realizará estas gestiones hasta la concurrencia de los activos del Contrato y del Contrato de Fiducia y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los Recursos del Contrato y del Contrato de Fiducia no sean suficientes, Alianza los solicitará al beneficiario o a la persona encargada de impartir instrucciones, si son personas distintas del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, el(los) Fideicomitente(s), y si estos tampoco aportan los Recursos, Alianza quedará facultada para terminar el Contrato y del Contrato de Fiducia por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, según corresponda, de la forma que se establece en el literal "b" siguiente.

b. Si el objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia se agotó, o de conformidad con el Contrato y del Contrato de Fiducia se hace imposible el cumplimiento de éste, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

i. Si existieren Recursos líquidos en el Contrato y del Contrato de Fiducia, que de conformidad con el Contrato y del Contrato de Fiducia deban ser entregados al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, el(los) Fideicomitente(s) y/o Adquirente(s), según corresponda, éstos desde ya, mediante la suscripción del Contrato y del Contrato de Fiducia autorizan a Alianza para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador y/o Adquirente(s), según corresponda, constituya con dichos Recursos una participación en el Fondo, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del Contrato y del Contrato de Fiducia.

ii. Si no existieren Recursos proceder con la terminación y liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

Liquidación

Ante cualquiera de las causales de terminación del Contrato y del Contrato de Fiducia, la gestión de Alianza deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, en el siguiente orden:

a. Se destinarán los Recursos administrados a: (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la Alianza por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.

b. Una vez se hubieran pagado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los Recursos se entregarán al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, el(los) Fideicomitente(s), según lo establecido en el Contrato de Fiducia, junto con los Recursos del (los) Adquirente(s) en caso de que se encuentren acreditadas íntegramente todas las Condiciones de Giro, en caso contrario, los Recursos serán restituidos al (los) Adquirente(s) junto con los rendimientos generados, previo descuento de la comisión de Alianza causada en el Fondo.

c. Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, Alianza presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y lo previsto en el Contrato y en el Contrato de Fiducia.

Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador o del Fideicomitente(s), según corresponda, alguna suma de dinero a favor de Alianza, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. Queda entendido que el Contrato de Fiducia no podrá liquidarse si quedaren en el Fideicomiso Inmobiliario bienes e Inmueble(s) registrados caso en el cual se continuará causando la comisión fiduciaria en favor de Alianza.

Liquidación Anticipada Del Patrimonio Autónomo

Si no es posible iniciar la construcción del Proyecto por cualquier circunstancia y ello es informado por el Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, las partes (Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, el(los) Fideicomitente(s) y Alianza) acordaran la liquidación anticipada del Fideicomiso Inmobiliario, antes de alcanzadas las Condiciones De Giro, Alianza deberá en su orden: (i) Restituirle al (los) Adquirente(s) Adherente(s) los Recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle al Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, Fideicomitente(s) o al tercero que corresponda las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el Inmueble del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, Fideicomitente(s) o al tercero que corresponda previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de este conforme las instrucciones que se impartan el Contrato de Fiducia. De igual forma, serán de cargo del Fideicomitente -Constructor y Desarrollador de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del Proyecto.

Procedimiento de Cesiones

Las cesiones de la calidad de Fideicomitente -Constructor y Desarrollador, Fideicomitente(s) y del Beneficiario se realizarán:

a. Por documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

acepta el Contrato y del Contrato de Fiducia las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.

b. Se radicarán en Alianza para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión.

c. El cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que Alianza lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de Alianza, en desarrollo del objeto del presente Contrato y del Contrato de Fiducia.

d. Alianza podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión.

e. El cesionario deberá agotar, de manera previa, el procedimiento de conocimiento del cliente y vinculación establecido por Alianza.

Naturaleza Del Contrato

El Contrato de Fiducia del Fideicomiso Inmobiliario es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del Contrato de Fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FIRMANTE(S) Decreto 2364 de 2012 Art. 1, Numerales 2 y 4: A continuación, se relacionan los datos únicos y personalísimos que cada firmante utilizó para firmar electrónicamente; en consecuencia, los datos de creación de la firma fueron controlados de principio a fin por cada firmante, quien(es), actuando en nombre propio o de la persona que representa, se vincula(n) como firmante(s) al contenido total del presente mensaje de datos.

Firma electrónica

RAFAEL IGNACION COTRINO BADILLO

+57 3168757363

01-October-2025 14:04:08

Código firma 7227

rafico27@hotmail.com

Firma electrónica

BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRÍGUEZ

+57 3153532566

23-September-2025 19:53:10

Código firma 5888

beatrizlaverde@arquitecturayconcreto.com

Firma electrónica

JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ

+57 3160514567

19-September-2025 11:15:26

Código firma 7202

jcastilla@alianza.com.co

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO NUVA PARK

Partes del Contrato de Fiducia

Serán partes del Contrato de Fiducia: La Fiduciaria, El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato.

La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A.		**NIT**	860.531.315-3
	Dirección:	Carrera 15 No. 82-99	**Ciudad:**	Bogotá D.C.
	email:	servicioalcliente@alianza.com.co	**tel:**	601-6447700

Fideicomitente - Constructor y Desarrollador	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S identificada con NIT. 800093117		**% de Participación**	99%
	Dirección:	Carrera 11 # 82-01 Oficina 601	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	aycbogota@arquitecturayconcreto.com	**tel:**	601 6108555

Beneficiario	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S identificada con NIT. 800093117		**% de Participación**	100%
	Dirección:	Carrera 11 # 82-01 Oficina 601	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	aycbogota@arquitecturayconcreto.com	**tel:**	601 6108555

Fideicomitente Tradente y Beneficiario de pago del lote	SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTA identificada con NIT 8600696662		**% de Participación**	1%
	Dirección:	Cra 7 No. 93ª - 50	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	departamentojuridico@arquibogota.org.co	**tel:**	601 3505511

El Fideicomitente -Constructor y Desarrollador es el mismo Promotor

si_ x_ no____

Inmueble

Corresponde al inmueble resultante del predio de mayor extensión identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20793738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual contará con un área aproximada de doce mil quinientos ochenta y

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2	5. ÁREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE	24032,74	12584,69	245	0	0
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
CL 131A 52A 35	2025-oct-24	2024-nov	2028-jun	2028-dic	

Total Ventas 114.632.201

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Pptto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	nov-2024; dic-2024	ene-2025; feb-2025	mar-2025; abr-2025	may-2025; jun-2025	jul-2025; ago-2025	sep-2025; oct-2025	nov-2025; dic-2025	ene-2026; feb-2026	mar-2026; abr-2026	may-2026; jun-2026	jul-2026; ago-2026	sep-2026; oct-2026	nov-2026; dic-2026	ene-2027; feb-2027	mar-2027; abr-2027	may-2027; jun-2027	jul-2027; ago-2027	sep-2027; oct-2027	nov-2027; dic-2027	ene-2028; feb-2028	mar-2028; abr-2028	may-2028; jun-2028
FUENTES				Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21	Bimestre 22
16. TERRENOS	21.615.083	21.615.083	0,000	21.615.083																						
17. RECURSOS PROPIOS	4.102.452	4.102.452	0,000		1.029.914	315.404	1.158.470	1.046.619	278.634	273.411																
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	48.803.395	48.803.395	0,000								1.046.946		2.158.965	1.348.500	1.084.580	2.675.854	2.175.854	4.059.874	5.259.874	4.459.874	4.959.874	4.668.452	5.459.874	5.259.874	4.185.000	
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																							
20. VENTAS FINANCIACIÓN	34.389.660	34.389.660	0,000								2.448.381	1.300.377	1.580.611	1.881.631	2.146.770	2.176.686	2.176.686	2.176.686	2.176.686	3.176.686	3.876.686	2.176.686	2.176.686	2.176.686	2.741.716	
21. VENTAS PROYECTO	80.242.541	80.242.541	0,000																							21.060.635
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																							
23. TOTAL FUENTES	189.153.131	189.153.131	0,000		1.029.914	316.404	1.158.470	1.046.619	278.634	273.411	3.495.327	1.300.377	3.739.576	3.230.131	3.231.350	4.852.540	4.352.540	6.236.560	7.436.560	7.636.560	8.836.560	6.845.138	7.636.560	7.436.560	6.926.716	21.060.635
USOS			0		Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21	Bimestre 22
24. TERRENOS	21.615.083	21.615.083	0,000								570.039		968.568			1.784.136			2.183.159			2.998.727			3.397.750	
25. COSTOS DIRECTOS	55.663.729	55.663.729	0,000								1.532.658	1.227.410	2.209.846	2.213.232	2.076.170	2.670.132	2.771.868	3.986.118	3.048.159	4.858.504	4.242.639	4.970.143	4.497.069	4.535.939	3.254.125	2.183.204
26. COSTOS INDIRECTOS	23.034.363	23.034.363	0,000		829.914	223.304	1.334.470	1.136.619	271.634	273.411	492.333	578.237	280.419	729.811	282.011	283.051	772.275	1.699.178	1.282.657	1.020.510	1.348.496	1.987.337	2.458.452	1.750.244	1.254.785	1.509.353
27. GASTOS FINANCIEROS	5.731.610	5.731.610	0,000							865	10.206	58.006	104.252	169.527	289.611	390.173	486.047	605.557	655.392	680.550	757.404	759.721	764.299			
28. GASTOS DE VENTAS	2.865.805	2.865.805	0,000								145.045	70.183	70.183	70.183	70.183	70.183	70.181	7.018								467.887
29. RECURSOS PROPIOS	4.102.452	4.102.452	0,000																							
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	48.803.395	48.803.395	0,000																							16.267.798
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																							
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																							
33. TOTAL USOS	161.816.437	161.816.437	0,000		829.914	223.304	1.334.470	1.136.619	271.634	274.276	2.750.281	1.933.836	3.633.268	3.182.753	2.717.975	5.197.675	4.100.371	6.297.871	7.169.367	6.559.564	6.348.539	10.715.928	7.719.820	6.286.183	7.906.660	20.428.242
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	27.336.694	27.336.694			200.000	92.100	-176.000	-90.000	7.000	-865	745.046	-633.459	106.308	47.378	513.375	-345.135	252.169	-61.311	267.193	1.076.996	2.488.021	-3.870.790	-83.260	1.150.377	-979.944	632.393
35. SALDO ACUMULADO					200.000	292.100	116.100	26.100	33.100	32.235	777.281	143.822	250.130	297.508	810.883	465.748	717.917	656.606	923.799	2.000.795	4.488.816	618.026	534.766	1.685.143	705.199	1.337.592

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

38. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

Total Ventas 114.632.251

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Fluj=)	jul-2028; ago-2028	sep-2028; oct-2028	nov-2028; dic-2028	ene-2029; feb-2029	mar-2029; abr-2029	may-2029; jun-2029	jul-2029; ago-2029	sep-2029; oct-2029	nov-2029; dic-2029	ene-2030; feb-2030	mar-2030; abr-2030	may-2030; jun-2030	jul-2030; ago-2030	sep-2030; oct-2030	nov-2030; dic-2030	ene-2031; feb-2031	mar-2031; abr-2031	may-2031; jun-2031	jul-2031; ago-2031	sep-2031; oct-2031	nov-2031; dic-2031
FUENTES				Bimestre 23	Bimestre 24	Bimestre 25	Bimestre 26	Bimestre 27	Bimestre 28	Bimestre 29	Bimestre 30	Bimestre 31	Bimestre 32	Bimestre 33	Bimestre 34	Bimestre 35	Bimestre 36	Bimestre 37	Bimestre 38	Bimestre 39	Bimestre 40	Bimestre 41	Bimestre 42	Bimestre 43
16. TERRENOS	21.615.083	21.615.083	0,000																					
17. RECURSOS PROPIOS	4.102.452	4.102.452	0,000																					
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	48.803.395	48.803.395	0,000																					
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																					
20. VENTAS FINANCIACIÓN	34.389.660	34.389.660	0,000																					
21. VENTAS PROYECTO	80.242.541	80.242.541	0,000	20.060.635	21.060.635	18.060.635																		
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																					
23. TOTAL FUENTES	**189.153.131**	**189.153.131**	**0,000**	**20.060.635**	**21.060.635**	**18.060.635**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS				Bimestre 23	Bimestre 24	Bimestre 25	Bimestre 26	Bimestre 27	Bimestre 28	Bimestre 29	Bimestre 30	Bimestre 31	Bimestre 32	Bimestre 33	Bimestre 34	Bimestre 35	Bimestre 36	Bimestre 37	Bimestre 38	Bimestre 39	Bimestre 40	Bimestre 41	Bimestre 42	Bimestre 43
24. TERRENOS	21.615.083	21.615.083	0,000			9.712.704																		
25. COSTOS DIRECTOS	55.663.729	55.663.729	0,000	2.056.325	1.845.223	1.484.965																		
26. COSTOS INDIRECTOS	23.034.363	23.034.363	0,000			1.235.862																		
27. GASTOS FINANCIEROS	5.731.610	5.731.610	0,000																					
28. GASTOS DE VENTAS	2.865.805	2.865.805	0,000	421.098	467.887	935.774																		
29. RECURSOS PROPIOS	4.102.452	4.102.452	0,000			4.102.452																		
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	48.803.395	48.803.395	0,000	16.267.798	16.267.798																			
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																					
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																					
33. TOTAL USOS	**161.816.437**	**161.816.437**	**0,000**	**18.745.221**	**18.580.908**	**17.471.757**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**27.336.694**	**27.336.694**		**1.315.414**	**2.479.727**	**588.878**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
35. SALDO ACUMULADO				**2.653.006**	**5.132.733**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**	**5.721.611**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	viernes, 24 de octubre de 2025
SOLICITANTE:	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE				
DIRECCIÓN:	CL 131A 52A 35				
APARTAMENTOS:	245	CASAS:	0	LOTES:	0

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	12.585 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	1.717.570 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	24.033 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	4.531.759 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 21.615.083	899.402 $/m²	19,8%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 55.663.729	2.316.162 $/m²	51,1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 23.034.363	958.458 $/m²	21,1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 5.731.610	238.492 $/m²	5,3%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 2.865.805	119.246 $/m²	2,6%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 108.910.590	4.531.759 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 114.632.201	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 5.721.611	5,0%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 21.615.083	19,8%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 4.102.452	3,8%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 48.803.395	44,8%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 34.389.660	31,6%
18. OTROS RECURSOS:	$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 108.910.590	100%

FILA VALIDACIÓN

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

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS NUVA PARK

Partes del Contrato de Encargo

Serán partes del Contrato de Encargo: La Fiduciaria, El Constituyente - Constructor, conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato.

La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A.		**NIT**	860.531.315-3
	Dirección:	Cra 15 # 82 -99 Piso 3	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	servicioalcliente@alianza.com.co	**tel:**	+(60)1 - 6447700

Constituyente - Constructor	Arquitectura y Concreto S.A.S		**NIT**	800.093.117-3
	Dirección:	Carrera 11 # 82-01 Oficina 601	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	aycbogota@arquitecturayconcreto.com	**tel:**	601 6108555

Beneficiario	Arquitectura y Concreto S.A.S		**NIT**	800.093.117-3
	Dirección:	Carrera 11 # 82-01 Oficina 601	**Ciudad:**	Bogotá
	email:	aycbogota@arquitecturayconcreto.com	**tel:**	601 6108555

El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor

si__x_ no____

Inmueble

Corresponde al inmueble resultante del predio de mayor extensión identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50N-20793738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual contará con un área aproximada de 12.366m2, cuyo folio de matrícula será informado mediante otrosí al presente contrato una vez se cuente con el mismo.

Descripción del Proyecto

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

Proyecto inmobiliario denominado Nuva Park a desarrollarse por etapas; la primera de ellas estará conformada por doscientos cuarenta y cinco (245) unidades inmobiliarias NO VIS de apartamentos y que corresponde a la etapa 1 del desarrollo inmobiliario..

VIGILADO SUPERFINANCIERA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

Nota: Las demás etapas del desarrollo inmobiliario se regularán mediante la suscripción de un nuevo contrato de encargo fiduciario de preventas o a través de un Fideicomiso Inmobiliario.

Vigencia Fase Pre - Constructiva

Etapa 1	Quince (15) meses, contados a partir de la fecha de legalización del primer contrato de adhesión al Encargo Fiduciario de Preventa. Dicho plazo será prorrogable por el mismo periodo, es decir, quince (15) meses conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.

Cláusulas limitativas

Numeral 6	**Cuando Procede La Devolución De Recursos.**
Numeral 8	**Alcance de la Responsabilidad de Alianza.**
Numeral 9	**Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.**
Numeral 17	**Cesión del Contrato.**
Numeral 19	**Modificación del Contrato.**

Condiciones de Giro

El Constituyente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Giro

Condiciones Jurídicas	Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Constituyente - Constructor deberá allegar: un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el Inmueble se haya transferido a un Fideicomiso Inmobiliario con el lleno de las formalidades que la ley exige. El titular jurídico del Inmueble será el Fideicomiso Inmobiliario en donde el Constituyente - Constructor detente la calidad de fideicomitente. El Constituyente - Constructor deberá allegar una certificación expedida por la fiduciaria o por el contador respectivamente en la que se indique fecha de constitución del vehículo, objeto y manifestación en la que conste que el Constituyente - Constructor es el responsable del desarrollo del Proyecto. Adicionalmente el Constituyente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: el estudio de títulos, en caso de que el estudio de títulos entregado a la constitución del presente Contrato o al momento del incremento del(los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario, según corresponda presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Constituyente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

	cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).
Condiciones Técnicas	Consiste en la entrega de los siguientes documentos: a. Licencia de construcción de del Proyecto debidamente ejecutoriada en el cual figure como constructor responsable el Constituyente - Constructor. b. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. c. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera de del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Constituyente - Constructor y certificada por el Interventor.
Condiciones Financieras	Consiste en la entrega y acreditación de los siguientes documentos: Contratos de Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) de la primera etapa del Proyecto, es decir ciento cuarenta y siete (147) apartamentos. Documentos que deben estar suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designe(n) al **Constituyente - Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario** como beneficiario de los Recursos en el evento que este último cumpla con las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Constituyente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Constituyente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto. **Nota 1**: En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral 3, se dará el siguiente tratamiento: (i) Cuando la Entidad Crediticia solicite que los porcentajes aquí estipulados incrementen en un porcentaje igual o menor a un diez por ciento (10%) Alianza tendrá en cuenta el valor ya establecido en este Contrato para la acreditación de las Condiciones de Giro; (ii) Cuando la Entidad Crediticia solicite que los porcentajes aquí establecidos sean superiores a un diez por ciento (10%) Alianza tendrá en cuenta las condiciones solicitadas por la Entidad Crediticia. Serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Giro. **Nota 2:** Las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para su desembolso no hacen parte de las Condiciones de Giro objeto de verificación por parte de Alianza.
Fuentes de Financiación del Proyecto	Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

	de financiación es la inversión por parte de un fondo de capital privado, fondo de inversión colectiva o un inversionista de carácter institucional similar, que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas institucionales, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo o inversionista se obliga a realizar la correspondiente inversión. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.
Otras	a. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos de Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión. b. Que el Constituyente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.

Administrador de Cuenta

Nombre.	María Isabel Gallego
C.c.	42.891.832
Tel.	3117207600
Correo.	mariaigallego@arquitecturayconcreto.com

Clausulas

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

1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
1.2. La vinculación de (los) Adquirente(s) a la fase de preventa del Proyecto con el propósito de entregar los Recursos al Constructor para el desarrollo del mismo.
1.3. La entrega en los términos del Contrato al Fideicomiso Inmobiliario como destinatario de los Recursos junto con los Rendimientos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro con destino al desarrollo del Proyecto, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.
1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.

Finalidad del Contrato: Mantener invertidos en el Fondo los Recursos entregados por el (los) Adherente(s) hasta tanto el Constituyente - Constructor acredite el cumplimiento íntegro de las Condiciones De Giro, lo cual deberá darse dentro de los plazos dispuestos en el Contrato.

Nota: El Constituyente - Constructor manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Giro.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

El Constituyente - Constructor es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Bienes fideicomitidos.** Son los bienes que integren el Contrato, los cuales para efectos de este corresponderán únicamente a Recursos y sus correspondientes Rendimientos, en los términos del Contrato. Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitidos cuando Alianza: i) tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) exista la plena identificación de éstos; y iii) se cuente con la plena vinculación del (los) Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.

3. **Rendimientos o Utilidades.** Los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro y no harán parte del precio del Activo(s) Inmobiliario(s).

   Sólo durante el periodo Pre – Constructivo los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del (los) Adquirente(s) si se presentan cualquiera de las causales del numeral 6 (*denominada Cuando Procede la Devolución de Recursos*) del Contrato. Una vez cumplidas las Condiciones de Giro/ iniciado el Periodo Constructivo los Rendimientos o Utilidades se consolidan a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro.

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

4. **Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

4.1. **Obligaciones Del Constituyente - Constructor.**

a. Remitir a Alianza la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular básica jurídica de la Superintendencia Financiera.
b. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a adquisición los Activo(s) Inmobiliario(s).
c. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
d. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
e. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y el (los) Adquirente(s).
f. Dar cumplimiento al régimen de publicidad previsto en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha, con la firma del Contrato por medio de los enlaces, códigos QR o cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin, y retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
g. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
h. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Constituyente - Constructor.
i. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en circular externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.

j. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
k. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato, (ii) ABC de negocios fiduciarios – cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) reglamento del Fondo. La entrega de los documentos indicados en los literales (ii) y (iii) anteriores (ABC de negocios fiduciarios – cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y reglamento del Fondo) se podrá entender también realizada con la constancia de recibo por parte del (los) Adquirente(s) del link de acceso, código QR o cualquier otro medio tecnológico o digital que permita tener acceso completo a estos documentos.
l. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte de del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
m. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.
n. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.
o. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
p. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
q. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de estos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
r. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte del (los) Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Constituyente - Constructor.
s. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
t. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
u. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
v. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).
w. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

x. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Constituyente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Constituyente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. **Derechos Del Constituyente - Constructor.**

a. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
b. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
c. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
d. Acceder a la Academia Digital Alianza (ADA) con el objetivo de recibir las herramientas y conocimiento necesarios para optimizar la eficiencia y productividad de su gestión diaria. Encuentre en (https://www.academiaalianza.com.co/) toda la información sobre las funcionalidades claves del portal Alianza (Mi Fiducia, A1Click y Pagos Portal).
e. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.3. **Obligaciones De Alianza**

a. Abstenerse de recibir Recursos del (los) Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de este, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
b. Entregar los Recursos al Constituyente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
c. Recibir del (los) Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
d. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Constituyente - Constructor para tales efectos.
e. Entregar con la firma del Contrato de Fiducia por medio de los enlaces, códigos QR o cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin al Constituyente – Constructor, el Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios, en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del encargo y del Fideicomiso Inmobiliario, si aplica, y el papel que desempeña Alianza dentro del Proyecto, para que sean publicados por el Constituyente – Constructor en su sala de ventas.
f. Informar al (los) Adquirente(s) por medio del Contrato de Adhesión que el ABC de Negocios Fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y pueden consultarse en la página web www.alianza.com.co o a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
g. Llevar una contabilidad del encargo fiduciario separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Constituyente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato conforme los reportes que le sean entregados por el Constituyente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del encargo.
h. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, así como presentar la rendición final de cuentas al Constituyente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Constituyente - Constructor en el presente Contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

i. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato, conforme las normas de protección de datos personales.
j. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato.
k. Informar del cumplimiento de las Condiciones de Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Constituyente - Constructor, a los Adquirentes y al Constituyente - Constructor
l. Pedir instrucciones al Constituyente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
m. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.
n. Informar al Constituyente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
o. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s), en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
p. Realizar una capacitación a los funcionarios del Constituyente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
q. Informar al (los) Adquirente(s), acerca de la terminación del Contrato por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato.
r. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato.
s. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.4. **Derechos De Alianza.**
a. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
b. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
c. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Constituyente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
d. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
e. Solicitar cuando lo considere necesario, al Constituyente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.
f. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
g. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
h. Permitir el acceso a la Academia Digital Alianza (ADA) con el objetivo de recibir las herramientas y conocimiento necesarios para optimizar la eficiencia y productividad de la gestión diaria de los clientes:

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

5. **Entrega de Recursos al Constituyente - Constructor** Alianza entregará al Constituyente - Constructor los Recursos junto con los Rendimientos que estos generen y que integren el Contrato siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones de Giro para del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de del Proyecto, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique.

6. **Cuando Procede La Devolución De Recursos**. Procederá la devolución de los recursos al (los) Adquirente(s):

a. Por la no acreditación de las Condiciones de Giro dentro del término de duración de la Fase Pre – Constructiva de cada etapa del Proyecto;
b. Por desistimiento de (los) Adquirente(s);
c. Por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s);
d. Por incumplimiento del Constituyente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Constituyente - Constructor habrá lugar a el pago de la sanción pactada con el Adquirente en la cláusula Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia a cada una de las etapas del Proyecto tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Giro de cada etapa Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por quince (15) meses más, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

Las prórrogas posteriores que se realicen al Contrato y en consecuencia al Proyecto/etapa podrán ser adelantadas por el Constituyente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Constituyente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Constituyente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar.

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

En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir serán de responsabilidad directa del Constituyente – Constructor, así mismo será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

9. **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Constituyente – Constructor y/o las obligaciones establecidas en el Contrato de Adhesión, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos de Adhesión y en los documentos conexos que suscriba El Constituyente – Constructor y el(los) Adquirente(s), asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada "Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento" pactada en los Contratos de Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

   Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Constituyente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) Adherente(s) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción cuando aplique y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato.

   En caso de que el desistimiento expreso y unilateral sea solicitado por el Constituyente - Constructor, por una circunstancia distinta el no Cumplimiento de Condiciones de Giro se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s).

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
    10.1. Una suma equivalente a Dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este Contrato.
    10.2. Una comisión de administración desde el momento de la constitución del encargo y hasta la fecha de su liquidación, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA, pagadera por mes o fracción.
    10.3. Una suma de siete mil pesos moneda corriente ($7.000) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).
    10.4. Una suma equivalente a 1 salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Constituyente-Constructor, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Constituyente-Constructor
    10.5. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten el (los) Adquiriente(s) esta comisión estará a cargo del (los) Adquiriente(s) que solicite su registro como tal en el Fideicomiso Inmobiliario.
    10.6. En el caso de que surjan en desarrollo del contrato actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
    10.7. Por la asistencia del representante legal de Alianza a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el Fideicomiso, se causará a favor de Alianza una comisión equivalente a la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de Alianza todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de Alianza.
    10.8. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una única comisión a favor de la fiduciaria equivalente a 15 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la Alianza continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

10.9. Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba Alianza, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a 0.5 Salario Mínimo Legal Mensual vigente.

10.10. Por transacciones con tarjeta débito o crédito realizadas mediante Link de Pagos desde los canales tecnológicos provistos por Alianza desde la sala de ventas del Constituyente - Constructor (Oficina Virtual del Constructor) la suma del 2% sobre el valor transado. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

10.11. Por transacciones con tarjeta débito o crédito realizadas mediante Link de Pagos generados por el Adquirente desde Portal Adquiriente para cualquier cuota del plan de pagos, la suma del 2% sobre el valor transado. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

NOTA:

a. Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas, y de las Partes respecto de su remuneración.
b. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Constituyente - Constructor.
c. El Constituyente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico recepciónfacturacion@arquitecturayconcreto.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.
d. El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Constituyente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.
e. El valor del presente Contrato es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co.

12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Constituyente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Constituyente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.

13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co.

14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato, los procedimientos establecidos en el denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co.

15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato.

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

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el Anexo denominado Procedimiento de Liquidación, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co.

17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa autorización escrita de la parte cedida y del (los) Adquirente(s).

    En el evento en que el Constituyente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación del (los) Adquirente(s), para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

    La cesión de las calidades de Constituyente - Constructor, deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s).

    Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co.

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Constituyente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Constituyente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a Transunión S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

    Para todos los efectos, el Constituyente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Constituyente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

19. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Constituyente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

19.1. Implique cambios en las responsabilidades a cargo del Constituyente - Constructor.
19.2. Cambie de algún modo las Condiciones de Giro.
19.3. Altere los derechos del (los) Adquirente(s) según lo establecido en el Contrato de Adhesión y en el Contrato.
19.4. Modifique los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto
19.5. Supere el 10 % de la descripción total del Proyecto conforme la licencia de construcción
19.6. Representen cambios del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidos con el (los) Adquirente(s) conforme el Contrato de Adhesión.

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto que no superen el porcentaje indicado serán notificadas por el Constituyente – Constructor al (los) Adquirente(s). En este evento (los) Adquirente(s) podrán ejercer su derecho de retiro conforme los términos establecidos en los Contratos de Adhesión

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Constituyente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 2220 de 2022 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.

22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Constituyente - Constructor, con la suscripción de este Contrato, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, consultar, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato por parte del Constituyente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Constituyente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato, el Constituyente - Constructor declara:

a. Que se encuentra(n): (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que ingresen al Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

b. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
c. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
d. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
e. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
f. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.1, 5.2.1.2, 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., el Constituyente - Constructor entregó a Alianza el punto de equilibrio y adicional a ello afirma que para el cumplimiento de las Condiciones de Giro los Inmuebles serán adquiridos o aportados según corresponda de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones, declarando que para tal momento la tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activos Inmobiliarios, en cuanto al punto de equilibrio su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por el mismo Constituyente - Constructor y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
g. El Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y Constituyente - Constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
h. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.
i. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
j. El Constituyente - Constructor declara que se encuentra debidamente facultado por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente Contrato.
k. El Constituyente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Constituyente - Constructor, sus socios o

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".

N. El Constituyente - Constructor declara que será de su total responsabilidad de las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Constituyente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

Las Partes declaran:

a. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Contrato no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
b. Que conocen y aceptan que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, no tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Constituyente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
c. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Constituyente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
d. Que Alianza ha enterado al Constituyente – Constructor ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com, al teléfono: +60 (1) 6108164 -, o a la dirección física Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá; Página Web: https://defensorsos.com/. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
e. Que Alianza realizó entrevista a el Constituyente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
f. Que el Constituyente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Constituyente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
g. Que Alianza le ha informado al Constituyente – Constructor, y el Constituyente – Constructor conoce que, en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato y el Contrato De Adhesión.
h. Que Alianza le ha informado al Constituyente – Constructor, y el Constituyente – Constructor conoce que, puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web https://www.alianza.com.co/mi-fiducia.

i. Que a la fecha de suscripción del presente contrato Alianza recibió del Constituyente – Constructor estudio de títulos a fin de constatar el cumplimiento de lo dispuesto Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II numeral 5.2.1.2.

j. Que con la finalidad de dar cumplimiento al régimen de publicidad previsto en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, con la suscripción del presente Contrato Alianza ha entregado y el Constituyente – Constructor ha recibido, por medio de los enlaces, códigos QR o por cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin el Manual de Publicidad, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo.

Desarrollo Constructivo. Desarrollo Constructivo. El Constituyente - Constructor adelantará la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia, adquiriendo la calidad de **Fideicomitente Constructor y Desarrollador** y por consiguiente se realizará la Vinculación a la Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s).

24. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes anexos:

    i. Definiciones y Estipulaciones Tipo aplicables al contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
    ii. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Preventas.

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Constituyente - Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios, salvo que requieran previo acuerdo con el Constituyente – Constructor.

El Contrato se suscribe electrónicamente a los diecinueve (19) días del mes noviembre de dos mil veinticuatro (2.024).

La Fiduciaria	Constituyente - Constructor
JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ Representante Legal Alianza Fiduciaria S.A.	BEATRIZ HELENA LAVERDE RODRIGUEZ Representante Legal Arquitectura Y Concreto S A.S

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

Anexo - Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión

Este documento constituye parte integral del Contrato de Fiducia y del Contrato y es exigible y vinculante tanto para Alianza como para, el Constituyente - Constructor y el (los) Adquirente(s) en lo que corresponda según lo dispuesto en el Contrato de Adhesión.

Definiciones aplicables al contrato de Encargo Fiduciario de Preventas:

Las palabras del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa que estén dispuestas en mayúscula serán interpretadas conforme las definiciones indicadas a continuación:

- **Activo(s) Inmobiliario(s):** Corresponde a las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.
- **ADA:** Significa la Academia Digital Alianza un espacio de capacitación creado por Alianza para brindar herramientas para optimizar la productividad de los clientes.
- **Administrador De Cuenta**: Será el funcionario de entera confianza del Constituyente - Constructor, quien será el responsable junto éste de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- **Adquirente(s):** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, que tienen interés en adquirir Activos Inmobiliarios, quienes se adhieren al Contrato y al Contrato de Fiducia, según aplique, de acuerdo con las declaraciones y disposiciones del Contrato de Adhesión.
- **Alianza:** Es la sociedad fiduciaria que ejerce la administración del Contrato y del Contrato de Fiducia, según aplique, y quien a su vez es la sociedad administradora del Fondo.
- **Beneficiarios:** Será el Constituyente - Constructor por el cumplimiento de las Condiciones de Giro y el (los) Adquirente(s) por el no cumplimiento de las Condiciones de Giro que se señalen en el Contrato.
- **Bienes Fideicomitidos**: Son los bienes que integren el Contrato y el Contrato de Fiducia que se constituya, según aplique.
- **Condiciones De Giro**: Corresponden a los requisitos que libre y voluntariamente han sido definidos y determinados directamente por el Constituyente - Constructor bajo su propia responsabilidad y riesgo, los cuales se encuentran señalados en el Contrato, y que deben ser acreditados a Alianza, para que el Constituyente - Constructor pueda disponer de los Recursos entregados por el (los) Adquirente(s) para el desarrollo del Proyecto.
- **Constituyente - Constructor**: Es la sociedad que tendrá la calidad de constituyente del Contrato indicada en el mismo, quien al cumplimiento de las Condiciones De Giro desarrollará por su cuenta y riesgo el Proyecto, bajo su única exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del Proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial.
- **Contrato**: Corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas suscrito por el Constituyente - Constructor con Alianza con la finalidad de mantener los recursos administrados afectos al cumplimiento de las Condiciones De Giro por parte del Constituyente - Constructor.
- **Contrato De Adhesión:** Es el documento físico o electrónico que será celebrado por Alianza, el Constituyente - Constructor, los constituyentes establecidos en el Contrato o el Contrato de Fiducia, según aplique, y cada uno del (los) Adquirente(s), mediante el cual se adhieren al Contrato y al Contrato de Fiducia, según aplique, cuyo modelo se encuentra aprobado por la SFC
- **Fase Pre-Constructiva:** Es el periodo donde el Constituyente - Constructor realizará la preventa del Proyecto y se encuentra comprendido entre la fecha de celebración del Contrato hasta el cumplimiento de las Condiciones De Giro.
- **Fondo:** Corresponde al Fondo Abierto Alianza en el cual se invierten los Recursos entregados por los cada uno del (los) Adquirente(s) hasta tanto el Constituyente - Constructor acredite las Condiciones de Giro.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

- **Inmueble(s):** Son los predios que se describen en el Contrato, sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto.
- **Mi Fiducia:** Es el portal transaccional dispuesto por Alianza al Constituyente - Constructor, el cual podrá adelantar transacciones por medio del Administrador de Cuenta.
- Partes: Serán consideradas partes del Contrato de Fiducia y del Contrato de Adhesión aquellos que se indiquen en la carátula de dichos contratos.
- **Promotor:** Es la sociedad encargada de adelantar la promoción del Proyecto y podrá ser el mismo Constituyente - Constructor según se consigne en el Contrato.
- **Proyecto**: Es el desarrollo inmobiliario que será realizado por el Constituyente - Constructor, con las características indicadas en el Contrato.
- **Recursos:** Son los recursos monetarios invertidos en el Fondo por parte del (los) Adquirente(s) con ocasión de lo dispuesto en el Contrato de Adhesión y por el mismo Constituyente - Constructor, los cuales serán administrados conforme el Contrato, según quien los haya aportado.
- **Rendimientos o Utilidades:** Son las sumas de dinero que generan los Recursos como consecuencia de la inversión de estos en el Fondo, los cuales serán administrados en los términos indicados en el Contrato o en el Contrato de Fiducia, según corresponda.
- **Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria:** Es el momento en el cual el Adherente se vincula al contrato de fiducia inmobiliaria siempre que el Constituyente - Constructor decida adelantar la construcción del proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria; para lo cual será suficiente la suscripción del Contrato de Adhesión en la Fase Pre-Constructiva.

Definiciones aplicables al contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria:

Nota: Las definiciones dispuestas en el modelo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas se hacen extensibles al Contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos siempre que el Constituyente - Constructor haya dispuesto suscribir el mencionado contrato de fiducia inmobiliaria para la Fase Constructiva y Fase Post-Constructiva.

Las palabras del Contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos que estén dispuestas en mayúscula serán interpretadas conforme las definiciones dispuestas para el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y las que se indican a continuación:

- **Acreedor Financiero - Banco O Entidad Crediticia**: Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del Proyecto, la cual será definida por el Fideicomitente – Constructor, quien podrá ser vinculada por medio de una modificación al Contrato de Fiducia.
- **Contrato de Fiducia:** Es el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos que suscribe el Constructor en calidad de Fideicomitente y al cual se vinculan los Adherentes.
- **Excedentes, Rentas o Utilidades:** Corresponderán los recursos y bienes, que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de proceder con su liquidación y que se entregarán conforme los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso Inmobiliario.
- **Fase Constructiva**: Es el periodo donde el Constructor realizará la construcción del Proyecto y se encuentra comprendido entre el cumplimiento de las Condiciones De Giro y la terminación de la obra del Proyecto.
- **Fase Post-Constructiva**: Es el periodo de tiempo que se activa después de concluida la Fase Constructora y que tiene como propósito principal llevar a cabo el proceso de escrituración de los Activo(s) Inmobiliarios a favor del (los) Adquirente(s). En esta fase también se adelantarán las actividades de liquidación del Fidecomiso Inmobiliario.
- **Fideicomiso Inmobiliario**: Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario que será constituido por el Constructor, con la finalidad de adelantar el desarrollo del Proyecto conforme lo previsto en el respectivo Contrato de Fiducia.
- **Fideicomiso Lote:** Corresponde al patrimonio autónomo que podrá constituirse según se señale en el Contrato de Fiducia y que será propietario del Inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- **Fideicomitente(s):** Son las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que constituyen el Fideicomiso Inmobiliario.
- **Integración:** Corresponde al método de afianzamiento del Inmueble(s), en donde el objeto del contrato de fiducia del Fideicomiso Lote se adapta a los términos del Contrato de Fiducia, con el propósito de integrar el Inmueble con el desarrollo del Proyecto.
- **Título Jurídico**: Corresponde al título jurídico definido por el Fideicomitente para realizar la transferencia del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los Adherentes, respecto del cual el Fideicomiso Inmobiliario recibe instrucción irrevocable para suscribir las escrituras a dicho título jurídico.
- **Interventor**: Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989.
- **Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda:** Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de vivienda del Proyecto.
- **Subcuenta Componente Comercial:** Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de comercio del Proyecto.

Estipulaciones tipo:

Las palabras de este documento que se encuentren en mayúscula tendrán el significado contemplado en el numeral primero anterior.

Costos y Gastos

Son gastos y costos del Contrato y del Contrato de Fiducia a cargo del Constituyente - Constructor o del Fideicomitente establecido en el Contrato y del Contrato de Fiducia, entre otros los siguientes:

a. Los valores pactados por comisión fiduciaria.
b. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del Contrato y del Contrato de Fiducia, y otros tales como el gravamen a los movimientos financieros, comisiones y desembolsos.
c. Los honorarios, costos y gastos, directos e indirectos, en que haya de incurrirse para la ejecución, constitución, desarrollo y liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, cuando las circunstancias así lo exijan.
d. Los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo).
e. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Contrato y del Contrato de Fiducia por solicitud del Constituyente - Constructor, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
f. Los gastos, honorarios, primas de seguro en los que se deba incurrir para la defensa del Contrato y del Contrato de Fiducia y de sus bienes fideicomitidos.
g. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el Contrato y del Contrato de Fiducia, los cuales serán definidos previamente entre el Constituyente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, y Alianza con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
h. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del Contrato y del Contrato de Fiducia.

Nota: Alianza no asume con recursos propios los costos y gastos derivados del Contrato y del Contrato de Fiducia.

Con la sola demostración sumaria de las sumas adeudadas por conceptos de costos y gastos junto con los intereses de mora más alta que permita la ley, el Constituyente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, deberá pagar a Alianza dentro de los cinco (5) días

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de Alianza, en la dirección del Constituyente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, que se encuentre en sus registros. No obstante, lo anterior en los eventos en que el gasto sea previsible, Alianza solicitará los recursos al Constituyente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, con antelación.

Terminación del Negocio Fiduciario

El Contrato y el Contrato de Fiducia terminarán por las siguientes causales:

a. Por cualquiera de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6°) y décimo primero (11°) del mismo.
b. Por la renuncia de Alianza, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
c. Alianza podrá terminar unilateralmente el Contrato y del Contrato de Fiducia por las siguientes causales:
   - Por incumplimiento del Constituyente - Constructor o del(los) Fideicomitente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia.
   - Se presente una insuficiencia de Recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria.
   - Por mora en el pago de por lo menos de dos (2) facturas por parte del Fideicomitente – Constructor o el(los) Fideicomitente(s), según corresponda.
   - Cuando el Constituyente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s), sea (n) incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en el Contrato y del Contrato de Fiducia.

Gestión de Riesgos

Alianza aplicará respecto de cada uno de los siguientes riesgos las siguientes actividades:

a. **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Alianza cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Alianza no realizará la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por Alianza.

b. **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó Alianza, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, Alianza cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permiten identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. Alianza cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

c. **Riesgo de Extinción de Dominio:** Posibilidad de que el activo se vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

d. **Riesgo Operativo:** Para mitigar la exposición al riesgo, Alianza aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera. Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del Contrato y del Contrato de Fiducia.

e. **Riesgo Constructivo:** El Constituyente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s), según corresponda, asume el riesgo de liquidez del Proyecto, en atención a que estableció la viabilidad económica, financiera y comercial de éste con base en los estudios que realizó.

No Localización

En el evento que no sea posible la localización del Constituyente - Constructor, , el(los) Fideicomitente(s), del (los) Adquirente(s) y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en Alianza, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

a. Si el objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia no se ha agotado, se entenderá que Alianza se encuentra autorizada expresa y plenamente facultada para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución de las instrucciones impartidas en el Contrato y del Contrato de Fiducia de acuerdo con las instrucciones previstas y dentro de los límites del objeto de dichos documentos. Alianza realizará estas gestiones hasta la concurrencia de los activos del Contrato y del Contrato de Fiducia y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los Recursos del Contrato y del Contrato de Fiducia no sean suficientes, Alianza los solicitará al beneficiario o a la persona encargada de impartir instrucciones, si son personas distintas del Constituyente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s) y si estos tampoco aportan los Recursos, Alianza quedará facultada para terminar el Contrato y del Contrato de Fiducia por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, según corresponda, de la forma que se establece en el literal "b" siguiente.
b. Si el objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia se agotó, o de conformidad con el Contrato y del Contrato de Fiducia se hace imposible el cumplimiento de este, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
    i. Si existieren Recursos líquidos en el Contrato y del Contrato de Fiducia, que de conformidad con el Contrato y del Contrato de Fiducia deban ser entregados al Constituyente - Constructor , el(los) Fideicomitente(s) y/o Adquirente(s), según corresponda, estos desde ya, mediante la suscripción del Contrato y del Contrato de Fiducia autorizan a Alianza para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del Constituyente - Constructor y/o Adquirente(s), según corresponda, constituya con dichos Recursos una participación en el Fondo, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del Contrato y del Contrato de Fiducia.
    ii. Si no existieren Recursos proceder con la terminación y liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia.

Liquidación

Ante cualquiera de las causales de terminación del Contrato y del Contrato de Fiducia, la gestión de Alianza deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, en el siguiente orden:

a. Se destinarán los Recursos administrados a: (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la Alianza por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá D.C, Colombia

b. Una vez se hubieran pagado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los Recursos se entregarán al Constituyente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s), según lo establecido en el Contrato o el Contrato de Fiducia, según corresponda, junto con los Recursos del (los) Adquirente(s) en caso de que se encuentren acreditadas íntegramente todas las Condiciones de Giro, en caso contrario, los Recursos serán restituidos al (los) Adquirente(s) junto con los rendimientos generados, previo descuento de la comisión de Alianza causada en el Fondo.
c. Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, Alianza presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y lo previsto en el Contrato y del Contrato de Fiducia.

Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Constituyente - Constructor o del Fideicomitente(s), según corresponda, alguna suma de dinero a favor de Alianza, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. Queda entendido que el Contrato no podrá liquidarse si quedaren bienes registrados caso en el cual se continuará causando la comisión fiduciaria en favor de Alianza.

Liquidación Anticipada Del Encargo

Si no fuere posible el cumplimiento de las Condiciones de Giro por cualquier circunstancia y fuere decidida por Constituyente - Constructor o del Fideicomitente(s), según corresponda, y las partes acordaran la liquidación anticipada del Contrato, antes de alcanzadas las Condiciones De Giro, Alianza deberá en su orden: (i) Restituirle al (los) Adquirente(s) Adherente(s) los Recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle al Constituyente - Constructor, o al tercero que corresponda las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados.

Procedimiento de Cesiones

Las cesiones de la calidad de Constituyente - Constructor o del Fideicomitente(s), según corresponda, y del Beneficiario se realizarán:

a. Por documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y acepta el Contrato y del Contrato de Fiducia las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.
b. Se radicarán en Alianza para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión.
c. El cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que Alianza lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se indicará que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de Alianza, en desarrollo del objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia.
d. Alianza podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión.
e. El cesionario deberá agotar, de manera previa, el procedimiento de conocimiento del cliente y vinculación establecido por Alianza.

Naturaleza Del Contrato

El Contrato Encargo es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

República de Colombia

TERESITA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE (1619)

NATURELAZA DEL ACTO: PODER ESPECIAL

OTORGADO POR: BANCOLOMBIA S.A.

A: MAURICIO ANDRES LOPEZ PINEDA

En la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia a los veintisiete (27) días de agosto ——— del año dos mil catorce (2014), al despacho de la NOTARIA VEINTINUEVE (29) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, de la que es notario en propiedad el Dr. HECTOR ADOLFO SINTURA VARELA, ——— Compareció el Doctor JORGE IVÁN OTÁLVARO TOBON, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía que aparece al pie de su respectiva firma y dijo: ———

PRIMERO: Que obra en su condición de VICEPRESIDENTE ADMINISTRATIVO y por lo tanto en nombre y representación legal de BANCOLOMBIA S.A., establecimiento de crédito con NIT 890.903.938-8, con domiciliado en Medellín, constituido mediante Acta de Organización del 19 de septiembre de 1944, protocolizada mediante escritura pública número 388 del 24 de enero de 1945 otorgada en la Notaria Primera de Medellín, circunstancias que acredita certificación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual se presenta para su protocolización con este instrumento. ———

SEGUNDO: Que obrando en la calidad anotada, confiere PODER ESPECIAL a el señor MAURICIO ANDRES LOPEZ PINEDA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.061.123 de Bogotá, para que en nombre y representación de BANCOLOMBIA S.A., en su calidad de Arquitecto para Crédito Constructor, realice los siguientes actos, actuando siempre con base en las autorizaciones conferidas por la Ley y las políticas del Banco: ———

ATRIBUCIÓN:

Suscribir a nombre de BANCOLOMBIA S.A las certificaciones para permisos de ventas de los proyectos hipotecarios financiados por BANCOLOMBIA S.A. que van dirigidas a las alcaldías. ———

TERCERO: Este poder conlleva la facultad de firmar todos los actos, documentos, escrituras, entre otros, que sean necesarios para el cabal cumplimiento del mandato conferido. ———

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

República de Colombia

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

BANCOLOMBIA
Visto Bueno
Jurídico

Powered by CamScanner

CUARTO: La vigencia del presente poder será hasta su revocatoria. ———————

SE EXTENDIÓ CONFORME A MINUTA PRESENTADA POR BANCOLOMBIA S.A. VIA CORREO ELECTRONICO. ———————

Se advirtió al interesado de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 Decreto Ley 960/70).—

Leída esta escritura por el compareciente, la aprobó y en constancia la firma e imprime la huella del índice derecho. ———————

El notario autoriza que la presente escritura se suscriba por parte del Doctor JORGE IVAN OTALVARO TOBON, en calidad de VICEPRESIDENTE ADMINISTRATIVO de BANCOLOMBIA S. A. en el municipio de Medellín. (Artículo 12 Decreto 2148 de 1983). Derechos domicilio $1.900 ———————

Derechos Notariales $47.300 - aporte a SUPERITENDENCIA Y FONDO NACIONAL DE NOTARIADO $13.748 ——— IVA $ 9.200 ———————

Se extendió en las hojas Aa 016280686 y 016280712.

BANCOLOMBIA S.A
Visto Bueno
Autorizado

JORGE IVAN OTALVARO TOBON
C.C 98.563.336
Representante Legal
BANCOLOMBIA S.A.
NIT No. 890.903.938-8

PASA A LA HOJA Aa 016280712.—

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

Powered by CamScanner

República de Colombia

3

VIENE DE LA HOJA Aa 016280686

PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1619 DEL 27 DE AGOSTO DE 2014 DE LA NOTARIA 29 DE MEDELLIN PODER ESPECIAL DE BANCOLOMBIA S.A. a MAURICIO ANDRES LOPEZ PINEDA.

HECTOR ADOLFO SINTURA VARELA

NOTARIO VEINTINUEVE DE MEDELLIN

USO EXCLUSIVO
Notaría 29
Medellín

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

Aa080762389

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

Powered by CamScanner

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-oct-24	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE

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	562.654	65,46	8.732	322,62	$ 0	2028	$ 1.744.000
Valor mínimo	320.477	36,70	8.164	183,76			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 0		VIS REN.URB: 0		NO VIP/VIS: 245

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN	◎	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? SI

Totales	245	$ 114.632.201	13.338,23 m²	$ 34.389.664			30,00%	

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APT-T1-101	398.130	46,32	119.441	398.130	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
2	APT-T1-102	483.314	56,23	144.995	881.444	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
3	APT-T1-103	461.228	53,66	138.368	1.342.672	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
4	APT-T1-109	**562.654**	**65,46**	168.796	1.905.326	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
5	APT-T1-110	398.138	46,32	119.441	2.303.464	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
6	APT-T1-201	378.138	46,32	119.441	2.681.602	8.164	31,59%	NO VIP/VIS
7	APT-T1-202	483.318	56,23	144.995	3.164.920	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
8	APT-T1-203	461.228	53,66	138.368	3.626.148	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
9	APT-T1-204	320.477	36,70	90.143	3.946.625	**8.732**	28,13%	NO VIP/VIS
10	APT-T1-205	483.318	56,23	144.995	4.429.943	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
11	APT-T1-206	438.193	50,98	131.458	4.868.136	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
12	APT-T1-207	438.193	50,98	131.458	5.306.329	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
13	APT-T1-208	**562.654**	**65,46**	168.796	5.868.983	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
14	APT-T1-209	**562.654**	**65,46**	168.796	6.431.637	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
15	APT-T1-210	398.138	46,32	119.441	6.829.775	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
16	APT-T1-301	398.138	46,32	119.441	7.227.913	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
17	APT-T1-302	483.318	56,23	144.995	7.711.231	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
18	APT-T1-303	461.228	53,66	138.368	8.172.459	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
19	APT-T1-304	461.228	53,66	138.368	8.633.687	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
20	APT-T1-305	483.318	56,23	144.995	9.117.005	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
21	APT-T1-306	438.193	50,98	131.458	9.555.198	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
22	APT-T1-307	438.193	50,98	131.458	9.993.391	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
23	APT-T1-308	**562.654**	**65,46**	168.796	10.556.045	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
24	APT-T1-309	**562.654**	**65,46**	168.796	11.118.699	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
25	APT-T1-310	398.138	46,32	119.441	11.516.837	8.595	30,00%	NO VIP/VIS

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-oct-24	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE

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	562.654	65,46	8.732	322,62	$ 0	2028	$ 1.744.000
Valor mínimo	320.477	36,70	8.164	183,76			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 0		VIS REN.URB: 0		NO VIP/VIS: 245

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN	◎	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? SI

Totales	245	$ 114.632.201	13.338,23 m²	$ 34.389.664			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	APT-T1-401	398.138	46,32	119.441	11.914.975	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
27	APT-T1-402	483.318	56,23	144.995	12.398.293	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
28	APT-T1-403	461.228	53,66	138.368	12.859.521	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
29	APT-T1-404	461.228	53,66	138.368	13.320.749	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
30	APT-T1-405	483.318	56,23	144.995	13.804.067	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
31	APT-T1-406	438.193	50,98	131.458	14.242.260	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
32	APT-T1-407	438.193	50,98	131.458	14.680.453	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
33	APT-T1-408	**562.654**	**65,46**	168.796	15.243.107	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
34	APT-T1-409	**562.654**	**65,46**	168.796	15.805.761	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
35	APT-T1-410	398.138	46,32	119.441	16.203.899	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
36	APT-T1-501	398.138	46,32	119.441	16.602.037	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
37	APT-T1-502	483.318	56,23	144.995	17.085.355	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
38	APT-T1-503	461.228	53,66	138.368	17.546.583	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
39	APT-T1-504	461.228	53,66	138.368	18.007.811	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
40	APT-T1-505	483.318	56,23	144.995	18.491.129	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
41	APT-T1-506	438.193	50,98	131.458	18.929.322	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
42	APT-T1-507	438.193	50,98	131.458	19.367.515	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
43	APT-T1-508	**562.654**	**65,46**	168.796	19.930.169	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
44	APT-T1-509	**562.654**	**65,46**	168.796	20.492.823	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
45	APT-T1-510	398.138	46,32	119.441	20.890.961	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
46	APT-T1-601	398.138	46,32	119.441	21.289.099	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
47	APT-T1-602	483.318	56,23	144.995	21.772.417	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
48	APT-T1-603	461.228	53,66	138.368	22.233.645	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
49	APT-T1-604	461.228	53,66	138.368	22.694.873	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
50	APT-T1-605	483.318	56,23	144.995	23.178.191	8.595	30,00%	NO VIP/VIS

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-oct-24	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE

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	562.654	65,46	8.732	322,62	$ 0	2028	$ 1.744.000
Valor mínimo	320.477	36,70	8.164	183,76			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 0		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 245

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN	◎	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? SI

Totales	245	$ 114.632.201	13.338,23 m²	$ 34.389.664			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	APT-T1-606	438.193	50,98	131.458	23.616.384	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
52	APT-T1-607	438.193	50,98	131.458	24.054.577	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
53	APT-T1-608	**562.654**	**65,46**	168.796	24.617.231	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
54	APT-T1-609	**562.654**	**65,46**	168.796	25.179.885	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
55	APT-T1-610	398.138	46,32	119.441	25.578.023	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
56	APT-T1-701	398.138	46,32	119.441	25.976.161	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
57	APT-T1-702	483.318	56,23	144.995	26.459.479	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
58	APT-T1-703	461.228	53,66	138.368	26.920.707	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
59	APT-T1-704	461.228	53,66	138.368	27.381.935	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
60	APT-T1-705	483.318	56,23	144.995	27.865.253	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
61	APT-T1-706	438.193	50,98	131.458	28.303.446	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
62	APT-T1-707	438.193	50,98	131.458	28.741.639	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
63	APT-T1-708	**562.654**	**65,46**	168.796	29.304.293	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
64	APT-T1-709	**562.654**	**65,46**	168.796	29.866.947	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
65	APT-T1-710	398.138	46,32	119.441	30.265.085	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
66	APT-T1-801	398.138	46,32	119.441	30.663.223	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
67	APT-T1-802	483.318	56,23	144.995	31.146.541	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
68	APT-T1-803	461.228	53,66	138.368	31.607.769	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
69	APT-T1-804	461.228	53,66	138.368	32.068.997	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
70	APT-T1-805	483.318	56,23	144.995	32.552.315	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
71	APT-T1-806	438.193	50,98	131.458	32.990.508	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
72	APT-T1-807	438.193	50,98	131.458	33.428.701	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
73	APT-T1-808	**562.654**	**65,46**	168.796	33.991.355	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
74	APT-T1-809	**562.654**	**65,46**	168.796	34.554.009	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
75	APT-T1-810	398.138	46,32	119.441	34.952.147	8.595	30,00%	NO VIP/VIS

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 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-oct-24	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE

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	562.654	65,46	8.732	322,62	$ 0	2028	$ 1.744.000
Valor mínimo	320.477	36,70	8.164	183,76			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 0		VIS REN.URB: 0		NO VIP/VIS: 245

9. Observación:		10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN	◎	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	SI

Totales	245	$ 114.632.201	13.338,23 m²	$ 34.389.664			30,00%	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
76	APT-T1-901	398.138	46,32	119.441	35.350.285	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
77	APT-T1-902	483.318	56,23	144.995	35.833.603	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
78	APT-T1-903	461.228	53,66	138.368	36.294.831	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
79	APT-T1-904	461.228	53,66	138.368	36.756.059	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
80	APT-T1-905	483.318	56,23	144.995	37.239.377	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
81	APT-T1-906	438.193	50,98	131.458	37.677.570	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
82	APT-T1-907	438.193	50,98	131.458	38.115.763	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
83	APT-T1-908	**562.654**	**65,46**	168.796	38.678.417	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
84	APT-T1-909	**562.654**	**65,46**	168.796	39.241.071	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
85	APT-T1-910	398.138	46,32	119.441	39.639.209	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
86	APT-T1-1001	398.138	46,32	119.441	40.037.347	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
87	APT-T1-1002	483.318	56,23	144.995	40.520.665	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
88	APT-T1-1003	461.228	53,66	138.368	40.981.893	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
89	APT-T1-1004	461.228	53,66	138.368	41.443.121	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
90	APT-T1-1005	483.318	56,23	144.995	41.926.439	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
91	APT-T1-1006	438.193	50,98	131.458	42.364.632	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
92	APT-T1-1007	438.193	50,98	131.458	42.802.825	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
93	APT-T1-1008	**562.654**	**65,46**	168.796	43.365.479	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
94	APT-T1-1009	**562.654**	**65,46**	168.796	43.928.133	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
95	APT-T1-1010	398.138	46,32	119.441	44.326.271	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
96	APT-T1-1101	398.138	46,32	119.441	44.724.409	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
97	APT-T1-1102	483.318	56,23	144.995	45.207.727	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
98	APT-T1-1103	461.228	53,66	138.368	45.668.955	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
99	APT-T1-1104	461.228	53,66	138.368	46.130.183	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
100	APT-T1-1105	483.318	56,23	144.995	46.613.501	8.595	30,00%	NO VIP/VIS

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-oct-24	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE

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	562.654	65,46	8.732	322,62	$ 0	2028	$ 1.744.000
Valor mínimo	320.477	36,70	8.164	183,76			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 0		VIS REN.URB: 0		NO VIP/VIS: 245

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN	◎	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? SI

Totales	245	$ 114.632.201	13.338,23 m²	$ 34.389.664			30,00%	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
101	APT-T1-1106	438.193	50,98	131.458	47.051.694	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
102	APT-T1-1107	438.193	50,98	131.458	47.489.887	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
103	APT-T1-1108	**562.654**	**65,46**	168.796	48.052.541	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
104	APT-T1-1109	**562.654**	**65,46**	168.796	48.615.195	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
105	APT-T1-1110	398.138	46,32	119.441	49.013.333	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
106	APT-T1-1201	398.138	46,32	119.441	49.411.471	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
107	APT-T1-1202	483.318	56,23	144.995	49.894.789	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
108	APT-T1-1203	461.228	53,66	138.368	50.356.017	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
109	APT-T1-1204	461.228	53,66	138.368	50.817.245	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
110	APT-T1-1205	483.318	56,23	144.995	51.300.563	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
111	APT-T1-1206	438.193	50,98	131.458	51.738.756	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
112	APT-T1-1207	438.193	50,98	131.458	52.176.949	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
113	APT-T1-1208	**562.654**	**65,46**	168.796	52.739.603	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
114	APT-T1-1209	**562.654**	**65,46**	168.796	53.302.257	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
115	APT-T1-1210	398.138	46,32	119.441	53.700.395	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
116	APT-T1-1301	398.138	46,32	119.441	54.098.533	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
117	APT-T1-1302	483.318	56,23	144.995	54.581.851	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
118	APT-T1-1303	461.228	53,66	138.368	55.043.079	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
119	APT-T1-1304	461.228	53,66	138.368	55.504.307	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
120	APT-T1-1305	483.318	56,23	144.995	55.987.625	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
121	APT-T1-1306	438.193	50,98	131.458	56.425.818	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
122	APT-T1-1307	438.193	50,98	131.458	56.864.011	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
123	APT-T1-1308	**562.654**	**65,46**	168.796	57.426.665	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
124	APT-T1-1309	**562.654**	**65,46**	168.796	57.989.319	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
125	APT-T1-1310	398.138	46,32	119.441	58.387.457	8.595	30,00%	NO VIP/VIS

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-oct-24	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE

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	562.654	65,46	8.732	322,62	$ 0	2028	$ 1.744.000
Valor mínimo	320.477	36,70	8.164	183,76			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 0		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 245

9. Observación:		10. Firma del solicitante
FILA VALIDACIÓN	◎	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? SI

Totales	245	$ 114.632.201	13.338,23 m²	$ 34.389.664			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
126	APT-T1-1401	398.138	46,32	119.441	58.785.595	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
127	APT-T1-1402	483.318	56,23	144.995	59.268.913	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
128	APT-T1-1403	461.228	53,66	138.368	59.730.141	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
129	APT-T1-1404	461.228	53,66	138.368	60.191.369	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
130	APT-T1-1405	483.318	56,23	144.995	60.674.687	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
131	APT-T1-1406	438.193	50,98	131.458	61.112.880	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
132	APT-T1-1407	438.193	50,98	131.458	61.551.073	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
133	APT-T1-1408	**562.654**	**65,46**	168.796	62.113.727	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
134	APT-T1-1409	**562.654**	**65,46**	168.796	62.676.381	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
135	APT-T1-1410	398.138	46,32	119.441	63.074.519	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
136	APT-T1-1501	398.138	46,32	119.441	63.472.657	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
137	APT-T1-1502	483.318	56,23	144.995	63.955.975	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
138	APT-T1-1503	461.228	53,66	138.368	64.417.203	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
139	APT-T1-1504	461.228	53,66	138.368	64.878.431	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
140	APT-T1-1505	483.318	56,23	144.995	65.361.749	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
141	APT-T1-1506	438.193	50,98	131.458	65.799.942	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
142	APT-T1-1507	438.193	50,98	131.458	66.238.135	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
143	APT-T1-1508	**562.654**	**65,46**	168.796	66.800.789	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
144	APT-T1-1509	**562.654**	**65,46**	168.796	67.363.443	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
145	APT-T1-1510	398.138	46,32	119.441	67.761.581	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
146	APT-T1-1601	398.138	46,32	119.441	68.159.719	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
147	APT-T1-1602	483.318	56,23	144.995	68.643.037	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
148	APT-T1-1603	461.228	53,66	138.368	69.104.265	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
149	APT-T1-1604	461.228	53,66	138.368	69.565.493	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
150	APT-T1-1605	483.318	56,23	144.995	70.048.811	8.595	30,00%	NO VIP/VIS

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-oct-24	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE

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	562.654	65,46	8.732	322,62	$ 0	2028	$ 1.744.000
Valor mínimo	320.477	36,70	8.164	183,76			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 0		VIS REN.URB: 0		NO VIP/VIS: 245

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN	◎	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? SI

Totales	245	$ 114.632.201	13.338,23 m²	$ 34.389.664			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
151	APT-T1-1606	438.193	50,98	131.458	70.487.004	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
152	APT-T1-1607	438.193	50,98	131.458	70.925.197	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
153	APT-T1-1608	**562.654**	**65,46**	168.796	71.487.851	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
154	APT-T1-1609	**562.654**	**65,46**	168.796	72.050.505	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
155	APT-T1-1610	398.138	46,32	119.441	72.448.643	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
156	APT-T1-1701	398.138	46,32	119.441	72.846.781	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
157	APT-T1-1702	483.318	56,23	144.995	73.330.099	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
158	APT-T1-1703	461.228	53,66	138.368	73.791.327	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
159	APT-T1-1704	461.228	53,66	138.368	74.252.555	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
160	APT-T1-1705	483.318	56,23	144.995	74.735.873	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
161	APT-T1-1706	438.193	50,98	131.458	75.174.066	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
162	APT-T1-1707	438.193	50,98	131.458	75.612.259	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
163	APT-T1-1708	**562.654**	**65,46**	168.796	76.174.913	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
164	APT-T1-1709	**562.654**	**65,46**	168.796	76.737.567	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
165	APT-T1-1710	398.138	46,32	119.441	77.135.705	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
166	APT-T1-1801	398.138	46,32	119.441	77.533.843	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
167	APT-T1-1802	483.318	56,23	144.995	78.017.161	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
168	APT-T1-1803	461.228	53,66	138.368	78.478.389	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
169	APT-T1-1804	461.228	53,66	138.368	78.939.617	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
170	APT-T1-1805	483.318	56,23	144.995	79.422.935	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
171	APT-T1-1806	438.193	50,98	131.458	79.861.128	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
172	APT-T1-1807	438.193	50,98	131.458	80.299.321	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
173	APT-T1-1808	**562.654**	**65,46**	168.796	80.861.975	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
174	APT-T1-1809	**562.654**	**65,46**	168.796	81.424.629	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
175	APT-T1-1810	398.138	46,32	119.441	81.822.767	8.595	30,00%	NO VIP/VIS

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-oct-24	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE

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	562.654	65,46	8.732	322,62	$ 0	2028	$ 1.744.000
Valor mínimo	320.477	36,70	8.164	183,76			

Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP	VIS	VIS REN.URB	NO VIP/VIS
	0	0	0	245

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
		FIRMA

FILA VALIDACIÓN	◎	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	SI

Totales	245	$ 114.632.201	13.338,23 m²	$ 34.389.664			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
176	APT-T1-1901	398.138	46,32	119.441	82.220.905	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
177	APT-T1-1902	483.318	56,23	144.995	82.704.223	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
178	APT-T1-1903	461.228	53,66	138.368	83.165.451	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
179	APT-T1-1904	461.228	53,66	138.368	83.626.679	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
180	APT-T1-1905	483.318	56,23	144.995	84.109.997	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
181	APT-T1-1906	438.193	50,98	131.458	84.548.190	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
182	APT-T1-1907	438.193	50,98	131.458	84.986.383	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
183	APT-T1-1908	**562.654**	**65,46**	168.796	85.549.037	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
184	APT-T1-1909	**562.654**	**65,46**	168.796	86.111.691	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
185	APT-T1-1910	398.138	46,32	119.441	86.509.829	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
186	APT-T1-2001	398.138	46,32	119.441	86.907.967	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
187	APT-T1-2002	483.318	56,23	144.995	87.391.285	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
188	APT-T1-2003	461.228	53,66	138.368	87.852.513	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
189	APT-T1-2004	461.228	53,66	138.368	88.313.741	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
190	APT-T1-2005	483.318	56,23	144.995	88.797.059	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
191	APT-T1-2006	438.193	50,98	131.458	89.235.252	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
192	APT-T1-2007	438.193	50,98	131.458	89.673.445	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
193	APT-T1-2008	**562.654**	**65,46**	168.796	90.236.099	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
194	APT-T1-2009	**562.654**	**65,46**	168.796	90.798.753	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
195	APT-T1-2010	398.138	46,32	119.441	91.196.891	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
196	APT-T1-2101	398.138	46,32	119.441	91.595.029	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
197	APT-T1-2102	483.318	56,23	144.995	92.078.347	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
198	APT-T1-2103	461.228	53,66	138.368	92.539.575	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
199	APT-T1-2104	461.228	53,66	138.368	93.000.803	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
200	APT-T1-2105	483.318	56,23	144.995	93.484.121	8.595	30,00%	NO VIP/VIS

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda				
2025-oct-24	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE				
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	562.654	65,46	8.732	322,62	$ 0	2028	$ 1.744.000
Valor mínimo	320,477	36,70	8.164	183,76			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 0		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 245
9. Observación:						FIRMA 10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN	◎					Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	SI

Totales	245	$ 114.632.201	13.338,23 m²	$ 34.389.664			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	APT-T1-2106	438.193	50,98	131.458	93.922.314	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
202	APT-T1-2107	438.193	50,98	131.458	94.360.507	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
203	APT-T1-2108	**562.654**	**65,46**	168.796	94.923.161	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
204	APT-T1-2109	**562.654**	**65,46**	168.796	95.485.815	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
205	APT-T1-2110	398.138	46,32	119.441	95.883.953	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
206	APT-T1-2201	398.138	46,32	119.441	96.282.091	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
207	APT-T1-2202	483.318	56,23	144.995	96.765.409	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
208	APT-T1-2203	461.228	53,66	138.368	97.226.637	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
209	APT-T1-2204	461.228	53,66	138.368	97.687.865	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
210	APT-T1-2205	483.318	56,23	144.995	98.171.183	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
211	APT-T1-2206	438.193	50,98	131.458	98.609.376	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
212	APT-T1-2207	438.193	50,98	131.458	99.047.569	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
213	APT-T1-2208	**562.654**	**65,46**	168.796	99.610.223	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
214	APT-T1-2209	**562.654**	**65,46**	168.796	100.172.877	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
215	APT-T1-2210	398.138	46,32	119.441	100.571.015	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
216	APT-T1-2301	398.138	46,32	119.441	100.969.153	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
217	APT-T1-2302	483.318	56,23	144.995	101.452.471	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
218	APT-T1-2303	461.228	53,66	138.368	101.913.699	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
219	APT-T1-2304	461.228	53,66	138.368	102.374.927	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
220	APT-T1-2305	483.318	56,23	144.995	102.858.245	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
221	APT-T1-2306	438.193	50,98	131.458	103.296.438	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
222	APT-T1-2307	438.193	50,98	131.458	103.734.631	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
223	APT-T1-2308	**562.654**	**65,46**	168.796	104.297.285	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
224	APT-T1-2309	**562.654**	**65,46**	168.796	104.859.939	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
225	APT-T1-2310	398.138	46,32	119.441	105.258.077	8.595	30,00%	NO VIP/VIS

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

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

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-oct-24	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.	NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE

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	562.654	65,46	8.732	322,62	$ 0	2028	$ 1.744.000
Valor mínimo	320.477	36,70	8.164	183,76			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP: 0		VIS: 0		VIS REN.URB: 0		NO VIP/VIS: 245

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN	◎	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? SI

Totales	245	$ 114.632.201	13.338,23 m²	$ 34.389.664			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	APT-T1-2401	398.138	46,32	119.441	105.656.215	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
227	APT-T1-2402	483.318	56,23	144.995	106.139.533	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
228	APT-T1-2403	461.228	53,66	138.368	106.600.761	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
229	APT-T1-2404	461.228	53,66	138.368	107.061.989	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
230	APT-T1-2405	483.318	56,23	144.995	107.545.307	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
231	APT-T1-2406	438.193	50,98	131.458	107.983.500	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
232	APT-T1-2407	438.193	50,98	131.458	108.421.693	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
233	APT-T1-2408	**562.654**	**65,46**	168.796	108.984.347	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
234	APT-T1-2409	**562.654**	**65,46**	168.796	109.547.001	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
235	APT-T1-2410	398.138	46,32	119.441	109.945.139	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
236	APT-T1-2501	398.138	46,32	119.441	110.343.277	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
237	APT-T1-2502	483.318	56,23	144.995	110.826.595	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
238	APT-T1-2503	461.228	53,66	138.368	111.287.823	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
239	APT-T1-2504	461.228	53,66	138.368	111.749.051	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
240	APT-T1-2505	483.318	56,23	144.995	112.232.369	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
241	APT-T1-2506	438.193	50,98	131.458	112.670.562	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
242	APT-T1-2507	438.193	50,98	131.458	113.108.755	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
243	APT-T1-2508	**562.654**	**65,46**	168.796	113.671.409	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
244	APT-T1-2509	**562.654**	**65,46**	168.796	114.234.063	8.595	30,00%	NO VIP/VIS
245	APT-T1-2510	398.138	46,32	119.441	114.632.201	8.595	30,00%	NO VIP/VIS

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: NUVA PARK PARADO VERANIEGO NORTE
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 245
DIRECCIÓN: CLL 131A 52A 35
CONSTRUCTORA: ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.
FECHA (dd-mm-aa): 10/11/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

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

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? ☐ SI ☑ NO
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?: ☐ SI ☑ NO
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? ☐ SI ☑ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? ☑ SI ☐ NO

Seleccione de que tipos:

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

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
Para el proyecto Nuva Park se planteo una cimentación combinada, que en su primera parte será profunda por pilotes de hormigón armado de tipo hincado y posteriormente se ejecutará una cimentación superficial compuesta por dados y vigas de cimentación.

2.8. PILOTES ☑ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:
Los pilotes serán prefabricados de tipo hincado.

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

La estructura combina un sistema industrializado para los elementos principales portantes con mampostería estructural o de cerramiento, logrando una solución constructiva eficiente, resistente y de rápida ejecución.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☑ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:
El tipo de ladrillo a usar es prensado liviano 6 cm Capuchino H, ladrillera Santafé. Laubicaión se dará en las fachadas de las torres y el edificio comunal.

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

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

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

El acabado final es con Estuka Pañete y pintura en la totalidad del área del apartamento.

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): Marco en aluminio anonizado color negro y vidrio en incoloro crudo según el proveedor
Espesor del vidrio: 4 mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

e cerramiento y estéticas, aportando textura, calidez y durabilidad al conjunto arquitectónico. Los materiales a utilizar están conformados por ladrillo de referencia prensado liviano 6 cm Capuchino H, morte

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:
pisos ceramicos

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:
terrazas transitables
Cubierta Verde ☑ SI ☐ NO Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:
escaleras en concreto a la vista

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:
cerrameinto metalico

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:
tanaue en concreto impermeabilizado

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA
La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"
☑ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA
En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?
☑ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☑ SI	☐ NO	2 ascensores por torre
3.2. VIDEO CAMARAS	☑ SI	☐ NO	En accesos peatonales, vehiculares y ascensores
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☑ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☑ SI	☐ NO	Parque infantil ubicado en terraza de piso 2
3.5. SALÓN COMUNAL	☑ SI	☐ NO	
3.6. GIMNASIO	☑ SI	☐ NO	
3.7. SAUNA	☑ SI	☐ NO	1Cabina de sauna
3.8. TURCOS	☑ SI	☐ NO	1Cabina de turco
3.9. PISCINA	☐ SI	☑ NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☑ SI	☐ NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑ SI	☐ NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☑ SI	☐ NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑ SI	☐ NO	

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: carpinteria en madera tablemac o similar

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☐ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
☑ SI carpinteria en madera tablemac o similar

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
☑ SI carpinteria en madera tablemac o similar

	Materiales a utilizar :
4.5. ACABADOS PISOS	
4.5.1. ZONAS SOCIALES	piso laminado
4.5.2. HALL'S	piso ceramico
4.5.3. HABITACIONES	piso laminado
4.5.4. COCINAS	piso ceramico
4.5.5. PATIOS	piso ceramico

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
mamposteria en fachada en ladrillo prensado color capuchino y paños con pintura tipo exterior según diseño arquitectonico.

	Materiales a utilizar:
4.7. ACABADOS MUROS	
4.7.1. ZONAS SOCIALES	piso ceramico
4.7.2. HABITACIONES	piso ceramico
4.7.3. COCINAS	piso ceramico
4.7.4. PATIOS	piso ceramico

4.8. COCINAS

			Características:
4.8.1. HORNO	☑ SI	☐ NO	Horno eléctrico
4.8.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	Estufa a gas
4.8.3. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	Mueble en melamina o similar
4.8.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	Mesón en piedra sinterizada
4.8.5. CALENTADOR	☑ SI	☐ NO	
4.8.6. LAVADERO	☑ SI	☐ NO	

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

4.9. BAÑOS			Características:
4.9.1. MUEBLE	☑ SI	☐ NO	En melamina o similar
4.9.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	Piso cerámico
4.9.3. ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	Cerámica
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☑ SI	☐ NO	Vidrio templado
4.9.5. ESPEJO	☑ SI	☐ NO	Espejo flotado
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: 4,8
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 8,6 L/min
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,6 L/min
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 7,8 L/min

4.10. ILUMINACION			Características:				
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☑ SI	☐ NO	Balas LED de empotrar según diseño de especialista				
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☑ SI	☐ NO	Postes tipo tabaco y Reflectores LED				
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Balas LED de empotrar según diseño de especialista				
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Balas LED de empotrar según diseño de especialista				
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor	☑ SI ☐ NO

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

			Características:
4.11.1. HABITACION	☑ SI	☐ NO	
4.11.2. ESTUDIO	☑ SI	☐ NO	
4.11.3. ZONA SOCIAL	☑ SI	☐ NO	

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

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 1	No. DE RADICACIÓN 11001-1-24-1351	PÁGINA 1
Licencia de Construcción. 11001-1-25-1379	FECHA DE RADICACIÓN 26-12-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN 19 SEP 2025 / FECHA DE EJECUTORIA 10 OCT 2025	RADICACIÓN DEBIDA FORMA 26-12-2024	

Dirección: CL 131A 52A 35(ACTUAL)

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO PARA APROBAR LA ETAPA 1 DEL PROYECTO NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE EL CUAL SE DESARROLLA EN DOS (2) EDIFICACIONES DE VEINTICINCO (25) Y CUATRO (4) PISOS CON UN (1) SÓTANO, PARA DOSCIENTAS CUARENTA Y CINCO (245) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) Y CUATRO (4) UNIDADES DE COMERCIO TIPO 1, CON DOSCIENTOS UN (201) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS DE LOS CUALES (5) CUPOS CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y CIENTO SETENTA Y SEIS (176) BICICLETEROS CON CIENTO TREINTA (130) DEPOSITOS para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 131A 52A 35 con CHIP AAA0767IUJZ y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N20793738 en el lote(s) UNICO manzana(s) UNICA de la urbanización PRADO VERANIEGO (Localidad SUBA). Titular(es): SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTA (CC/NIT 860069666-2) Rep. Legal COTRINO BADILLO RAFAEL IGNACIO (CC/NIT 19266714). Constructor Responsable: SEPULVEDA GARCIA JAIR ALEXANDER CC. 71679180 Mat. 05202-43532

1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 555-2021)	UPL No. 27 (NIZA)				
a. AREA ACTIVIDAD	PROXIMIDAD - GENERADORA DE SOPORTES URBANOS		c. ACTUACIÓN ESTRATÉGICA	N/A	
b. TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN		d. PEMP	No	
1.2 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE 200 I	

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS						No.	Sistema	Agrupación
DESCRIPCION USO	DESTINACIÓN	TIPO	UNID	ESTAC.	DISCAP	CERO EMIS.	BICIC	MOTOS	% PROP.	DEPOS.	Estrato	3
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V I S	NO APLICA	245	201	5	2	176	0	0	130		
COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS	N.A	TIPO I	4	0	0	0	0	0	0	N.A.		

Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS) Y COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS TIPO 1

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO		NUVA PARK PRADO VERANIEGO NORTE								TOTAL
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR	Obra Nueva	Reconocim	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	INTERVENIDO
LOTE	12564 69	VIVIENDA	23833 68	0 00	0 00	23 833 68	0 00	0 00	0 00	23833 68
SOTANO(S)	4398 73	COMERCIO	199 08	0 00	0 00	199 08	0 00	0 00	0 00	199 08
SEMISOTANO	0 00	OFICINAS / SERVIC	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
PRIMER PISO	3785 60	INSTIT /DOTAC	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
PISOS RESTANTES	15848 41	INDUSTRIA	0.00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
TOTAL CONSTRUIDO	24032 74	TOTAL INTERVENIDO	24032 74	0 00	0 00	24032 74	0 00	0 00	0 00	24032 74
LIBRE PRIMER PISO	8799 05	GESTION ANTERIOR			N/A			METROS CERRAMIENTO		40

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO
a. No. PISOS HABITABLES	25	4	4.2.1. TIPOLOGÍA	AISLADA		a. ANTEJARDIN
b. ALTURA MAX EN METROS	63 40	12 80	4.2.2. AISLAMIENTO	Mts	NIVEL	N.A
c. PISO MULTIFUNCIONAL	NO		a. LATERAL	21.13	TERRENO	N A
d. SÓTANOS	1		b. LATERAL 2	N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO
e. SEMISÓTANO	NO		c. POSTERIOR	N.A.	N.A.	NO
f. No EDIFICIOS	2		d. POSTERIOR 2	N.A.	N.A.	
g. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		e. ENTRE EDIFICACIONES	N.A.	N.A.	
h. ÍNDICE BASE	1.3		f. EMPATES PATIO	N.A.	N.A.	c. VOLADIZO
i. ÍNDICE EFECTIVO	0 82		g. CONTRA ESPACIO PUBLICO	N.A	N.A.	N.A
j. INDICE EFECTIVO AMPLIACIÓN	N.A.		h. OTROS	N.A	N.A	N.A
k. ÍNDICE ADICIONAL	N A		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS
l. OBLIGACIONES	NO		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES, DADOS Y VIGAS		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DES		ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS
DESTINACIÓN	Mts	%	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA		N.A.
ZONAS VERDES Y RECR	3534 41	188 47	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO		N.A.
SERVICIOS COMUNALES	1209 36	48 05	e. ANÁLISIS SISMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		EPP Para todos los pisos a excepción de primera planta
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A	f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACIÓN NORMAL		N.A., No aplica, G.A. Gestion(es) anterior(es)
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI		

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (25) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (3) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (2) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (3) / MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD (2) / PLANOS ESTRUCTURALES (160) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (2)

6. PRECISIONES

1. AREA Y LINDEROS DEL PROYECTOS SEGUN PLANO URBANISTICO No CU157 1-64 2. EL PREDIO CUENTA CON RESOLUCION DE URBANISMO No. 11001-1-25-0431 DEL 01 DE ABRIL DE 2025 3. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD SEGUN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1077 DE 2015 Y 1801 DE 2019. 4. EL PROYECTO CUENTA CON AUTODECLARACION DE IMPACTOS RADICADA ANTE LA SECRETARIA DE AMBIENTE. 5. EL AREA NETA PARA EL CALCULO DE INDICE DE CONSTRUCCION ES 20444,68 M2. 6. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9 TITULOS J, K DEL REGLAMENTO NSR10. 7. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGUN TITULO I DE NSR10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. 8. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR10 Y RES 110/14. PARA LA EJECUCION DEBERA CONTAR CON PLAN DE MITIGACION. 9. SEGUN RES 600 DE 2015 SEGUN A.9.3.1.1 EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALIZA POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR SE DEBE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR DICHOS ELEMENTOS. DEBERÁ CUMPLIR H.2.2.3, CONTANDO CON LA ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO GEOTÉCNICA EN LA ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTECNIA, Y DEBERÁ SUSCRIBIR UN ACTA DE VECINDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS ADYACENTES. 10. EL PROYECTO GEOTECNISTA ALFONSO URIBE, DISEÑADOR ESTRUCTURAL GONZALO ANDRES JARAMILLO, REVISOR YANETH RUA. REQUIERE INSTRUMENTACION SISMICA SEGUN A.11 NSR-10

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

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN.

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora urbana 1	No DE RADICACIÓN	PÁGINA
	11001-1-24-1351	2
Licencia de Construcción	FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-25-1379	26-12-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 SEP 2025 — FECHA DE EJECUTORIA: 10 OCT 2025	FECHA RADICACIÓN DEBIDA FORMA: 26-12-2024	
Dirección: CL 131A 52A 35(ACTUAL)		

7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	25320002561	2025-06-19	2025-06-26	24072.74	$1,170,000,000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que 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. 4.Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere. 6. 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. 7. Designar en un término máximo de quince (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. 8. 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 1 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 la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. 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. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. 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. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). 25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

REFERENCIA: 11001-1-23-1368

RESOLUCION: 11001-1-24-1006 del 28 JUNIO de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo denominado URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable para el predio localizado en la CL 131 A 52 A 35 de la Localidad de Suba.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y los Decretos Nacionales 1077 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-23-1368 del 14 de diciembre de 2023 la cual quedó en legal y debida forma el mismo día, la sociedad SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTA con NIT. 860.069.666-2, representada legalmente por Monseñor RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO identificado con cédula de ciudadanía No.19266714, solicitó ante este despacho aprobación de la licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II** en el predio ubicado en la CL 131 A 52A 35, con Folio de Matrícula No.50N-20793738 y CHIP AAA0267HJJZ.

Que mediante Resolución 1490 del 11 de diciembre de 2005 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación — SDP, se adoptó el Plan de Regularización y Manejo para el Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá en la Localidad de Suba.

Que por medio de la Resolución No. RES 16-3-0886 del 16 de junio de 2016 en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 aprobé la Licencia de Subdivisión Urbana para modificar el loteo del predio ubicado en la CL 131A No.52A-35, Lote 029, Manzana 58 del predio Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá en la Localidad de Suba, segregando el lote 1 de Uso Dotacional y los lotes 2 y 3.

Que mediante Resolución 361 del 16 de marzo de 2017 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación — SDP, se modificó parcialmente el Plan de Regularización y Manejo del Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá en la Localidad de Suba.

Que mediante la Resolución 17-3-0977 del 1 de agosto de 2017, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, concedí licencia de urbanización y licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva al desarrollo denominado ***"PROYECTO GENERAL DE URBANISMO SEMINARIO MENOR NUEVA COLINA"***, estableció las normas urbanísticas y arquitectónicas, y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador

responsable para el predio localizado en la CL 131 A No. 52 A 35 de la Localidad de Suba.

Que posteriormente, concedí las modificaciones de Licencia de Urbanización Vigente mediante las Resoluciones No. RES18-3-0406 del 25 de abril de 2018 y No. 11001-3-20-1355 del 7 de septiembre de 2020 y Resolución 11001-3-22-1802 del 1 de agosto de 2022.

Que mediante Resolución No.11001-3-21-0776 del 11 de junio de 2021 otorgué prórroga al término de vigencia de la Resolución No.17-3-0977 del 1 de agosto de 2017.

Que el 1 de agosto de 2022 mediante la Resolución N° 11001-3-22-1802 concedí como Curadora Urbana No. 3, revalidación por una sola vez para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Resolución RES 17-3-0977 del 1 de agosto de 2017 y sus modificaciones.

Que posteriormente, concedí la modificación a la Licencia de Urbanización Vigente mediante Resolución No. 11001-1-24-0527 de 3 de abril de 2024, la cual aprobó modificación al proyecto urbanístico y consistió en la división en dos (2) Etapas y dejando como futuro desarrollo a la Etapa 2 Plano proyecto Urbanístico.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia que correspondería a la etapa 2 con nomenclatura urbana CL 131 A 52A 35 se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Local No. **27 NIZA** Área de Actividad **Proximidad Generadora de Soportes Urbanos**, Tratamiento de Consolidación, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 555 del 2021.

Que mediante el numeral 2 del artículo 274 del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*, establece que Predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano independientemente de que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto al de desarrollo en la cartografía del presente Plan de Ordenamiento les es aplicable el Tratamiento de Desarrollo.

Que los interesados manifestaron de manera expresa acogerse a la obtención de la licencia con base en la normativa actual vigente, que corresponde al Decreto 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C

Que no están sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales, en concordancia con el numeral 2 del artículo 277 del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el cual establece que para los terrenos en área

urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a diez (10) hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.

Que el artículo 175 del Decreto 555 de 2021, establece:

"Artículo 175. Permanencia y desarrollo del suelo dotacional. Se entienden permanentes en suelo urbano, el área de funcionamiento y prestación del servicio de los equipamientos que cumplan alguna de las siguientes Condiciones:

1. Equipamientos existentes de escala urbana o metropolitana en los términos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias existentes a la entrada en vigencia del presente Plan.
2. Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Plan.
3. Los equipamientos tipo 2 y 3 que a futuro se destinen 100% a usos dotacionales
La condición de existencia hace referencia a que los predios cuenten con edificaciones construidas a la entrada en vigencia del presente Plan destinadas al uso dotacional, lo cual podrá ser verificado mediante certificación catastral que expida la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, elementos fotográficos, planimétricos y otros tipos de soporte que permitan determinar dicha condición.

De manera complementaria a la permanencia, en el predio donde se localiza el equipamiento existente, se pueden aplicar las disposiciones del artículo de "Condiciones de mezcla de uso en predios en edificaciones con uso dotacional" del presente Plan, y hacer edificaciones aisladas con usos diferentes al del equipamiento, siempre que:

a. Se mantenga al menos el área construida o índice de construcción del equipamiento existente, y las áreas libres necesarias para el funcionamiento de la actividad propia del equipamiento existente, tales como patios, canchas, plazoletas, áreas de parqueo, entre otros, según sea definido en el estándar de calidad espacial, siempre que el Distrito no requiera el equipamiento existente, o parte de este, para otro uso dotacional o proyecto de utilidad pública o interés social. Lo anterior será certificado por la Secretaría Distrital de Planeación, previa consulta a la entidad que pertenezca el servicio que predomine, en una proporción de al menos el 70% del área construida existente, contando para ello con un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, y conforme a la

reglamentación que expida para el efecto la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan.

Las condiciones de edificabilidad aplicables a la totalidad del predio, en este caso, serán las definidas por el tratamiento de renovación urbana, salvo que se trate de un predio urbanizable no urbanizado en cuyo caso aplicarán las normas del tratamiento de desarrollo, las cuales serán aplicables en el marco del licenciamiento urbanístico". (Énfasis fuera de texto).

Que el proyecto se ajusta a lo establecido en el artículo 177 del Decreto 555 de 2021 correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., que reza de la siguiente manera: Artículo 177. Condiciones para la combinación de usos en terrenos con edificaciones de uso dotacional. Las construcciones o iniciativas que tengan un uso dotacional podrán incorporar diferentes usos siempre y cuando se atengan a las condiciones señaladas en dicho artículo: *"condiciones para la combinación de usos en inmuebles con edificaciones de uso Dotacional".*

Artículo 274. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo. El ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo es el señalado en el Mapa n.° CU-5.1 *"Tratamientos urbanísticos"* del presente Plan.

Así mismo, incluye las siguientes áreas:

1. Predios localizados en suelo de expansión urbana.

2. Predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano independientemente de que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto al de desarrollo en la cartografía del presente Plan.

3. Predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen en el proceso de legalización.

Que el predio se encuentra localizado en tratamiento urbanístico de Consolidación, sin embargo, en virtud del artículo 273 del Decreto 555 de 2021, le es aplicable las condiciones y normas de actuación que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano, en función de la conformación de nuevas piezas de ciudad con estándares óptimos respecto de la dotación de infraestructuras, equipamientos,

la generación de espacio público y en general, de la transformación del paisaje urbano.

Que el predio cuenta con Incorporación de Plano Topográfico para el predio ubicado en la CL 131 A 52 A 35, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD con No. 009116058029 al cual se ajusta el Proyecto Urbanístico.

Que el predio en el cual se adelantará el Desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II,** se encuentra localizado en zonas de amenaza BAJA por fenómenos de remoción en masa y NO se encuentra en zona de amenaza por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas No. CG-3.3.1 Amenaza por remoción en masa y No CG-3.3.10 Amenaza por inundación, que hacen parte integral del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 293 del Decreto Distrital 555 de 2021 el Desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II,** será exigible para el desarrollo de programas de Vivienda de Prioritario (VIP) subsidiable, un porcentaje del 20% del área útil del predio destinado al uso residencial únicamente el cual será propuesto en sitio con un área de 3951.17 M2 equivalente al 24,74%.

Que según el artículo 285 del Decreto Distrital 555 de 2021, los proyectos bajo régimen de desarrollo deben contribuir con suelo según un porcentaje basado en el Área Neta Urbanizable en relación a las cargas generales. Para un índice de construcción efectivo de 1.2 sobre una área de 29.444,46 m², corresponde un 3%, igual a 883,33 m², que será compensado íntegramente en dinero.

Que de acuerdo con el oficio número 2-2024-35422 del 12 de junio de 2024, emitido por la Secretaría Distrital de Planeación, se realizó la liquidación de la Compensación de la Carga General. Dicho pago queda constatado en el recibo número 24990050215 del 11 de junio de 2024, proporcionado por la Secretaría Distrital de Hacienda y presentado en el Banco de Occidente el día 20 de junio de 2024 por un monto de trescientos cuarenta y tres millones seiscientos quince mil trescientos setenta pesos (343.615.370.00 M/Cte).

Que el predio está situado en el Rango 3 de Edificabilidad, según se indica en el mapa CU-5.4 "Rangos de edificabilidad del tratamiento de Desarrollo". Se permite un Índice de Construcción básico de 0.20 sobre el Área Neta Urbanizable y un máximo de 1.75 sin la necesidad de proporcionar Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el sitio, o hasta 2.32 si hay obligación de incluir VIS y VIP en el sitio, índices a los que se podrá optar cuando se realice la respectiva solicitud.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el ordinal c) numeral 1 del artículo 2 de la Resolución 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los oficios 3131003-S-2022-092760 del 06 de abril de 2022 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., No. 232719312 de fecha 07 de marzo de 2022 expedido por la empresa ENEL (CODENSA) S.A. E.S.P. y CD-006480-2023 del 14 de abril de 2023 expedido por la empresa VANTI S.A. E.S.P.

Que el proyecto debe cumplir con el numeral 1.8.6 sobre accesos y salidas vehiculares del espacio público, como se detalla en el anexo 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial. Este anexo ha sido actualizado y aclarado por el Decreto Distrital 603 de 2022.

Que para el desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II,** ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1783 de 2021 y los Decretos Distritales 555 de 2021 (POT) y 603 de 2023.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015[1], para el desarrollo en referencia, esta entidad comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficio enviado por correo certificado del 14 de febrero de 2024, los cuales fueron enviados a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud y Manzana Catastral.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015[2] y sus modificaciones, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las Licencias Urbanísticas, los interesados instalaron una valla en el predio, en un lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron las fotografías de la valla al expediente el 15 de diciembre de 2023.

Que a la fecha ningún vecino o tercero interesado ha sido constituido como parte de la actuación administrativa.

[1] Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

[2] Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-23-1368

RESOLUCION: 11001-1-24-1006 del 28 JUNIO de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo denominado URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable para el predio localizado en la CL 131 A 52 A 35 de la Localidad de Suba.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho Plano el No. **CU1S73/4-03.**

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo, contenido en los Decretos Distritales 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, y Decreto 603 de 2023, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

R E S U E L V E:

CAPÍTULO I LICENCIA QUE SE CONCEDE

ARTICULO 1. Aprobar el proyecto Urbanístico, conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, al desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II** en el predio localizado en la CL 131 A 52 A 35, Localidad de Suba, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2. Adoptar como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II** el identificado con No. **CU1S73/4-03** en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. L-4 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo a la entidad SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTA, con identificación tributaria NIT. 860.069.666-2, representada legalmente por Monseñor RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO, portador de la cédula de ciudadanía No. 19266714; para el inmueble situado en la dirección CL 131 A 52 A 35, que posee Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20793738 y CHIP AAA0267HJJZ, denominado

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo denominado URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable para el predio localizado en la CL 131 A 52 A 35 de la Localidad de Suba.

URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, bajo la referencia No.11001-1-23-1368.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 de 2021.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa 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.

ARTICULO 5. DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.

5.1. Establecer como titular de la Licencia y urbanizador responsable al SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTA con NIT. 860.069.666-2 representado legalmente por Monseñor RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO identificado con cédula de ciudadanía No.19266714.

5.2. Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II,** al arquitecto ALVARO ENRIQUE MARTINEZ DIAZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79943087, portador de la Tarjeta Profesional No. A25102002-79943087, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 6. La ejecución de las obras de Urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II**, deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con lo establecido por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II**, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado. El interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

7.1. **INFORMACION DEL PREDIO.**

- Nombre: **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II.**
- Dirección: CL 131 A 52 A 35
- Área Bruta: 29444,46 m2.
- Área Neta Urbanizable: 29444,46 m2.
- Matrícula Inmobiliaria No. 50N20793738
- CHIP: AAA0267HJJZ.

7.2. **DE LAS OBRAS DE URBANISMO.**

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II.**

ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

8.1. **AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.**

- PARQUES: 4330,34 M2
- EQUIPAMIENTO PUBLICO: 1755,36 M2
- VIAS LOCALES: 3401,35 M2

CARGA URBANISTICA DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES PROPUESTA: 6085,69 M2.

AREA PREDIO RESULTANTE: 19.957,42 M2.

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. **CU1S73/4-03** que se adopta mediante la presente Resolución.

CAPÍTULO II NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se establecen en el presente capítulo las normas generales y específicas para el desarrollo **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II**, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y aquellas que lo complementan.

ARTICULO 10. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

10.1. **Zonificación Urbanística.**

- Tratamiento: Consolidación (predio Urbanizable no Urbanizado)
- Área de Actividad: Proximidad Generadora de soportes urbanos.
- Rango 3

10.2. **Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.**

- Según el Plano No CG-3.3.10 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No. CG-3.3.1 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa BAJA.

10. 3. **Estrato socio-económico provisional Tres (3).**

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto Distrital 551 de 2019, el estrato que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 11. CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS GENERALES EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

El proyecto en tratamiento de desarrollo deberá aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el Índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
INDICE DE CONSTRUCCION	CARGAS GENERALES (% ANU)	INDICE DE CONSTRUCCION	CARGAS GENERALES (% ANU)
≤ 0.2	0%	≤ 0.2	0%
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
≤ 1.82	6%	≤ 1.25	13%
≤ 2.32	12%	≤ 1.75	19%

- Las obligaciones de carga general se cumplirán en sitio, en especie de acuerdo con las necesidades del proyecto o mediante pago compensatorio.
- La liquidación de la obligación de carga general se realizará con el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio. El valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo lo calculará anualmente la Secretaría de Planeación con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a través de una resolución. En los casos en los cuales el avalúo catastral por m2 sea mayor o igual al valor tope de compensación definido para el tratamiento de desarrollo, se aplicará el valor tope para compensación.

Parágrafo. Los predios urbanizables no urbanizados que se encuentran señalados en la cartografía en otros tratamientos, deberán cumplir con las normas volumétricas y de edificabilidad del tratamiento en el que se encuentren señalados, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas en términos de cargas locales y generales del tratamiento de desarrollo.

ARTICULO 12. CONDICIONES APLICABLES AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASOCIADAS A CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

1. Todo proceso de urbanización deberá garantizar la continuidad de la malla vial intermedia y local construida o propuesta en los sectores contiguos al mismo, para lo que deberá armonizar las áreas de cesión obligatorias con el espacio público existente, previo análisis, accesibilidad y conectividad acorde con las necesidades de movilidad generadas por el proyecto y, de ser necesario, realizar intervenciones integrales de segmentos viales completos y de paramento a paramento.
2. Las áreas de cesión obligatoria en vías locales e intermedias, podrán ser objeto de compensación en dinero o en especie, siempre y cuando el urbanizador y/o tercero demuestre la imposibilidad técnica para su ejecución.
3. La aplicabilidad de este mecanismo será aceptada por el "Comité de Seguimiento para la entrega real y material de las zonas de cesión obligatorias gratuitas al Distrito Capital", y será pagado al Fondo Compensatorio o el mecanismo que para tal caso se cree, cuyos recursos, se destinarán al mantenimiento y conservación de la malla vial arterial y complementaria de la ciudad.
4. En el eventual caso que el urbanizador y/o tercero se le autorice el pago compensatorio de áreas de cesión obligatoria en vía local e intermedia, este deberá realizar un plano récord de las áreas compensadas el cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación para su incorporación en la cartografía urbanística oficial, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto determine esa entidad.
5. El Instituto de Desarrollo Urbano - IDU realizará el seguimiento y acompañamiento técnico a la elaboración de estudios y diseños, y construcción de las obras del espacio público para la movilidad y espacio público (andenes, plazas, plazoletas y alamedas) a cargo de urbanizadores y/o terceros (públicos y privados), que se establezcan en los diferentes instrumentos de planeación y movilidad, con el fin de expedir una constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas. La ejecución de la malla intermedia, local, plazas, plazoletas y alamedas en terrenos en proceso de urbanización deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Distrito, por parte del urbanizador responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas por el IDU.

ARTICULO 13. CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

El proyecto deberá aportar, además de lo dispuesto sobre obligaciones para cargas generales, el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino

a cargas locales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

INDICE DE CONSTRUCCION	CESION POR ANU			
	Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
	Total obligación en Espacio Publico	% Máximo a trasladar o compensar	Total obligación en Espacio Publico	% Máximo a trasladar o compensar
≤1	17 %	0%	22%	0%
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
≤ 1.75	34 %	0%	39%	0%
≤ 2.00	39 %	5%	44%	5%
≤ 2.25	45 %	11%	50%	11%

- Para predios cuyo uso principal sea dotacional sólo se deberá calcular el 8% sobre el Área Neta Urbanizable - ANU para la cesión de espacio público.
- Se debe dar cumplimiento a las condiciones para la compensación o traslado de la obligación para espacio público de acuerdo con lo establecido en la presente sección y en el "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" que forma parte integral del presente Plan.
- Para los proyectos que cumplen con la obligación VIS y VIP en sitio, si las cargas locales superan el 50% del Área Neta Urbanizable, se podrá compensar la obligación para espacio público para parques, plazas y plazoletas a partir de este punto. En todo caso, para los predios con índice de construcción superior a 1,25, la obligación para espacio público para parque en sitio no podrá ser menor del 25% del área neta urbanizable.

ARTICULO 14. RETROCESO DE LAS EDIFICACIONES CONTRA VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.

La altura máxima a la que puede llegar la edificación será dos veces la distancia al lindero del predio separado por el espacio público o vía. Se podrá generar un retroceso por una única vez en cualquier nivel o a partir del nivel de empate con la construcción vecina o cubierta de primer piso.

ARTICULO 15. INCENTIVOS SOBRE EL PAGO DE CARGA GENERAL Y LA CESIÓN PARA CARGA LOCAL MEDIANTE LA GENERACIÓN DE VIS Y VIP ADICIONAL A LA OBLIGATORIA.

Por cada metro cuadrado de área construida en VIS o VIP adicional a la que resulta de la aplicación del índice de construcción mínimo para el cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP en sitio, pueden aplicarse los siguientes incentivos simultáneamente:

1. Descuento de 0,12 metros cuadrados de la obligación de carga general, siempre que se deba compensar carga general por falta de suelo de componentes de carga general al interior del proyecto.
2. Posibilidad de asumir la obligación de cesión de 0,22 m2 del área de espacio público para parque mediante pago compensatorio, hasta un pago compensatorio máximo que reduzca el porcentaje de cesión en sitio para parque a un mínimo de 25% del área neta urbanizable.

Parágrafo 1. En todo caso, el cumplimiento de la obligación de carga general total del proyecto no podrá ser menor a la que se encuentre dentro del ámbito del proyecto o a los requerimientos por mitigación de usos y el correcto funcionamiento de estos establecidos en los instrumentos de planeación correspondientes y respectivas obras de mitigación.

Parágrafo 2. La liquidación resultante sólo deberá compensar sobre valor catastral con las reglas determinadas en el Decreto Distrital 555 de 2021, sin incluir el costo de dotación del parque.

ARTICULO 16. CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO

Para calcular la carga local asociada al equipamiento comunal público para todos los productos inmobiliarios, a excepción del uso dotacional, se deberá entregar como carga para equipamiento comunal público el 8% del área neta urbanizable. Los predios en los que se desarrolle de manera exclusiva el uso dotacional estarán: exentos de la obligación de la cesión para equipamiento comunal público.
Sólo podrán compensarse las áreas de cesión para equipamiento comunal público cuando el área a ceder sea igual o menor a 500 m2. La compensación se hará al fondo correspondiente.

ARTICULO 17. LIQUIDACIÓN Y PAGO COMPENSATORIO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

De acuerdo con lo previsto en los artículos 520 y 556 del Decreto Distrital 555 de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP liquidará y emitirá los recibos para el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local, aplicables a los distintos tratamientos urbanísticos.

Las obligaciones urbanísticas que podrán ser objeto de pago compensatorio y serán liquidadas por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 en los artículos que se enlistan a continuación:

<table>
<tr><th rowspan="2">TRATAMIENTO URBANÍSTICO
Decreto Distrital 555 de 2021</th><th colspan="2">OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
OBJETO DE PAGO COMPENSATORIO</th></tr>
<tr><th>GENERALES</th><th>LOCALES</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Tratamiento de Desarrollo</td><td rowspan="2">Artículos 265 numeral 2 y 285</td><td>Espacio público: Artículos 288 y 289-A</td></tr>
<tr><td>Equipamientos: Artículos 290 y 291</td></tr>
</table>

Parágrafo 1: La Secretaría Distrital de Planeación - SDP designará mediante acto administrativo la dependencia que se encargará de la liquidación y la expedición de los recibos del pago compensatorio de obligaciones urbanísticas.

Parágrafo 2: Sin perjuicio de las obligaciones urbanísticas señaladas en el cuadro anterior, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP será la competente para liquidar pagos compensatorios en dinero de obligaciones urbanísticas o cualquier pago en dinero derivado de la aplicación de las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, siempre que no haya sido asignada por el mencionado decreto a otra entidad.

ARTICULO 18. OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes obligaciones urbanísticas:

- Entrega del suelo y construcción del espacio público para la movilidad local e intermedia. Entrega de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios.
- Entrega del suelo y dotación de las franjas paisajísticas sobre la malla vial arterial, según las condiciones establecidas en el presente Plan.
- En el proceso de urbanización se debe garantizar la conexión del proyecto a la malla vial construida y a las redes de servicios públicos.
- Las redes e instalaciones de servicios públicos y demás obras de urbanismo se construirán de conformidad con las especificaciones técnicas que señalen las entidades distritales competentes y de conformidad con la normatividad vigente.
- Las especificaciones técnicas para el diseño y construcción para el espacio público para la movilidad por parte del urbanizador serán las establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).

ARTICULO 19. FÓRMULA PARA LIQUIDAR EL VALOR A COMPENSAR POR OBLIGACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO APLICABLE AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

La fórmula para la liquidación del valor a compensar por espacio público según el artículo 289A del Decreto Distrital 555 de 2021, es la siguiente:

$$VComp = OComp * (ACt + CTpq)$$

Donde.
VComp = Valor a compensar en dinero.
OComp = Obligación a compensar expresada en metros cuadrados de suelo
ACt = Avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio, promedio ponderado del avalúo catastral o valor tope según corresponda en los términos del artículo 289-A del Decreto Distrital 555 de 2021. Valores vigentes y disponibles en el momento de la radicación en legal y debida forma del proyecto a licenciar ante el curador urbano.
CTpq = Costo Promedio Total Asociado al Desarrollo de Parque (incluye urbanismo y dotación).

Fórmula para liquidar el valor a compensar por obligación de espacio público aplicable al tratamiento de desarrollo cuando aplique incentivo VIS y VIP.

La expresión matemática delo dispuesto en el artículo 289 del Decreto Distrital 555 de 2021 es la siguiente:

$$VComp= I(ANU * \%Max) + (OVAdicional * 0.22)\ 1\ *(Act+cupq)$$

Donde.
VComp= Valor a compensar en dinero.
ANU = Área neta urbanizable.
%Max = Porcentaje máximo a compensar según el índice de construcción efectivo. Este varía según si la obligación de VIP y/o VIS se deja o no en sitio de conformidad con la tabla del artículo 288 del Decreto Distrital 555 de 2021.
OVAdicional = Área construida en VIS y/o VIP adicional a la exigida en tratamiento de desarrollo.
0,22 = Incentivo de que trata el artículo 289, numeral 2 del decreto distrital 555 de 2021.
ACt = Avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio, promedio ponderado del avalúo catastral o valor tope según corresponda en los términos del artículo 289 del Decreto Distrital 555 de 2021. Valores vigentes y disponibles en el momento de la radicación en legal y debida forma del proyecto a licenciar ante el curador urbano.
CUpq = Costo promedio de urbanismo asociado al desarrollo del parque o de la red estructurante según corresponda.

Fórmula Para La Compensación De Zonas De Cesión Para Equipamiento Comunal Público Aplicable Al Tratamiento De Desarrollo.

De acuerdo con el artículo 291 del Decreto Distrital 555 de 2021, para liquidar el valor a pagar por concepto de compensación de zonas de cesión para equipamiento comunal público en tratamiento de desarrollo, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP utilizará la siguiente fórmula

$$VC = AC_{ECP} * AC_t$$

Donde.
VC = Valor a compensar en dinero.
AC_{ecp}= Número de metros a ceder de equipamiento comunal público, que resulta de aplicar la disposición del artículo 290 del Decreto Distrital 555 del 2021.
AC_t= Avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio, promedio ponderado del avalúo catastral o valor tope según corresponda en los términos del artículo 291 del Decreto Distrital 555 de 2021. Valores vigentes y disponibles en el momento de la radicación en legal y debida forma del proyecto a licenciar ante el curador urbano.

ARTICULO 20. MECANISMOS PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PREVIO A LA EXPEDICIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA.

El pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general o

local de espacio público, equipamientos y servicios públicos domiciliarios, deberá realizarse a través del mecanismo denominado "Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT Decreto Distrital 555/2021". El cual estará a cargo de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH para el recaudo, administración y gestión de los rendimientos financieros y recursos dinerarios provenientes del pago compensatorio en dinero, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 520 y 556 del Decreto Distrital 555 del 2021.

Será obligatorio para el solicitante allegar los respectivos recibos de pago y la certificación de pago, esta última remitida por la Secretaría Distrital de Planeación, ante el respectivo curador urbano como requisito para el otorgamiento de la licencia de urbanización o de construcción dentro del término establecido para pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con excepción del pago compensatorio de la obligación urbanística de redes e infraestructuras del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario de que tratan los artículos 320 y 321 del Decreto Distrital 555 del 2021, el cual podrá acreditarse de manera posterior al otorgamiento de la licencia urbanística dentro de los términos en el Decreto 520 de 2022.

A efectos de expedir la certificación del recaudo de obligaciones urbanísticas, la Secretaria Distrital de Planeación - SDP revisará en el Sistema de Información denominado SAP, o el que haga sus veces en la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH, y emitirá una comunicación dirigida al curador urbano y al titular de la solicitud de licencia en la que informará el estado de los pagos.

Parágrafo: Cuando dentro del término señalado en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP no haya emitido la comunicación de que trata el presente artículo, el curador urbano podrá expedir la licencia teniendo como soporte los recibos de pago de la liquidación de pago compensatorio de obligaciones urbanísticas. En todo caso, y aun cuando la licencia urbanística haya sido expedida, la ausencia de pago efectivo de las obligaciones urbanísticas configurará la pérdida de fuerza ejecutoria de la misma, conforme a la causal prevista en el numeral 2 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, según lo previsto en el artículo 22 de este decreto.

ARTICULO 21. PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento urbanístico de Desarrollo se exigirá únicamente en las actuaciones cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), comercio y/o servicios, y que se urbanicen aplicando la figura de plan parcial o directamente mediante licencias urbanísticas, así:

Vivienda VIP: 20% del suelo util del proyecto urbanistico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansion urbana.

- Para este cálculo no se contabilizan las áreas útiles que contemplen exclusivamente usos industriales o dotacionales.

ARTICULO 22. MODALIDADES DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINACIÓN A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

En concordancia con lo establecido por el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se podrá realizar en el mismo proyecto, mediante el traslado a otros proyectos o áreas que señale y/o adelante la administración distrital, y mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

1. EN EL MISMO PROYECTO.

2. TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Se permitirá el cumplimiento de la obligación mediante traslados siguiendo lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen. En todo caso, para fomentar el desarrollo de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, en las zonas con alta concentración de empleo se incentivará el traslado de la obligación a dichas zonas. La metodología del cálculo de equivalencia y la forma del cumplimiento será reglamentada por las Secretarías Distritales del Hábitat y de Planeación, dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente Plan. Hasta entonces, se aplicarán de manera general las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 221 de 2020.

3. COMPENSACIÓN EN PROYECTOS QUE ADELANTEN LAS ENTIDADES PÚBLICAS

QUE DESARROLLEN PROGRAMAS Y PROYECTOS VIP O VIS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y/o Vivienda de Interés Social (VIS), también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, a través del banco inmobiliario distrital, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan para tal fin, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997. El procedimiento para dichas opciones será establecido en el respectivo Decreto específico.

ARTICULO 23. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO

Adicionalmente a los criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro definido en el articulado del plan de ordenamiento, se deben aplicar las siguientes condiciones:

Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos

Se establecen los siguientes criterios de localización aplicables a todos los tratamientos de acuerdo con la siguiente priorización:

- Contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos, en consecuencia, no se permiten culatas sobre el espacio público peatonal y para el encuentro.
- Articuladas con los espacios públicos peatonales y para el encuentro existentes, elementos del espacio público para la movilidad y elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- Integradas con el sistema de transporte público como accesos a estaciones, portales y terminales del transporte masivo.
- La cesión de espacio público exigido en sitio deberá estar conformada por: parques, plazas y plazoletas, que en conjunto aportarán al indicador de espacio público efectivo.

Dimensiones mínimas

- El área total del espacio público existente en el ámbito del cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio.
- En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenirse para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.
- En proyectos de licenciamiento directo, el área mínima para la cesión de espacio público en sitio es de 400 m2 y conformará el globo mínimo en la regla de fragmentación.

Configuración Geométrica

- La dimensión del frente mínimo de la cesión en sitio deberá ser de 20 metros.
- La configuración geométrica de los polígonos de cesión de espacio público en sitio deberá cumplir con la proporción entre los costados de máximo 1 a 3 veces.
- Para la configuración geométrica de polígonos irregulares se permite que en su interior se inscriba un círculo cuya área corresponda mínimo al 40% del área total de la cesión en sitio.
- Se deberá priorizar la configuración de la cesión de espacio público en esquinas de las manzanas.

Accesibilidad

- Se deberá garantizar la accesibilidad peatonal en todas las áreas de cesión para espacio público.
- Las áreas de cesión para espacio público deben garantizar accesibilidad vehicular según los siguientes parámetros:
  - Polígonos con un área igual o mayor a 1 Ha debe estar delimitado mínimo el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública.
- Se deberá garantizar el acceso peatonal a los predios vecinos colindantes a través de la configuración de senderos peatonales perimetrales en el diseño de las cesiones de espacio público peatonal y para el encuentro.

Fragmentación de la cesión y globos mínimos

En proyectos de licenciamiento directo, como mínimo el 70% de la cesión se deberá dejar en un solo globo, el área restante en globos mínimos de 400 m2.

Condiciones para las cesiones de espacio público en ladera

Las áreas de cesión producto de procesos de urbanización en suelos de ladera, se regirán por las siguientes condiciones específicas:

- Se permite la localización de cesiones públicas en suelos con pendiente superior al 25% y hasta el 45% con una relación de 1 a 2, de manera que por 1 m2 de parque a ceder se entregarán 2 m2 en suelos con estas características, siempre y cuando estas áreas no hagan parte de los suelos clasificados de protección en el POT y en cumplimiento de las condiciones para espacio público en ladera.
- En cesiones con pendiente superior al 25% y hasta el 45% deberán priorizar la localización del 50% del área a ceder en colindancia con las áreas útiles generadas por el proyecto urbanístico, no deberán ubicarse en las áreas de mayor pendiente de los predios a desarrollar y deberán estar ubicadas en lo posible, de manera longitudinal a las curvas de nivel, respondiendo a la topografía del terreno.
- La configuración geométrica de los globos de cesión podrá ser irregular dadas las condiciones topográficas del terreno; sin embargo, el lado menor del polígono no podrá ser inferior a 20 metros y deberá tener una profundidad máxima equivalente a dos (2) veces dicho lado.
- El diseño y construcción de las zonas de cesión para parques debe estar articulado funcional y urbanísticamente, adecuarse conformando terrazas en los diferentes niveles del parque que permita generar áreas funcionales de actividad para el disfrute de la comunidad.
- Se deberán plantear diseños que se adecúen a las condiciones topográficas de ladera mediante la utilización de rampas, escaleras, miradores, senderos, plazoletas, frontones, muros de escalar, muros verdes, huertas urbanas, y las demás soluciones que permitan el disfrute efectivo del parque.
- Se debe garantizar el acceso peatonal en diferentes niveles de terreno a las cesiones públicas para parques que se localicen en alta pendiente, así como la accesibilidad universal y libre circulación hacia las zonas con actividades, en todo caso, se debe garantizar que mínimo un 20% del área de cesiones para parques sea adecuada para el libre tránsito y disfrute de los usuarios.
- Las áreas de cesión para parques en ladera se deberán entregar adecuadas con las obras necesarias que aseguren su estabilización geomorfológica, la reducción y mitigación de riesgos, dotados con las coberturas verdes, mobiliario e infraestructura para su disfrute. Dichas obras corresponden a obligaciones urbanísticas a realizar por parte del urbanizador.
- Se deben realizar las acciones necesarias para prevenir, mitigar y recuperar la estabilidad de terrenos y taludes, realizar el manejo de las aguas superficiales y

subsuperficiales, así como el manejo ante la posible inundación y sequía.

- Todas las intervenciones o procesos de ocupación en el espacio público que interactúen con la estabilidad de los terrenos deberán estar respaldados por estudios geológicos, geomorfológicos, morfo dinámicos y geotécnicos del terreno a ocupar con el proyecto y de su área de influencia inmediata.

Cerramientos

No se permiten los cerramientos perimetrales de parques y zonas verdes recreativas producto del cumplimiento de cargas locales.

Accesibilidad. Para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.

Arborización y paisajismo. El tratamiento de arborización de los andenes debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C. 12.5. Cesión áreas públicas y suelos cargas urbanísticas. Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que se mantienen y de los suelos de cargas urbanísticas que se generan como consecuencia del plan parcial. En el evento que no sea posible efectuar la entrega material y la titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente adelantará las actuaciones que correspondan.

ARTICULO 24. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial arterial y local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II,** distinguido con el No. **CU1S73/4-03** que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

ARTICULO 25. NORMAS URBANISTICAS.

25.1 Usos.

El artículo 233, del Decreto Distrital 555 de 2021, señala: los usos que se mencionan a

continuación se permiten en el predio objeto de Licencia, siempre y cuando cumpla con el tipo, las condiciones, acciones de mitigación ambiental y urbanística descritas más adelante.

Usos residenciales. *Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas"*

Comercios y servicios básicos. Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio (⅓) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micro movilidad.

Servicios de hospedaje: Corresponden a los establecimientos comerciales de alojamiento no permanente en hoteles u hospedajes, inscritos en el Registro Nacional de Turismo. No incluye vivienda turística.

Servicios de Oficinas: Comprenden a los establecimientos públicos o privados donde son ejercidas Principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales, especializados, técnicos y/o administrativos.

Servicios Especiales. Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal está destinada a público adulto, caracterizados principalmente por cualquiera de estas actividades: a) el expendio de bebidas embriagantes para el consumo dentro del establecimiento; b) el servicio de estancia por horas en residencias o moteles (no inscritos en el Registro Nacional de Turismo), c) encuentros sexuales, incluidas las actividades sexuales pagadas; d) la proyección de contenido sexual explícito no apto para menores de edad, ni que reproduzca, utilice o promueva contenido alusivo a la explotación sexual comercial de

niñas, niños y adolescentes, trata de personas y explotación sexual; e) la prestación de servicios donde se ejecuten música o ruidos que puedan afectar la tranquilidad.

Servicios logísticos: Corresponden a los establecimientos destinados al almacenamiento, bodegaje, clasificación, limpieza y/o distribución de carga y/o mercancía. Incluye las bodegas privadas de reciclaje no afectas al servicio público de aseo, en centros de acopio básico (separación, clasificación, embalaje, almacenamiento temporal y/o comercialización), así como aquellas en las que se adelanten procesos de pre transformación.

Nota 1. Los juegos localizados de suerte y azar, y de habilidad y destreza, están sujetos a las disposiciones del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y a la determinación de los perímetros que se fijen en normas distritales.

Nota 2. Las actividades sexuales pagadas corresponden a una actividad y no constituyen un uso del suelo; para su desarrollo deberá acogerse a lo dispuesto en la Ley 902 de 2004 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Cuadro de Usos del suelo

USO		AREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	C 25
		MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	C 1, 25 MU2 MU3
		MA1 MA8

Respecto a las condiciones para el caso de vivienda VIP y VIS, Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS, debe tener en cuenta:

25.2 EXIGENCIA DE UN ÁREA MÍNIMA HABITABLE PARA LAS TIPOLOGÍAS CLÁSICAS DE VIVIENDA - UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Para las tipologías clásicas de vivienda -unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar- que incluyen las categorías VIS y VIP, el Plan de Ordenamiento Territorial establece un estándar de metros cuadrados por habitación (18m2), una configuración y espacios mínimos y un área mínima habitable, que corresponde a la requerida para dos cuartos de habitación, así:

Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva:

Conforme lo determina el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021 aclarado por la circular 007 de Febrero de 2022, para garantizar la generación de viviendas con calidad arquitectónica y espacial para el cuidado de sus habitantes, el área mínima habitable será la siguiente:

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA HABITABLE	CONFIGURACIÓN Y ESPACIOS MÍNIMOS	ESTÁNDAR DE METRO CUADRADO POR HABITACIÓN
Vivienda VIP y VIS Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS	36 metros cuadrados (m2	Cocina, baño. dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la VIP actividad física	18 Metros cuadrados

Nota 1: En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).

Nota 2: Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en este artículo, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación definidos en cuadro anterior, sin que esta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

Nota 3: Las disposiciones establecidas en este artículo no. son aplicables para el reconocimiento de edificaciones existentes de viviendas de interés social en: áreas objeto de legalización urbanística y viviendas en bienes de interés cultural."

De lo anterior, se concluye lo siguiente:

Tipo de vivienda	Área mínima habitable
Vivienda VIP y VIS - Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS-VIP	36 metros cuadrados (m2)
Vivienda VIP y VIS resultado de la obligación urbanística en todos los tratamientos urbanísticos.	42 metros cuadrados (m2)
Vivienda VIP y VIS para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad en el tratamiento de desarrollo.	42 metros cuadrados (m2)

Nota 4: Para la VIP y VIS, unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VIP, el área mínima habitable se obtiene a partir de la aplicación del estándar de metros cuadrados por habitación al número de cuartos de habitación, sin que pueda ser menor al área mínima habitable por tipo de vivienda, que corresponden a 36 metros cuadrados (m2).

Nota 5: En relación con la VIS y VIP que se construya en cumplimiento de la obligación urbanística que sobre el particular contempla el Plan de Ordenamiento Territorial y aquella que se construya en el tratamiento urbanístico de desarrollo, para acceder al incentive de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad, el área mínima habitable es de 42 m2.

De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 384 del Decreto 555 de 2021, cuando se desarrolle un numero de cuartos de habitación distinto al definido en la casilla de "Configuración y espacios mínimos", el área mínima de la vivienda debe ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados por habitación, por lo cual debe inferirse que se permite plantear viviendas con un solo cuarto de habitación, siempre y cuando se respete el área mínima habitable por tipo de vivienda. En la siguiente tabla se ejemplifica la manera de determinar el área mínima habitable:

VIP y VIS, unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VTP	
Numero dc cuartos de habitación	**Área mínima Habitable (m2)**

1	36
2	36
3	54
4	72

VIS -VIP en cumplimiento de la obligación urbanística y para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad en tratamiento de desarrollo	
Numero de cuartos de habitación	**Área mínima Habitable (m2)**
1	42
2	42
3	54
4	72

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 1 de la ley 1114 de 2006 se exige a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dichas poblaciones, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Si bien las viviendas colectiva y habitacional con servicios son tipologías especiales en las que la relación entre los espacios privados y de uso común presenta particularidades propias de las nuevas dinámicas habitacionales que en razón a su especificidad siguen una reglamentación particular que permite garantizar el derecho a la vivienda digna en su componente de habitabilidad en la integralidad del espacio privado.

La excepción de las tipologías de vivienda colectiva y con servicios en la regulación del artículo 384 no significa que la vivienda colectiva y con servicios quede exenta de requisitos mínimos de espacio pues aunque no le sean expresamente aplicables los tipos de espacios requeridos para la configuración arquitectónica de las tipologías de vivienda VIP y VIS, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar NO VIP-VIS si se encuentra sujeta al estándar de metros cuadrados por habitación que para una interpretación coherente y sistemática del Plan de Ordenamiento Territorial resulta exigible en cualquier tipología de vivienda.

25.3 REQUISITOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA VIVIENDA COLECTIVA Y LAS SOLUCIONES HABITACIONALES CON SERVICIOS

Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios.

El área mínima habitable será la siguiente:

	Área mínima habitable	**Configuración de los espacios mínimos**	**Estándar de metros cuadrados por habitación**
Vivienda colectiva	18 metros cuadrados en el uso (m2)	Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda, cocina o cocineta y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.	18 metros cuadrados (m2)
Soluciones habitacionales con servicios		Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.	

Nota 1: Todas las unidades de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, además de los espacios que conforman su equipamiento comunal privado, deberán cumplir integralmente con las normas técnicas de accesibilidad universal establecidas en la Ley 361 de 1997 y los artículos 2.2.3.4.2.2, 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y las demás normas técnicas de accesibilidad universal vigentes.

Nota 2: Se entiende por área mínima habitable aquella que corresponde al *área construida* para un uso en particular, descontando muros de fachada, muros perimetrales, ductos, estructura, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes y cuartos de acopio.

Nota 3: En todo caso, la sumatoria de la configuración de los espacios mínimos a los que hace referencia este artículo junto con la habitación, corresponderán como mínimo a 18

m2.

25.4 Requisitos para las edificaciones con soluciones habitacionales con servicios del adulto mayor y medicalizadas.

La edificación de las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y medicalizadas que desarrolle espacios asociados a la prestación de servicios de salud, deberá cumplir con los estándares y criterios definidos para las edificaciones y aplicables al proyecto contenidos en el anexo técnico "*Manual de Inscripción de Prestadores y Habilitación de Servicios de Salud*" de la Resolución 3100 de 2019, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, o la norma que la adicione, modifique o sustituya. En especial, deberá cumplir, en lo aplicable a edificaciones, con los denominados estándares y criterios de habilitación de infraestructura establecidos en la sección denominada *"estándares y criterios aplicables a todos los servicios"*, concretamente, con los estándares de infraestructura para "*edificaciones de uso mixto"* y los de *"edificaciones de uso exclusivo en salud y edificaciones de uso mixto"* de dicha sección.

Dicha disposición será aplicable salvo que el Ministerio de Salud y Protección Social o la entidad Distrital competente determine una reglamentación específica de estándares y criterios de salud para las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y medicalizadas, caso en el cual se deberá aplicar esta última.

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">USO</th><th colspan="6">Área construida en el uso m2 por predio</th></tr>
<tr><th colspan="6">ESTRUCTURANTE</th></tr>
<tr><th colspan="2">TIPO 1 Menor a 500</th><th colspan="2">TIPO 2 entre 500 y 4000</th><th colspan="2">TIPO 3 Mayor a 4000</th></tr>
<tr><td rowspan="4">COMERCIO Y SERVICIOS</td><td rowspan="4">COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS</td><td colspan="2">C
15</td><td colspan="2">C
15
MU1
MU3</td><td colspan="2">C
6,15
MU1
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td></tr>
<tr><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3
MA7</td><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3
MA7</td><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3
MA7</td></tr>
</table>

REFERENCIA: 11001-1-23-1368

RESOLUCION: 11001-1-24-1006 del 28 JUNIO de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo denominado URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II se establecen sus normas urbanisticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable para el predio localizado en la CL 131 A 52 A 35 de la Localidad de Suba.

			MA8		MA8		MA8
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C		C MU3		C MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS AL AUTOMOVIL	C 9, 16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3	
		BIA	BIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS ESPECIALES	C 11		C 5,11 MU1 MU3		C 5, 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8

		C 22		C 22 MU1 MU3		C 22 MU1 MU2 MU3	
	SERVICIOS LOGISTICOS	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8

USO		**Área construida en el uso en m2 por predio**		
		ESTRUCTURANTE		
		TIPO 1 Menor a 500	**TIPO 2 Entre 500 y 4.000**	**TIPO 3 Mayor a 4.000**
INDUSTRIAL	**PRODUCCIÓN ARTESANAL**	C 13, 21	C 13, 21 MU3	C 13, 21 MU2 MU3
		AIA	AIA	AIA
		MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	INDUSTRIA LIVIANA	C 16, 22	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU2 MU3
		AIA	AIA	AIA
		MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2

		MA3 MA7 MA8	MA3 MA7 MA8	MA3 MA7 MA8
	INDUSTRIA MEDIANA	C 12, 22	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3
		AIA	AIA	AIA
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

CONDICIONES:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del Decreto 555 de 2021 como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
5	Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de

	alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimiento previo o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que

	cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

DOTACIONAL	**AREA DE ACTIVIDAD**	
	ESTRUCTURANTE	
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU)
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	MU1 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

25.5 APLICACIÓN DE LAS ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

Para la identificación de las acciones de mitigación de impactos ambientales aplicables al uso a implantar o reconocer, se deberá realizar la auto declaración por impacto: Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacional y de comercio y servicios, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la siguiente tabla.

Uso de BAJO impacto ambiental	Uso de alto impacto ambiental
ASPECTO AMBIENTAL	
RESIDUOS PELIGROSOS	
Es Micro generador de residuos peligrosos (hasta 100.0 kg/mes calendario) incluidos en las corrientes descritas en los anexos del Decreto Nacional 4741 de 2005 o la norma que la modifique o Sustituya.	Es Mediano generador o gran generador (mayor a 100 kilogramos mensuales) de residuos peligrosos descritos en los anexos del Decreto Nacional 4741 de 2005 o la norma que la modifique o Sustituya.
PRESIÓN SONORA	
El horario de funcionamiento del establecimiento es diurno y genera al exterior máximo 55 decibeles de los niveles estándares máximos permisibles de emisión de ruido señalados en el Artículo 9° - Estándares máximos permisibles de emisión de ruido, de la resolución 627 del 2006, las disposiciones contenidas en el Decreto 1076 del 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.	El horario de funcionamiento del establecimiento es diurno y/o nocturno y genera al exterior por encima de 55 decibeles hasta los niveles estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A) para el Sector C. (Ruido Intermedio Restringido), de la resolución 627 del 2006 y las disposiciones contenidas en el Decreto 1076 del 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

EMISIONES ATMOSFÉRICAS POR FUENTES FIJAS	
Genera emisiones al exterior que no requieren estudio ni permiso pero que necesitan dispersión de manera adecuada, según la reglamentación del Ministerio de Ambiente, Decreto 948 del 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya.	Genera emisiones al exterior que requieren de estudio y permiso de emisiones, según la reglamentación del Ministerio de Ambiente, Decreto 948 del 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya.
EMISIONES ATMOSFÉRICAS POR OLORES	
La actividad desarrollada en el establecimiento no produce sustancias generadoras de olores ofensivos y/o no se encuentra dentro de las	La actividad desarrollada en el establecimiento emite sustancias generadoras de olores ofensivos y/o se encuentra

actividades descritas en la Resolución del Ministerio de Ambiente 1541 de 2013, o la norma que la modifique o sustituya; o genera olores que se puedan mitigar a través de sistemas de control.	dentro de las actividades descritas en la Resolución Min Ambiente 1541 de 2013 o la norma que la modifique o sustituya.
Condiciones: i. Todo establecimiento de uso no industrial y no residencial que, dentro de sus actividades presente al menos una de las características descritas en la columna denominada "Uso de alto impacto ambiental", se clasificará automáticamente como Impacto ambiental alto. ii. En caso que en la auto declaración el tipo de impacto ambiental sea bajo, no se requiere concepto previo al proceso de Licenciamiento. iii. En caso que en la auto declaración el tipo de impacto ambiental sea alto, se deberá obtener concepto previo de la entidad Ambiental. En todo caso, las autoridades ambientales harán control posterior; este podrá hacerse bajo los programas de Inspección Vigilancia y Control - IVC. iv. Las autoridades ambientales deberán mantener actualizada y publicada la georreferenciación de la localización de los usos con la clasificación de la auto declaración de impacto ambiental, que facilite la identificación y el control de los aspectos ambientales mencionados en el artículo 246 del Decreto 555 de 2021.	

ACCIONES DE MITIGACION IMPACTO AMBIENTAL (MA)

Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1	MA 1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	•Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.

	MA 2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto. **NOTA**: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA 3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
2	MA 4	Áreas de amortiguamiento	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las

			orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto 555 de 2021 en relación con la renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.	normativas referidas en el presente Plan. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA 5	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
3	MA 6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	• Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA 7	Adecuada localizació	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores	• Permanentemente durante la operación

		n del uso de alto impacto ambiental	ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
4	MA 8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el Decreto 555 de 2021.

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANISTICA (MU)

No	ACCION DE MITIGACION	CONDICIONES TECNICAS
MU1	**Zonas de Transición.** Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y per-	CONDICION DE LOCALIZACION
		Para el uso dotacional, comercio y servicios – edificaciones nuevas y ampliaciones: Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: A. proyectos de ampliaciones que demuestren la imposibilidad de construirlas y B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana, consolidación y sectores consolidados; para estos casos, se

	manencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera conexa y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.
		Para el Uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.
		CONDICION DE TAMAÑO
		Para el uso dotacional - edificaciones nuevas y ampliaciones: Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación

		del indicador del 0,90 m2 por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.
		Para el uso de comercio y servicios - edificaciones nuevas: El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso. **Para el uso de comercio y servicios - ampliaciones:** El tamaño del espacio de transición en comercios y servicios con un área total construida en el uso mayor a 2.000 m2, ya sea individual o aglomerada, deberá ser de mínimo el 5% del área construida a ampliar. La anterior área, debe ser adicional a los espacios libres existentes, que en todo caso deben ser iguales o mayores al 8% del área útil del predio.
		CONDICION FISICA
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas y ampliaciones: En el marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá contemplar un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, según los criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no deberá obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro

		del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras movibles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el presente plan.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.
MU2	**Andenes.** Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).	CONDICION FISICA
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación -edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, co-

		mercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales
MU3	**Operación completa al interior.** Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.	CONDICION FISICA
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación -edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación -edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se debe-

		rá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.

25.6 Tipo de desarrollo urbanístico propuesto: Por sistema de Agrupación

25.7 Otras Normas Volumétricas.

Las disposiciones que se establecen a continuación, rigen para el Proyecto que se desarrolle en el lote único que conforma la **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II**

25.7.1.1 Edificabilidad Y Altura Máxima En El Tratamiento Urbanístico De Desarrollo

Las condiciones generales de edificabilidad se listan de conformidad con el anexo 5 del Decreto 555 de 2021, modificado por el Decreto 603 de 2022

La edificabilidad y altura máxima aplicable al tratamiento de desarrollo se determina de acuerdo con los siguientes rangos:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MAXIMA INDICE DE CONSTRUCCION SOBRE AREA NETA URBANIZABLE		NUMERO MAXIMO DE PISOS
	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con Obligación VIS y VIP en sitio
Rango 1	2.82	2.25	Resultante

25.7.1.2 Cumplimiento de la obligación de destinación a vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el mismo proyecto.

Cuando se opte por el cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, para que se entienda cumplida la obligación, su alcance se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construc-

ción de un área de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 0,8 sobre área neta urbanizable y de Vivienda de Interés Social (VIS) cuyo índice de construcción corresponda mínimo a 1,75 sobre Área Neta Urbanizable correspondiente a la obligación. Dicha obligación podrá mezclarse con otros usos, con el fin de incentivar el desarrollo de la obligación en sitio, siempre cuando se cumpla con los índices de construcción destinados a la obligación VIS y VIP.

25.8 ALTURA MÁXIMA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES, EN NÚMERO DE PISOS

- La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. Aplicable también a sótanos y semisótanos.
- La atura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos dotacionales, de comercio y servicios y en pisos en los que se localicen estacionamientos será de 4.20 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 4.20 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.
- Toda placa cuenta como piso con excepción de la(s) placa(s) de sótano, semisótano y cubierta.
- Las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.
- Dentro de la altura de la edificación, en número de pisos, no se contabilizarán ductos, chimeneas, remates de cubierta, puntos fijos (escalera y ascensor), cerramientos, tanques de agua, equipos técnicos, sobre-recorrido de ascensores o hall de cubierta. Cualquier otro elemento de remate no señalado aquí será contabilizado como piso y dentro de la altura máxima permitida.
- En todos los puntos de corte sobre la línea natural del terreno se debe dar cumplimiento a la altura máxima definida en el mapa mapas n.° CU-5.4.33 "Edificabilidad máxima".
- La altura de la edificación sobre el plano de fachada no puede superar dos punto cinco (2.5) veces la distancia que hay entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio separado por el espacio público o vía. Una vez alcanzada esa altura se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación. Estas disposiciones no aplican cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con un ancho igual o superior a 30 metros.
- Independientemente de la altura de la edificación, los volúmenes e instalaciones no estructurales en cubierta siempre deberán retrocederse de las fachadas mínimo tres (3) metros.
- En los casos en que el correspondiente tratamiento no haya establecido la

dimensión del retroceso, este deberá ser de mínimo igual a un (1/4) cuarto de la altura de la fachada en ese punto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

- Independiente de la altura que resulte de aplicar el tratamiento de Desarrollo se debe tener en cuenta la altura máxima en metros permitida por la aeronáutica civil, que para este caso son 133 metros.

25.9 TIPOLOGIA AISLADA

AISLAMIENTO LATERAL:

- En todos los casos, la dimensión del aislamiento lateral reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- El ancho mínimo del aislamiento lateral es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento lateral hasta la parte más alta de la fachada en ese punto, y en todo caso nunca menos de cuatro (4.00) metros.
- En tratamiento de desarrollo, la dimensión de ese aislamiento contra predio vecino deberá ser de un tercio (1/3) de la altura del edificio. En ningún caso podrá ser inferior a cuatro (4.00) metros.
- En tipología aislada, los aislamientos laterales se exigen desde el nivel de terreno o placa superior del semisótano o nivel de empate.
- Cuando la edificación colindante no previó aislamiento lateral, la edificación se deberá empatar volumétricamente con esta sin superar la altura permitida. A partir del empate volumétrico, se debe prever el aislamiento.

AISLAMIENTO POSTERIOR

Contra predios colindantes:

- La dimensión del aislamiento se toma sobre la perpendicular al lindero y rige para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- Todo predio esquinero o medianero debe proyectar aislamiento o patio, según corresponda, para garantizar la conformación del centro de manzana. La dimensión mínima de los patios es la distancia definida para el aislamiento posterior del predio o predios colindantes.
- En predios irregulares no se exige el aislamiento posterior, sin embargo, si existe coincidencia del lindero posterior del predio con el lindero y/o linderos posteriores de los predios colindantes y/o con el área del aislamiento posterior exigidos de los

predios vecinos, deberá contemplar aislamiento correspondiente.

- Cuando por efecto de englobes prediales, se puedan suprimir los aislamientos posteriores, se debe generar patio(s) que garantice(n) la conformación del patio común de la manzana.
- En topografías inclinadas el aislamiento posterior se debe proponer desde el punto de intersección de la volumetría de la edificación con el terreno. De acuerdo con la siguiente tabla:

Aislamiento Posterior	
Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	**Dimensión mínima en metros**
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8

AISLAMIENTOS LATERALES

- En todos los casos, la dimensión del aislamiento lateral reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- En tratamiento de desarrollo, la dimensión de ese aislamiento contra predio vecino deberá ser de un tercio (1/3) de la altura del edificio. En ningún caso podrá ser inferior a cuatro (4.00) metros.
- Cuando la edificación colindante no previó aislamiento lateral, la edificación se deberá empatar volumétricamente con esta sin superar la altura permitida. A partir del empate volumétrico, se debe prever el aislamiento.

PATIOS

- En las viviendas, solamente baños, cocinas y área de lavandería podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.
- La dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio.
- Los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las áreas de vivienda requeridas para el cumplimiento de la iluminación y ventilación. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio se contará desde el

nivel del piso donde se plantee la vivienda.

Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto

Para las edificaciones de un mismo proyecto localizado en uno o varios predios aplican las siguientes condiciones de aislamiento:

- El aislamiento se exige a partir del nivel superior del sótano, semisótano, nivel del terreno, o desde la placa superior del piso que los integre o plataforma.
- La dimensión del aislamiento reglamentario se toma sobre la perpendicular a la fachada de la edificación y rige para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- En tratamiento de desarrollo, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de un medio (1/2) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros.

25.10 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Los sótanos y semisótanos deben cumplir las siguientes condiciones para las obras nuevas o las áreas ampliadas de edificaciones existentes:

- La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel natural del terreno.
- La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel natural del terreno.
- Los Sótanos y Semisótanos se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.

25.11 VOLADIZO:

Se permitirá únicamente sobre vías públicas, antejardines y cesiones y se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDIN		PREDIOS SIN ANTEJARDIN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	**Dimensión en metros**	**Dimensión en metros**
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60

Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	
Mayor a 15,00 metros y hasta 22,00 metros	1,00	
Mayor a 22,00 metros y vías arterias	1,50	
Vías peatonales	No se permite	

Las dimensiones presentadas en la tabla anterior aplican para intervenciones de obras nuevas y para las áreas ampliadas de edificaciones existentes. Las demás modalidades y otras actuaciones podrán conservar los voladizos existentes. Adicionalmente, aplican lo siguiente:

- Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo. e. La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de empate.

25.12 ANTEJARDIN

En el tratamiento de desarrollo no se exige antejardín, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente. En esos tratamientos, solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento.

25.13 Dimensionamiento y empate de antejardines

- La dimensión mínima de antejardín, en metros, entre el paramento de construcción y el lindero del predio contra espacio público se señala en el mapa CU-5.5 "Dimensionamiento de Antejardines". Para el predio objeto del presente concepto no se exige dimensión mínima de antejardín, en caso dado de plantearlo aplican las siguientes precisiones:

- En predios cuya dimensión de antejardín existente sea diferente a la determinada en el mapa CU-5.5, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros, a partir de la cual se podrá contemplar el antejardín reglamentario definido en el mapa CU-5.5. Únicamente en los casos en que la dimensión del antejardín existente sea inferior a la determinada en el plano CU-5.5, se podrá empatar con la dimensión menor siempre que cuente con licencia de construcción que ampare la dimensión del antejardín existente.
- En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente por ambos costados con dimensiones diferentes de antejardín existente, se debe prever el antejardín existente de mayor dimensión y solucionar el empate con el de menor dimensión siempre que cuente con licencia de construcción que ampare esta dimensión. El empate con el antejardín existente de menor dimensión no puede superar una longitud de fachada de tres (3) metros. Para la mayor dimensión no se tendrán en cuenta los antejardines existentes con una dimensión superior a cinco (5) metros.
- En ningún caso la solución de empate de antejardines puede generar culatas entre los paramentos de las construcciones.

25.14 FACHADAS ACTIVAS

El proyecto deberá cumplir con las condiciones señaladas en los artículos 162 y 272 del Decreto 555 de 2021, en especial en lo relacionado con Obligaciones para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público.

25.15 CERRAMIENTO

Cerramientos contra predios colindantes

- Se permite una altura máxima de 3.00 metros en muro macizo para eliminar servidumbre, este cerramiento se permite sobre el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.
- Cuando la edificación está aislada lateralmente desde el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano del lindero del predio vecino, se permite plantear un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel superior el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano.
- En manzanas irregulares se permite plantear sobre el lindero del aislamiento posterior un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel del andén o nivel superior del sótano o semisótano.

Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público

- En cubierta del último piso contra predios vecinos y en áreas de aislamientos en pisos superiores se permite cerramiento con altura máxima de un metro ochenta centímetros (1.80 mt.).
- En áreas contra vacíos, antejardines, vías, parques y/o espacio público ubicadas en pisos superiores y cubierta del último piso se deberá plantear cerramiento de máximo un metro veinte centímetros (1.20 mts) de altura en material que garantice transparencia del 90%.
- Otros tipos de cerramientos que por razones de seguridad y del uso mismo asociados a usos dotacionales sean requeridos, podrán ser autorizados mediante concepto expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

25.16 ESTACIONAMIENTOS:

Se deberá contar con lo siguiente para el área de actividad donde se encuentra el predio objeto de la consulta

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	**% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos**	**% área adicional destinada para estacionamientos sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos**
PROXIMIDAD RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS	Exigencia de mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen 4000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos: 5% Exigencia de mínima para el uso residencial	Hasta el 20%	Hasta el 15%

	multifamiliar NO VIS: 8% Exigencia de mínima para el uso residencial multifamiliar VIS/VIP: 6%		

Nota 1: Los porcentajes (%) de áreas mínimas exigidas en la tabla anterior se encuentran incluidas dentro del área máxima permitida definida en la misma. Los porcentajes (%) de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio son adicionales a los porcentajes de área máxima permitida.

Nota 2: En proyectos VIS y VIP sometidos al régimen de propiedad horizontal, los porcentajes de área mínima destinada a estacionamientos asociados a estos usos no podrá ser objeto de asignación al uso exclusivo de los propietarios de bienes inmuebles privados.

Nota 3: Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso público y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.

Nota 4: Aquellos equipamientos que no puedan cumplir con el mínimo exigido podrán suplir su demanda a través de otros estacionamientos fuera de vía que se encuentren en el sector a no más de 500 metros a la redonda, cuenten con licencia urbanística y no hayan sido utilizados para suplir la obligación de otro proyecto. Lo anterior debe quedar relacionado en la licencia urbanística del proyecto al cual es exigible el área mínima para estacionamientos e informar a la Secretaría Distrital de Movilidad el cumplimiento de esta condición. La localización de los cupos de estacionamiento para personas con discapacidad, solo se permite en el mismo predio, así como, los cupos de bicicletas y otros vehículos de micromovilidad.

Nota 5: Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.

Nota 6: La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.

Nota 7: Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos establecidos en el presente artículo podrán ser modificados por la administración distrital en el corto y mediano plazo del presente Plan, en el marco de la política de gestión de la demanda definida en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura, para lo cual la Secretaría Distrital de Movilidad deberá realizar un análisis integral que identifique la necesidad de realizar las mencionadas modificaciones.

Se deberá contar con los siguientes cupos mínimos obligatorios para cualquier área de actividad:

Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad
Buscando estimular la utilización de este tipo de vehículos, se considera obligatoria la disposición de cupos para bicicletas u otro tipo de vehículos de micro movilidad, así en un rango de:

a. 1 cupo por cada 100 m2 de área construida para los usos distintos al residencial.
b. Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos:

- 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m2,
- 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m2 y hasta 120 m2,
- 3 estacionamientos por vivienda de más de 120m2.

• El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
• Los cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deben estar localizados en primer piso, en el primer sótano o semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
• Los proyectos de uso comercial, industrial y de servicios que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad.
• El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y

adicional destinada a estacionamientos.
El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.

- Los cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deben estar localizados en primer piso, en el primer sótano o semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
- El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Cupos accesibles para personas con discapacidad .

- Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en este plan, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, se deberá generar mínimo un cupo de estacionamientos accesibles para personas con discapacidad por cada 3.000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad.
- El área destinada a la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones

- Se deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y de cero emisiones como mínimo del 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados en el proyecto, sin que se provea menos de un (1) cupo de estacionamiento. Se deberán aumentar progresivamente este porcentaje de acuerdo con lo establecido en el artículo de preinstalaciones para la recarga de vehículos del presente plan, para lo cual se deben seguir los lineamientos definidos en el Decreto Nacional 191 de 2021 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, y demás normas aplicables a la materia.

- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, todos los proyectos deberán generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones por cada 5.000 m2 de área construida para el cálculo de estacionamientos. Cuando los proyectos tengan menos de 5000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, deben generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones
- El área destinada a la provisión de cupos exigidos para vehículos cero emisiones no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos
Las medidas de control sobre la operación de los estacionamientos son las siguientes:

- El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vías públicas y en los casos en los que aplique, cumplir con lo que establezca el estudio de movilidad aplicable aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, y vigilado su cumplimiento por esta entidad.
- Las zonas para la construcción de estacionamientos asociados a usos urbanos y aquellos estacionamientos que hagan parte de la red de estacionamientos públicos y privados de conexión al sistema de transporte serán los que vincule a esta red la Secretaría Distrital de Movilidad.
- La disposición de los cupos para todos los vehículos que atiendan los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes y demarcados al momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

Accesos y salidas vehiculares de los estacionamientos
Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- No se permiten accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima. En los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión, se podrá plantear el acceso vehicular a menos de los 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.

- Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas con discapacidad.
- Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, especialmente en ingresos con rampas. d. Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico.
- Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio público.
- En caso de contar con un solo frente de manzana, se debe plantear un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.
- En caso de contar con 2 o más frentes de manzanas distintos, se podrán plantear de manera independiente el acceso y salida vehiculares, cada uno en un frente de manzana diferente, siempre y cuando las vías desde las cuales se plantea el acceso y salida correspondan a la malla vial local o intermedia, brindando los elementos de protección y priorización de los flujos no motorizados.
- El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales y de 3 m para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3,0 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes.
- En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.
- En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos privados motorizados se deberán plantear accesos y salidas de forma independiente con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.
- Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor jerarquía.

Dimensión de los estacionamientos

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

- Las dimensiones de los cupos de estacionamientos destinados para vehículos automóviles, camionetas y camperos son de 5,00 metros por 2,40 metros libres.

- Las dimensiones para los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ser de mínimo 5,00 metros x 3,70 metros libres y atender lo establecido en la Normas Técnicas Colombianas de accesibilidad al medio físico.
- Las dimensiones de cupos para motos son de 1,00 m x 2,50 m. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0,15 m. La circulación depende de la distribución de los cupos de parqueo, cuando se organizan a 90° respecto a la circulación y es doble sentido será de 2,5 m. Cuando se organizan a 60° respecto a la circulación es de 1,75 m, cuando se organizan a 45° es de 1,50 m y cuando se organizan a modo de cordón la circulación es de 1,20 m.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas. En caso de que esa guía no determine dimensiones para el tipo de estacionamiento requerido, se deberá cumplir con las siguientes dimensiones, que pueden ser modificadas, adicionadas o precisadas por la Secretaría Distrital de Movilidad:

TIPO DE PARQUEO	ANCHO (M)	LARGO (M)	ANCHO DEL AREA DE CIRCULACION
En paralelo con área de circulación central	0.60	2.00	1.75
Internacionales con área de circulación laterales	0.60	3.00	1.75
Intercaladas con área de circulación central	0.60	2.00	1.75
En espiga con área de circulación central	0.50	1.40	1.00
Dispuestas en vertical con área de circulación central	0.60	2.00	1.75

- Las dimensiones de cupos para otros vehículos de micro movilidad serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo, y podrán ser establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad
- Las dimensiones para los cupos de estacionamientos de carga y descarga son de 12,50 metros por 3,50 metros libres.
- Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos tracto camiones, con semirremolque o remolque, son de 19,00 metros por 3,50 metros.

Dimensiones de cupos para vehículos especiales:

VEHICULO	DIMENSIONES
Coche funebre	3.00 m x 8.00 m (Debe contar con tope llantas)
Transporte escolar	3.50 m x 10.00 m (Debe contar con tope llantas)
Vehiculo de mercancias	3.50 x 12.50 m (debe contar con tope llantas)
Vehiculo de emergencia y/o Ambulancia	3.50 m x 8.00 m (Debe contar con tope llantas)
Carros de Bomberos	4.5 m 12.8 m (Debe contar con tope llantas)

- Los cupos de estacionamientos para vehículos cero emisiones deberán cumplir con las especificaciones señaladas en el Decreto Nacional 191 de 2021 o las normas que lo complementen o sustituyan.
- Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respectivo fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

Condiciones de los espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos
Las dimensiones de las zonas de maniobra y circulación, la inclinación de las rampas y la altura de los espacios para automóviles, camperos, camionetas o similares deben cumplir con lo siguiente:

- Áreas de maniobra y circulación: El ancho del área de maniobra y circulación en una sola crujía será de mínimo 4,50 metros libres, cuando el área de maniobra y circulación vehicular sirva a áreas de estacionamiento en doble crujía, su ancho mínimo será de 5,00 metros, cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, el ancho del área de maniobra se podrá reducir a 4,50 metros, cuando los estacionamientos estén dispuestos en paralelo el ancho de circulación podrá reducirse a cuatro metros (4,0 m.).
- El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a 4,00 m. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra. Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado en alguno de sus lados por columnas o muros, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de estas. En ningún caso el ancho míni-

mo libre del cupo tomado al borde de la cara de la columna o muro puede ser inferior a 2,30 metros.

• Las rampas de acceso vehicular: Su desarrollo no debe superar la pendiente o inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a 3 metros hacia el interior del predio.

• La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual a 10%.

• El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa de acceso vehicular será de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos el radio mencionado deberá ser medido con respecto al carril interior de la rampa.

• La altura libre mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2,30 m.

• Se permite servidumbre horizontal de máximo dos (2) cupos de estacionamiento. Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados con servidumbre vertical, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulación del proyecto. En las servidumbres de las que trata el presente numeral no se permite la localización de estacionamientos para discapacitados. Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos por las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales establecidos para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el manual de espacio público.

25.17 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:

Elementos del equipamiento comunal privado a. Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y baños públicos y comunales.

Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, depósitos, corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas no serán contabilizados como equipamiento comunal.

El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

ÁREAS QUE SE PUEDEN CONTABILIZAR COMO ECP	ÁREAS QUE NO SE PUEDEN CONTABILIZAR COMO ECP
• Antejardines • Zonas verdes • Plazoletas • Áreas de disfrute para la comunidad • Áreas de acondicionamiento físico • Salones comunales • Áreas de estar • Áreas de administración y porterías • Baños públicos o comunales • Depósitos de uso común • El porcentaje restante de destinación de ECP (Ver CAP 1. 1.3.2., B. Destinación del equipamiento comunal privado) puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.	Áreas de estacionamientos y circulación vehicular • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas • Cuartos de acopio • Depósitos privados • Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas

Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 mts2 de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

1. Proyectos de vivienda, VIS y VIP:

- Hasta 150 viviendas: 6 mts2 por cada unidad de vivienda.
- Más de 150 viviendas: 8.5 mts2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.

2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts2 por cada 80 mts2 de área neta de construcción en el uso.
3. Para usos diferentes a vivienda: 10 mts2 por cada 120 mts2 de área neta de construcción en el uso.

- El porcentaje mínimo de área para equipamiento comunal privado deberá destinarse a los siguientes usos:
  - Zonas verdes y recreativas en áreas libres: 40%
  - Servicios comunales en áreas construidas: 20%
  - Como parte del porcentaje restante se podrán localizar, entre otros, las áreas para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos para bicicletas, para vehículos automotores cero emisiones y para personas con discapacidad.

De conformidad con el Decreto 122 del 30 de marzo del 2023 *"Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones."*
Composición y equipamiento comunal privado de los proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios.

Para el licenciamiento de proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, estos se deben componer de mínimo cinco (5) unidades residenciales, y deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas y/o adicionales exigidas en la proporción y con la destinación que se señala en el presente decreto.

Serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las siguientes:

- Las zonas verdes descubiertas, terrazas, plazoletas internas, huertas y áreas de acondicionamiento físico al aire libre.

- Los servicios ubicados en áreas construidas cubiertas tales como: salones comunales, áreas de estar, juego y acondicionamiento físico, piscinas, saunas y spa, salas de coworking, auditorios, teatrinos, oratorios, comedores, zonas de lavandería, cocinas y baños, entre otros.

Nota. Todos los espacios que se contabilicen como equipamiento comunal privado deberán tener acceso directo desde las áreas de uso común.

Nota. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación de vehículos, personas o equipos especiales, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de almacenamiento de residuos domiciliarios, ni los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades de vivienda.

Nota. La destinación del equipamiento comunal privado debe ser coherente con los espacios que no se han desarrollado al interior de la unidad residencial y que son necesarios para su disfrute.

Exigencia mínima del equipamiento comunal privado para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios.

Para determinar la exigencia mínima de equipamiento comunal privado en los proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, cuya área construida en el uso sea entre 18 m2 y menor a 36 m2, se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$ECp = n^{*}(162/Au)$$

Dónde:

ECp: Obligación de equipamiento comunal privado.
n: Número total de unidades residenciales en el proyecto. Au: Área habitable de la unidad residencial.

Para las soluciones habitacionales con servicios cuya área construida en el uso sea mayor o igual a 36m2, se exigirán 10 m2 de equipamiento comunal privado por cada 80 m2 de área construida en el uso.

Si en un proyecto de soluciones habitacionales con servicios, se proponen unidades habitacionales de diferentes tamaños (mayores y menores a 36 m2 construidos en el uso), el cálculo del equipamiento comunal privado será el resultado de la suma de las siguientes dos operaciones:

6.1. Para las unidades residenciales con tamaño entre 18 m2 y menos de 36 m2 de área construida en el uso, el cálculo se hará a través de la siguiente fórmula: ECp = n*(162/Au).

6.2. Para las unidades residenciales con tamaño igual o mayor a 36 m2 de área construida en el uso, el cálculo se hará a través de la relación de 10 m2 de equipamiento

comunal privado por cada 80 m2 de área construida.

Nota 1: Cuando se planteen diferentes usos y/o diferentes tipos de vivienda en un mismo proyecto a licenciar, el cálculo del equipamiento comunal privado se deberá realizar de manera diferenciada para cada uso y para cada tipo de vivienda, según las disposiciones indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021.

Nota 2: Para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad se deben aplicar las disposiciones contenidas en el artículo 266. *"Definiciones para determinación de las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad"* del Decreto Distrital 555 de 2021.

Exigencia adicional de equipamiento comunal privado para soluciones habitacionales con servicios.

Para el licenciamiento de proyectos de soluciones habitacionales con servicios, se deberá destinar un área de equipamiento comunal privado adicional para albergar los espacios destinados a la prestación específica de servicios de salud o educación, sin perjuicio del cumplimento de la exigencia mínima de equipamiento comunal privado establecido en el artículo anterior. Este equipamiento comunal privado adicional, deberá ser el equivalente al 15% del área total construida en el uso, no pudiendo ser menor a 30 m2, y deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Para soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor o medicalizadas que desarrollen espacios asociados a la prestación de servicios de salud de cualquier tipo, la destinación del equipamiento comunal privado adicional incluirá aquellos espacios necesarios para la administración y operación tales como oficinas, salas de juntas, salones múltiples, cocinas profesionales, espacios de almacenamiento, abarrotes, cuartos fríos, dispensarios de medicamentos, manejo, separación y almacenamiento de residuos peligrosos, comedores especializados, salas de estar, vestieres, consultorios, áreas de terapia y baños destinados al uso del operador del servicio y de su personal. También, aquellos espacios requeridos para el almacenamiento de equipos médicos, grúas, camillas y demás dotación especializada asociada a la prestación del servicio de salud, entre otros.

Cuando se desarrollen proyectos de soluciones habitacionales con servicios destinados al adulto mayor y que además sean medicalizadas, contarán con ambientes de descanso y recreación, ambiente de lúdicas y ocio, comedor, oficina administrativa, cuarto de aseo, lavandería, entre otros.

Así mismo, el área de equipamiento comunal privado adicional destinado a la prestación de servicios de salud, deberá cumplir con los estándares y criterios definidos en el anexo técnico "*Manual de Inscripción de Prestadores y Habilitación de Servicios de Salud*" de la Resolución 3100 de 2019 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social o la norma que la modifique o sustituya, para la habilitación de los servicios de salud contemplados en el proyecto. En especial, deberá cumplir con los denominados estándares y criterios de habilitación de infraestructura establecidos en la sección *"estándares y criterios aplicables a todos los servicios"*, concretamente, con los estándares de infraestructura para "*edificaciones de uso mixto*" y los de *"edificaciones de uso exclusivo en salud y edificaciones de uso mixto"* de dicha sección o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan que resulten aplicables a la tipología de vivienda de soluciones habitacionales con servicios.

Lo anterior será aplicable, salvo que el Ministerio de Salud y Protección Social y/o la entidad Distrital competente determine una reglamentación específica de estándares y criterios para las soluciones habitacionales con servicios para adulto mayor y/o medicalizadas, caso en el cual se deberá aplicar esta última.

Adicionalmente, se deberá cumplir con la Resolución 04445 de 1996 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, y las demás normas técnicas y sectoriales establecidas por dicho Ministerio y/o la Secretaría Distrital de Salud, aplicables al tipo de servicio a prestar y espacio a construir, destinado a la prestación del servicio de salud en las soluciones habitacionales con servicios medicalizadas y/o para adulto mayor.

- Para soluciones habitacionales con servicios que desarrollen espacios asociados al servicio de educación (estudiantes), la destinación del equipamiento comunal privado adicional incluirá aquellos espacios necesarios para la administración y operación, tales como salones múltiples y para estudio, espacios de almacenamiento, comedores, salas de estar, ambientes de aprendizaje, ambientes de bienestar, aulas si fueren necesarias, ámbientes pedagógicos, áreas de juegos, baños destinados al operador del servicio y de su personal, entre otros. También aquellos espacios requeridos para el almacenamiento de equipos tecnológicos, servidores y demás asociados a las TIC o dotación especializada a la prestación del servicio de educación, entre otros.

Nota: Siempre que se trate de soluciones habitacionales con servicios, tanto en los planos del proyecto como en la edificación construida deberán ser identificados y diferenciados los espacios privados destinados a la vivienda y habitación de los residentes; de aquellos destinados al uso colectivo que corresponden al Equipamiento comunal privado; así como

también de aquellos destinados a la prestación especifica de los servicios y al uso por parte del operador y de su personal correspondiente al Equipamiento comunal privado adicional.
Los espacios destinados a la vivienda y habitación de los residentes, el Equipamiento comunal privado y el equipamiento comunal privado adicional, deberán ser independientes entre sí.

Nota: Se deberá cumplir con la normatividad aplicable en materia de accesibilidad universal de conformidad con lo establecido por los artículos 47 y 48 de la Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud, la Ley 361 de 1997 y la Ley 1618 de 2013, así como con las normas técnicas de accesibilidad universal establecidas en los artículos 2.2.3.4.2.2, 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

25.18 RAMPAS Y ESCALERAS

Las rampas peatonales y escaleras se rigen por las siguientes condiciones:

- En sectores sin antejardín, en terreno plano e inclinado, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio.
- En sectores con antejardín, en terreno plano, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio; en terrenos inclinados, se permite su desarrollo en antejardín, con una ocupación no superior al 30% del área de antejardín.
- Las rampas que se desarrollen mediante las modalidades de licencia de construcción diferentes a obra nueva, para cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con discapacidad, se exceptúan de las condiciones anteriores.
- La rampa peatonal y para personas con movilidad reducida deberán cumplir con las disposiciones de la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya, con una pendiente constante a lo largo de toda su longitud. Los cambios de inclinación que haya necesidad de hacer en la dirección del recorrido se practicarán únicamente en los descansos.
- Las demás normas para accesibilidad de personas en condición de movilidad reducida deberán son las establecidas en el parágrafo del Artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto Único de Vivienda 1077 de 2015:

1. NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales".

2. NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas".
3. NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras".
4. NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas".
5. NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".

- Las rampas deberán cumplir las dimensiones y características establecidas en la norma técnica colombiana NTC- 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos. Rampas Fijas Adecuadas y Básicas" y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya. Si estas rampas hacen parte del sistema de evacuación su pendiente máxima será del 8 % según lo señalado en el título K de la NSR-10.
- Las escaleras deberán cumplir la norma técnica NTC- 4145 "Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos y Rurales. Escaleras" y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya.

ARTICULO 26. Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto **URBANIZACION SEMINARIO MENOR - NUEVA COLINA II** deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008, la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Microzonificación sísmica de Bogotá.** Decreto Distrital 523 de 2010
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 de 2010 y Decreto Distrital 428 de 2011 y Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 2981 de 2013 compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "*El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo.*

En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".

- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Requisitos de protección contra incendio en edificaciones y Requisitos Complementarios Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente según la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008, la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 40117 del 2 de abril de 2024 del Ministerio de Minas y Energía.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público, RETILAP.** Resolución 40150 del 03 de mayo de 2024 del Ministerio de Minas y Energía.
- **Reglamento Técnico para el Sector Agua Potable y Saneamiento Básico, RAS.** Resoluciones 330 de 2017 y 850 de 2017 y 548 de 2022 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resolución 702 de 2023 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 600 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito**: Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 555 de 2023 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.
- **Normas de construcción y habitabilidad.** Las licencias de construcción deberán aplicar lo previsto en el Decreto 099 de 2024 *"Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C"*.

ARTÍCULO 27. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 555 de 2021 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 603 de 2023.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 28. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 547 del Decreto 555 de 2021 Plan de ordenamiento Territorial POT, no es sujeto del cobro de participación en plusvalías derivadas por cualquier hecho generador del citado plan.

ARTICULO 29. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II,** las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y

culminación del proceso de desarrollo por reurbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, las siguientes.

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y artículo 37 del Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo sustituye, adicione o modifique.

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

- 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.

- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento y normas establecidas en Decreto 263 de 2023, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.

- Adecuar y empradizar las zonas de cesión pública para equipamientos.

- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.

- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.

- 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 defina.

- 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, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Título II Capítulo 3 del Decreto 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo citado.

- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

- En caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico, de inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- Cumplir con disposiciones del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanistica, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).

PARAGRAFO La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.2041 de 2014, Resolución 5983 de 2011 de la Secretaria de Ambiente – SDA y el Jardín Botánico.

ARTICULO 30 ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION. La entrega material de las zonas de cesión debe ser efectuada de conformidad con el Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo adicione o modifique.

ARTICULO 31. Para todos los fines legales las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo el número de referencia No. 11001-1-23-1368.
- El Plano del Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II**, aprobado bajo el número de archivo. **CU1S73/4-03** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-23-1368.
- Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 072 de 2023

ARTICULO 32. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 33. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los

reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 34. La presente Resolución debe notificarse en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación –SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Ana María Cadena Tobón Curadora Urbana No. 1

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBON
Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C.

Aprobó: Arq. Ada Montilla
Coordinadora de Urbanismo

Proyectó: Arq. Jaime Delgado
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Ingeniería

Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico

Daniel Murcia Pabón
Director Jurídico.

FECHA DE EJECUTORIA: 20 AGO 2024

REFERENCIA: 11001-1-24-1260

RESOLUCION: 11001-1-25-0431 del 01 de Abril de 2025

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el desarrollo denominado URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable para el predio localizado en la CL 131 A 52 A 35 de la Localidad de Suba.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y los Decretos Nacionales 1077 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-24-1260 del 06 de diciembre de 2024, El SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTA con NIT. 860.069.666-2, entidad representada legalmente por Monseñor RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO identificado con cédula de ciudadanía No.19266714, solicitó ante este despacho aprobación de la Modificación de licencia de urbanización Vigente, para el desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II** en el predio ubicado en la CL 131 A 52A 35, con Folio de Matrícula No.50N-20793738 y CHIP AAA0267HJJZ Alcaldía Local de Suba.

Que mediante Resolución 1490 del 11 de diciembre de 2005 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación — SDP, se adoptó el Plan de Regularización y Manejo para el Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá en la Localidad de Suba.

Que por medio de la Resolución No. RES 16-3-0886 del 16 de junio de 2016 en calidad de Curadora Urbana No. 3 concedió la Licencia de Subdivisión Urbana para modificar el loteo del predio ubicado en la CL 131A No.52A-35, Lote 029, Manzana 58 del predio Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá en la Localidad de Suba, segregando el lote 1 de Uso Dotacional y los lotes 2 y 3.

Que mediante Resolución 361 del 16 de marzo de 2017 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación — SDP, se modificó parcialmente el Plan de Regularización y Manejo del Seminario Conciliar San José de la Arquidiócesis de Bogotá en la Localidad de Suba.

Que mediante la Resolución 17-3-0977 del 1 de agosto de 2017, en calidad de Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, se concedió licencia de urbanización y licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva al desarrollo denominado ***"PROYECTO GENERAL DE URBANISMO SEMINARIO MENOR NUEVA COLINA II"***, estableció las normas urbanísticas y arquitectónicas, y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la CL 131 A No. 52 A 35 de la Localidad de Suba.

A.M.

Que posteriormente, se concedió las modificaciones de Licencia de Urbanización Vigente mediante las Resoluciones No. RES18-3-0406 del 25 de abril de 2018 y No. 11001-3-20-1355 del 7 de septiembre de 2020 y Resolución 11001-3-22-1802 del 1 de agosto de 2022.

Que mediante Resolución No.11001-3-21-0776 del 11 de junio de 2021 se otorgó prórroga al término de vigencia de la Resolución No.17-3-0977 del 1 de agosto de 2017.

Que el 1 de agosto de 2022 mediante la Resolución N° 11001-3-22-1802 se concedió como Curadora Urbana No. 3, revalidación por una sola vez para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Resolución RES 17-3-0977 del 1 de agosto de 2017 y sus modificaciones.

Que posteriormente, se concedió la modificación a la Licencia de Urbanización Vigente mediante Resolución No. 11001-1-24-0527 de 3 de abril de 2024, la cual aprobó modificación al proyecto urbanístico y consistió en la división en dos (2) Etapas y dejando como futuro desarrollo a la Etapa 2 Plano proyecto Urbanistico.

Que mediante la resolución No. 11001-1-24-1006 del 28 de junio de 2024 concediò Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II en los términos del decreto distrital 555 de 2021.

Que en la licencia anterior, el proyecto propuso un índice efectivo de 1.2 por lo que de conformidad a lo establecido en el artículo 285 del Decreto Distrital 555 de 2021, los proyectos bajo régimen de desarrollo deben contribuir con suelo según un porcentaje basado en el Área Neta Urbanizable con relación a las cargas generales, correspondió a un 3%, igual a 883,33 m², los cuales fueron compensados en dinero.

Que de acuerdo con el oficio número 2-2024-35422 del 12 de junio de 2024, emitido por la Secretaría Distrital de Planeación, se realizó la liquidación de la Compensación de la Carga General. Dicho pago queda constatado en el recibo número 24990050215 del 11 de junio de 2024, proporcionado por la Secretaría Distrital de Hacienda y presentado en el Banco de Occidente el día 20 de junio de 2024 por un monto de trescientos cuarenta y tres millones seiscientos quince mil trescientos setenta pesos (343.615.370.00 M/Cte).

Que como parte de la modificación objeto de la presente solicitud, el proyecto aumentó su índice efectivo por lo que se incrementó el porcentaje de carga general y teniendo en cuenta la tabla del artículo 285 del Decreto Distrital 555 de 2021, corresponde un 12%,

igual a 3533,33 m² y teniendo en cuenta que en la licencia inicial ya cancelo un 3% la diferencia a pagar es del 9% que equivale a 2650 m2 que será compensado íntegramente en dinero.

Que de acuerdo con el oficio número 2-2025-14913 del 18 de marzo de 2025, emitido por la Secretaría Distrital de Planeación, se realizó la liquidación de la Compensación de la Carga General. Dicho pago queda constatado en el recibo número 25990016491 del 17 de marzo de 2025, proporcionado por la Secretaría Distrital de Hacienda y presentado en el Banco de Bogotá el día 25 de marzo de 2025 por un monto de mil ochenta y tres millones ochocientos cincuenta mil quinientos setenta y tres pesos (1.083.850.573 M/Cte).

Que las demás modificaciones del proyecto urbanístico también consisten en:

- Rediseño en la geometría de las cesiones.
- Ajuste de áreas útiles.
- Aumento en el índice efectivo.

Que para el desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II,** ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1783 de 2021 y los Decretos Distritales 555 de 2021 (POT) y 466 de 2024.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015[1], para el desarrollo en referencia, esta entidad comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficio enviado por correo certificado del 04 de febrero de 2024, los cuales fueron enviados a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud y Manzana Catastral.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015[2] y sus modificaciones, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las Licencias Urbanísticas, los interesados instalaron una valla en el predio, en un lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron las fotografías de la valla al expediente el 13 de diciembre de 2024.

[1] Modificado por el articulo 16 del Decreto 1783 de 2021
[2] Modificado por el articulo 17 del Decreto 1783 de 2021

a.H.

Que a la fecha ningún vecino o tercero interesado ha sido constituido como parte de la actuación administrativa.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II,** Secretaría Distrital de Planeación – SDP, le asignó a dicho Plano el No. **CU1S73/4-04** el cual remplaza y sustituye en su totalidad al plano No. **CU1S73/4-03**.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo, contenido en los Decretos Distritales 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, y Decreto 603 de 2023, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

R E S U E L V E:

ARTICULO 1. Conceder Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA** II en el predio localizado en la CL 131 A 52 A 35, Localidad de Suba, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2. Adoptar como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II** el identificado con No. **CU1S73/4-04** en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. L-4 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

PARÁGRAFO: Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incluir la siguiente nota en el plano No. **CU1S73/4-03**,

REFERENCIA: 11001-1-24-1260

RESOLUCION: 11001-1-25-0431 del 01 de Abril de 2025

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el desarrollo denominado URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable para el predio localizado en la CL 131 A 52 A 35 de la Localidad de Suba.

"ESTE PLANO FUE ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL PLANO No. CU1S73/4-04."

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se concede la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente a la entidad SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTA, con identificación tributaria NIT. 860.069.666-2, representada legalmente por Monseñor RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO, portador de la cédula de ciudadanía No. 19266714; para el inmueble situado en la dirección CL 131 A 52 A 35, que posee Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20793738 y CHIP AAA0267HJJZ, denominado URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II Alcaldía local de Suba.

La presente Modificación de Licencia de Urbanización vigente se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, bajo la referencia No.11001-1-24-1260.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

La presente Modificación no modifica el término de vigencia de la Licencia de Urbanización vigente contenida en la Resolución No. 11001-1-24-1006 expedida el 28 de junio de 2024, ejecutoriada el 20 de agosto de 2024 Vigente hasta el 20 de agosto de 2027.

ARTICULO 5. DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION VIGENTE.

5.1. Mantener como Urbanizador Responsable a el SEMINARIO CONCILIAR DE BOGOTA con NIT. 860.069.666-2 representado legalmente por Monseñor RAFAEL IGNACIO COTRINO BADILLO identificado con cédula de ciudadanía No.19266714.

5.2. Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II,** al Ingeniero JAIR ALEXANDER SEPULVEDA GARCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71679180, portador de la Tarjeta Profesional No. 05202-43532, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 6. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

6.1 **INFORMACION DEL PREDIO.**

A.M.

- Nombre: **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II.**
- Dirección: CL 131 A 52 A 35
- Área Bruta: 29.444,46 m2.
- Área Neta Urbanizable: 29.444,46 m2.
- Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20793738
- CHIP: AAA0267HJJZ.

7.1. **DE LAS OBRAS DE URBANISMO.**

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II.**

ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

8.1. **AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.**

- PARQUES: 8214,63 M2
- EQUIPAMIENTO PUBLICO: 1802,79 M2
- VIAS LOCALES: 3401,35 M2

CARGA URBANISTICA DE ESPACIOS PÚBLICOS PROPUESTA: 13.418,77 M2.

AREA PREDIO RESULTANTE: 16.025,69 M2.

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. **CU1S73/4-04** que se adopta mediante la presente Resolución.

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se establecen en el presente capítulo las normas generales y específicas para el desarrollo **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II**, de conformidad con lo dispuesto en los Decretos Distritales 555 de 2021, 466 de 2024 y aquellas que lo complementan.

ARTICULO 10. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

10.1. **Zonificación Urbanística.**

- Tratamiento: Consolidación (predio Urbanizable no Urbanizado)
- Área de Actividad:Estructurante Receptora de vivienda de interés social..
- Rango 1

10.2. **Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.**

- Según el Plano No CG-3.3.10 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No. CG-3.3.1 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa BAJA.

10. 3. **Estrato socio - económico provisional Tres (3).**

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto Distrital 551 de 2019, el estrato que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 11. CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS GENERALES EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

El proyecto en tratamiento de desarrollo deberá aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
INDICE DE CONSTRUCCION	CARGAS GENERALES (% ANU)	INDICE DE CONSTRUCCION	CARGAS GENERALES (% ANU)
≤ 0.2	0%	≤ 0.2	0%
≤ 1.57	3%	≤ 1	10%
≤ 1.82	6%	≤ 1.25	13%
≤ 2.32	12%	≤ 1.75	19%

a.M.

- Las obligaciones de carga general se cumplirán mediante pago compensatorio.
- La liquidación de la obligación de carga general se realizará con el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio. El valor tope para compensación para el tratamiento de desarrollo lo calculará anualmente la Secretaría de Planeación con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a través de una resolución. En los casos en los cuales el avalúo catastral por m2 sea mayor o igual al valor tope de compensación definido para el tratamiento de desarrollo, se aplicará el valor tope para compensación.
- En este caso el proyecto conto con dos pagos que se acreditan mediante los recibos Nos. 24990050215 del 11 de junio de 2024 y 25990016491 del 17 de marzo de 2025 expedidos por la Secretaria Distrital de Hacienda.

ARTICULO 12. CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGAS LOCALES ASOCIADAS A PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

El proyecto deberá aportar, además de lo dispuesto sobre obligaciones para cargas generales, el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas locales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

INDICE DE CONSTRUCCION	CESION POR ANU			
	Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
	Total obligación en Espacio Publico	% Máximo a trasladar o compensar	Total obligación en Espacio Publico	% Máximo a trasladar o compensar
≤1	17 %	0%	22%	0%
≤ 1.25	23 %	0%	28%	0%
≤ 1.75	34 %	0%	39%	0%
≤ 2.00	39 %	5%	44%	5%
≤ 2.25	45 %	11%	50%	11%

- Para predios cuyo uso principal sea dotacional sólo se deberá calcular el 8% sobre el Área Neta Urbanizable - ANU para la cesión de espacio público.

• Se debe dar cumplimiento a las condiciones para la compensación o traslado de la obligación para espacio público de acuerdo con lo establecido en la presente sección y en el "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" que forma parte integral del presente Plan.

• Para los proyectos que cumplen con la obligación VIS y VIP en sitio, si las cargas locales superan el 50% del Área Neta Urbanizable, se podrá compensar la obligación para espacio público para parques, plazas y plazoletas a partir de este punto. En todo caso, para los predios con índice de construcción superior a 1,72, la obligación para espacio público para parque en sitio no podrá ser menor del 25% del área neta urbanizable.

ARTICULO 13. NORMAS URBANISTICAS.

Las normas arquitectónicas y urbanísticas del Desarrollo **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II** continuarán siendo las contenidas en la Resolución 11001-1-24-1006 expedida el 28 de Junio de 2024 y las señaladas en el Decreto Distrital 555 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

13.1 Edificabilidad Y Altura Máxima En El Tratamiento Urbanístico De Desarrollo

Las condiciones generales de edificabilidad se listan de conformidad con el anexo 5 del Decreto 555 de 2021, modificado por los Decretos 603 de 2022 y 466 de 2024.

La edificabilidad y altura máxima aplicable al tratamiento de desarrollo se determina de acuerdo con los siguientes rangos:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MAXIMA INDICE DE CONSTRUCCION SOBRE AREA NETA URBANIZABLE		NUMERO MAXIMO DE PISOS
	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con Obligación VIS y VIP en sitio
Rango 1	2.82	2.25	Resultante

De acuerdo con la cesiones de cargas generales y cargas locales propuestas en el proyecto los indices maximos permitidos en el proyecto son 1,72 para el uso residencial y 0,27 para el uso dotacional tal como se describa en el cuadro de areas del plano

urbanistico aproado mediante la presente resolucion.

ARTICULO 14. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Las obligaciones del Urbanizador y Constructor Responsables son las Contenidas en la Resolución 11001-1-24-1006 expedida el 28 de junio de 2024.

ARTICULO 15. Se autoriza la construcción de edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción; conforme lo indicado en el parágrafo 3, del artículo 2.2.6.1.1.7., del decreto 1077 de mayo 26 de 2015, modificado por el decreto 1197 del 21 de julio de 2016.

ARTICULO 16. Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de modificación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de referencia No. 11001-1-24-1260
- El Plano del Proyecto Urbanístico del Desarrollo denominado **URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II**, aprobado bajo el número de archivo **CU1S73/4-04** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-24-1260.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria: N° 50N-20793738
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución.

ARTICULO 17. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD.

REFERENCIA: 11001-1-24-1260

RESOLUCION: 11001-1-25-0431 del 01 de Abril de 2025

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el desarrollo denominado URBANIZACION SEMINARIO MENOR – NUEVA COLINA II se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable para el predio localizado en la CL 131 A 52 A 35 de la Localidad de Suba.

ARTICULO 18. 2ara efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

ARTICULO 19. La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4° del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 del CPACA) y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación. En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Arq. Ana María Cadena Tobón
Curadora Urbana No. 1

ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Aprobó: Arq. Ada Montilla
Coordinadora de Urbanismo

Proyectó: Arq. Jaime Delgado
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Ingeniería

Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico

FECHA DE EJECUTORIA: 30 ABR 2025