

Bogotá D.C., 10 de junio de 2021.

Doctora.

MARIA CLAUDIA MORENO CARRILLO.

JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL.

RADICADO: 11001310303620210018700

DEMANDANTE: ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO Y OTROS.

DEMANDADOS: ALUMINE CONSTRUCCIONES S.A.S.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO DE APELACIÓN.

CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.724.539 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional número 137.037 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como Apoderado de **(i) A KORN ARQUITECTOS S.A.S.** identificada con NIT 900.117.010-2, representada legalmente por **LEGALREP SERVICES S.A.S.** con NIT 901457554-9 representada por **EZEQUIEL KORN** con Cédula 1.020.795.896 y de **(ii) CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Bogotá, con Nit. 901.173.555-6, representada legalmente por el señor **EZEQUIEL KORN**, previamente identificado, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal, me permito **(i) INTERPONER RECURSO DE REPOSICION** en contra de la providencia del 19 de mayo de 2021, notificada por anotación en el estado el 20 de mayo de 2021, la cual resolvió admitir la demanda, y, **(ii) RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN** en contra de dicho auto en lo que respecta a la **FIJACIÓN DE LA CAUCIÓN Y EL MONTO DE LA MISMA**, teniendo en cuenta los fundamentos fácticos y jurídicos que se expondrán a continuación:

I. OPORTUNIDAD.

La providencia objeto del recurso que por medio de este escrito se interpone, fue notificada por estado del 20 de mayo de 2021, pero mis representadas

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

aún no han sido notificadas de la existencia de la presente demanda ni del presente proceso, razón por la cual, por medio del presente memorial se solicitará adicionalmente al Despacho, que se entienda surtida la notificación por **CONDUCTA CONCLUYENTE** a mi representada de la providencia del 19 de mayo de 2021, a partir de la presentación de este escrito.

II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS.

A. RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO DE APELACIÓN FRENTE A LA FIJACIÓN DE LA CAUCIÓN Y EL MONTO DE LA MISMA.

1. NO SE DEBEN DECRETAR LAS MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS POR LO CUAL NO SE DEBIÓ FIJAR CAUCIÓN PREVIO A SU EVENTUAL DECRETO.

Para no ahondar en profusas y complejas disquisiciones en este acápite, sea oportuno resaltar que en los apartes subsiguientes haremos referencia a la **FALTA DE APARIENCIA DE BUEN DERECHO DE LA PRESENTE DEMANDA** por cuanto **EL PROCESO SE ENCUENTRA DESTINADO AL FRACASO DADA LA EXISTENCIA DE UNA CLÁUSULA COMPROMISORIA; QUE NO EXISTE PRUEBA DE LAS ALEGACIONES DE FRAUDE Y SIMILARES REALIZADAS POR LOS DEMANDANTES; LA FALTA DE ACREDITACIÓN DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA FRENTE A LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS y QUE LAS PRETENSIONES NO SON CLARAS NI PRECISAS.**

Por las razones expuestas en los acápites respectivos, consideramos que el Despacho no debió proceder a fijar una caución previo al decreto de las medidas cautelares, como quiera que existe carencia absoluta de apariencia de buen derecho.

2. LA CAUCIÓN FIJADA POR EL DESPACHO DEBIÓ SER SUSTANCIALMENTE SUPERIOR A LA FIJADA.

En el evento en que se decida mantener la fijación de la caución, su monto debió ser **SUSTANCIALMENTE SUPERIOR** al indicado por el Despacho.

El artículo 590 del Código General del Proceso prevé que el Juzgador, para decretar la medida cautelar, *“apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.*

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada.

El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.

Es evidente que, en la providencia recurrida, **el Despacho no realizó el análisis de la apariencia de buen derecho que debe tener la demanda de la referencia**, de cara al decreto de las medidas cautelares solicitadas para efectos de fijar el monto de la caución; en otras palabras, el Despacho requiere a la parte demandante para que aporte una caución del 20% de sus pretensiones, la cual luce **ÍNFIMA E IRRISORIA** por la **CANTIDAD Y ALCANCE DE LAS MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS**.

La parte **DEMANDANTE** solicitó en primer lugar como **MEDIDA CAUTELAR** la **INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA** “sobre el siguiente bien inmueble que hoy es de **PROPIEDAD FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO PRIMERO CANDELARIA** y cuyo vocero es **ALIANZA FIDUCIARIA S. A.**: Carrera 1 8-20 de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-202106** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro”, la cual puede afectar gravemente a los **ADQUIRIENTES DE BUENA FE DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA (BENEFICIARIOS DE ÁREA) DEL PROYECTO LA PRIMERA CANDELARIA**, quienes han utilizado sus ahorros para adquirir vivienda y la medida misma impediría una transferencia del dominio de las unidades resultantes de la construcción del proyecto a **TOTAL PAZ Y SALVO Y SIN GRAVÁMENES**, lo anterior, no por una limitación legal en sí mismo, sino por virtud del parágrafo tercero de la cláusula primera de cada uno de los contratos individuales de beneficio de área suscritos entre cada uno de los beneficiarios de área (adquirientes) y el **FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA**, tal como señala cada uno de los contratos, en los siguientes términos:

“PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE garantiza a EL BENEFICIARIO DE AREA que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la unidad inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia éste contrato 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.”

Para acreditar lo anterior, se adjunta modelo del contrato mencionado.

Recordemos también que un adquiriente de vivienda de un proyecto en construcción cancela con recursos propios la cuota inicial del inmueble (generalmente durante los meses en que transcurre la construcción del edificio) y el remanente (generalmente un 50% o 60%) a través de la adquisición de un crédito de vivienda (una deuda hipotecaria o leasing con un banco). **La inscripción de dicha medida cautelar bloquearía el trámite de legalización y futuro desembolso de dichos créditos dada la evidente renuencia de cualquier banco en financiar inmuebles con medidas cautelares inscritas.** Aún si la inscripción de la demanda no saca el inmueble del comercio, en la práctica sus efectos serían equivalentes a aquello.

Para el caso del proyecto **LA PRIMERA CANDELARIA**, se obtuvo una financiación bajo la modalidad de **CRÉDITO CONSTRUCTOR** con el **BANCO DAVIVIENDA S.A** por un monto de **DIECISEIS MIL MILLONES DE PESOS (COP 16.000.000.000)**. Dicha obligación se salda a través de la subrogación de los créditos individuales de vivienda (mencionados anteriormente) y, por tanto, la **FUENTE DE PAGO** del **CRÉDITO CONSTRUCTOR** depende **CONCATENADAMENTE DE UNA ESCRITURACIÓN LIBRE DE GRAVÁMENES A LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, así como de la **LEGALIZACIÓN Y DESEMBOLSO** de los **CRÉDITOS INDIVIDUALES DE VIVIENDA (HIPOTECARIOS O LEASING)** que adquiere cada comprador. Es por esto, que la inscripción de la medida cautelar sobre el lote generaría millonarios perjuicios, entre otras, por los intereses generados por solo retardo en el pago y cancelación de la obligación financiera antedicha.

Finalmente, las **UTILIDADES** del proyecto inmobiliario **LA PRIMERA CANDELARIA** se percibirán **ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE** tras la cancelación total de la obligación adquirida con el **BANCO DAVIVIENDA S.A** bajo la modalidad de **CREDITO CONSTRUCTOR** en el sentido que la prelación de pagos pactada en el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** le **PROHIBE** a la entidad fiduciaria (**ALIANZA FIDUCIARIA S.A**) realizar la repartición de los beneficios fiduciarios (utilidades) hasta tanto la obligación de **CREDITO CONSTRUCTOR** se encuentre a **TOTAL PAZ Y SALVO**.

Por todo lo anterior resulta evidente que la inscripción de la **MEDIDA CAUTELAR** solicitada no solo afecta los intereses de los **BENEFICIARIOS DE AREA** (adquirientes de vivienda) al no poder ver transferidos sus inmuebles libres de gravámenes, sino también afecta al **BANCO DAVIVIENDA S.A** al no poder recibir los abonos necesarios para saldar su préstamo, además afecta a mi representada al no poder percibir los beneficios o utilidades del proyecto y con mayor gravedad, afecta a los propios **DEMANDANTES** ya que, ante la mera elucubración mental del escenario en que prosperasen las pretensiones de la demanda, para dicha fecha **NO EXISTIRA BENEFICIO ALGUNO POR**

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

REPARTIR ya que un proyecto inmobiliario que no puede escriturar sus unidades a terceros y que no puede saldar el crédito, es **NECESARIAMENTE** intervenido y demandado por todos los compradores, por la Fiduciaria y por el mismo Banco. La parte DEMANDANTE pretende que se le **GARANTIZEN** los beneficios o utilidades del proyecto pero olvida que, si la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el lote prospera, dichos beneficios no serán sino **PÉRDIDAS**.

Cabe destacar que la inscripción de la demanda mencionada, necesariamente, afectaría a las unidades inmobiliarias respectivas, dado que como folio de matrícula inmobiliaria originario madre o de origen, necesariamente afectará a las unidades inmobiliarias una vez segregadas en sus folios de matrícula inmobiliaria derivados.

De acuerdo con la Certificación expedida por **ALIANZA FIDUCIARIA**, expedida el día **13 DE MAYO DE 2021**, mi poderdante, **CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S.** ha logrado la vinculación de 66 encargos fiduciarios frente a terceros compradores de vivienda, derivados de la comercialización de unidades inmobiliarias, las cuales ascienden a un valor de “**VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS CON 00/100 M/LC (\$29,202,131,230.00),**” (negrillas fuera del texto), de los cuales “*se ha recaudado la suma de NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS CON 95/100 M/LC (\$9,442,340,138.95)*” (negrillas fuera del texto original), por lo cual, de entrada, se avizoran, se avizoran **POR LO MENOS SESENTA Y SEIS (66) EVENTUALES PERJUDICADOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA MENCIONADA** además de los demandados en el presente proceso.

Por otra parte, el decretar una caución solo por el 20% de las pretensiones resultaría irrisorio en el caso concreto y, es que su Señoría, el Despacho no puede perder de vista que la materialización de la medida cautelar de inscripción de la demanda en el inmueble donde se desarrolla el proyecto inmobiliario **LA PRIMERA CANDELARIA**, indefectiblemente afectaría a los **TERCEROS COMPRADORES DE BUENA FE DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA DEL PROYECTO** y a mi(s) poderdante(s), en calidad de **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO DE PARQUEO** y del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**, pues no estamos ante la inscripción de una demanda en el folio inmobiliario de **UN LOTE**, sino prácticamente ante la inscripción de la demanda en un edificio residencial en construcción cuyo valor de mercado, una vez se culmine, será superior a la suma de **30 MIL MILLONES DE PESOS** en tan solo **COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN**. A la fecha, la ejecución efectiva de **COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS DE**

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

CONSTRUCCIÓN asciende a aproximadamente **19 MIL MILLONES DE PESOS**, y cuyo valor incrementará cada día más a medida que se terminen las obras de construcción de las mejoras; por lo cual la caución debió ser sustancialmente mayor a la fijada. A efectos de sustentar y probar lo antedicho se anexa en el acápite de pruebas de este recurso el **INFORME DEL PERITO** del **BANCO DAVIVIENDA** que da cuenta del avance de la construcción y su costo

Reiteramos, no se trata de un inmueble tipo **LOTE** en donde no existe nada más que la tierra, sino de un inmueble que hace parte de un fideicomiso, en donde ya existe actualmente una edificación perteneciente a un proyecto inmobiliario en donde concurren derechos de diferentes naturalezas en cabeza de distintas personas, razón por la cual, aun con mayor ahínco, el valor de la caución decretada debe ser elevado considerablemente.

Tan solo el valor del lote calculado por el denominado “método residual”, se encuentra en una suma cercana a los **CATORCE MIL MILLONES DE PESOS (\$14.000.000.000)** -concretamente la suma de **\$13.994.028.980-** de acuerdo con **AVALÚO** realizado por **LUIS FERNANDO BARRETO** de la firma **BENA BESORA**, quien cuenta con las credenciales necesarias para emitir tal dictamen, las cuales se adjuntan con el mismo.

Por lo anterior, si se tiene en cuenta el valor del lote, conforme a dicho avalúo más el informe del **BANCO DAVIVIENDA** en los que se relacionan los costos de construcción a la fecha, se tiene que se afectaría con dicha medida cautelar bienes por un valor **SUPERIOR A LOS 33 MIL MILLONES DE PESOS (\$33.000.000.000) M/CTE**, el cual, además, aumentará cada día que transcurra la ejecución de las obras.

En el avalúo, se estiman las ventas del proyecto en la suma de **\$41.453.764.250**, por lo que la medida cautelar tiene la potencialidad de afectar derechos por dicho valor frente a los **ADQUIRENTES** de **VIVIENDA**.

Además, como prueba adicional de lo anterior, adjuntamos al presente un video donde el Despacho podrá constatar el estado actual de la edificación inmobiliaria que existe sobre el predio sobre el cual se solicita la medida cautelar; video al que se puede acceder ingresando al siguiente link <https://www.dropbox.com/s/5hrnz9uu4atnyj/LA%20PRIMERA%20MAYO%202021.mp4?dl=0> el cual igualmente se adjunta al correo por medio del cual se radicará el presente recurso.

Es de resaltar que no existe ninguna sola prueba de la existencia de un vínculo jurídico, en este caso concreto entre los **DEMANDANTES** y los dos

patrimonios autónomos fuera de una anterior participación en calidad de Fideicomitentes, por lo cual no existió ni existe vínculo jurídico y menos un contrato entre los Patrimonios Autónomos y ninguno de los demandantes, razón que desacredita, aún más, la existencia de apariencia de buen derecho

de las pretensiones de la demanda y de la legitimación para solicitar una inscripción de la demanda frente a un inmueble de propiedad de un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuando se está reclamando la existencia e incumplimiento de un **CONTRATO DE JOINT VENTURE** en el cual el **PATRIMONIO AUTÓNOMO NO ES PARTE**.

No obstante lo anterior y por si fuera poco, dicha medida cautelar afectaría necesariamente a la **DEMANDANTE**, quien espera que según un contrato de **JOINT VENTURE** se le cancelen las utilidades generadas, pero la medida misma dificulta la obtención de utilidades, dado el riesgo legal de terceros en adquirir un inmueble afectado con la demanda respectiva, y de los bancos que otorguen créditos de vivienda a tales terceros, por lo cual la misma **ATENTA EN CONTRA DE SUS PROPIOS INTERESES**, de lo cual, claramente se concluye que **los Demandantes (al solicitar la medida cautelar sobre un lote en construcción que pertenece a una parte demandada que no tiene relación jurídica alguna con la parte demandante) no tienen fin diferente que el de forzar, a como de lugar, un injusto arreglo conciliatorio**.

Se reitera que ninguna de las personas que integran la parte demandante tiene relación jurídica alguna con el Fideicomiso de Parqueo La Primera Candelaria, titular jurídico del inmueble donde se pretende inscribir la demanda.

El Patrimonio Autónomo solo debe responder por sus obligaciones contractuales, las cuales no existen con el demandante, pero aun así se pretende **OCASIONAR PERJUICIOS CON DICHA MEDIDA CAUTELAR A TODA COSTA, CON TAL DE SU DECRETO**. Además, se insiste que, si bien los bienes fideicomitidos no pueden transferirse indefinidamente al fiduciario por expreso mandato legal, pues se sancionaría tal negocio jurídico con ineficacia, lo cierto es que en el caso que nos ocupa, el fideicomiso no se constituyó como mero vehículo de desprendimiento del patrimonio del fideicomitente, sino como un instrumento a través del cual se construye y se enajenará un proyecto inmobiliario a beneficiarios de área (se repite, terceros de buena fe) quienes en nada tienen que ver con la parte demandante, por lo cual, los bienes fideicomitidos al Fideicomiso de Parqueo La Primera Candelaria no están llamados a regresar al patrimonio del Fideicomitente, sino al de los beneficiarios de áreas (los terceros adquirientes de vivienda).

Quizá la real intención de la **PARTE DEMANDANTE** sea forzar un acuerdo conciliatorio de manera ilegal, con medidas expedidas por el Despacho, quien no sería siquiera competente para decretarlas teniendo en cuenta la existencia de la **CLÁUSULA COMPROMISORIA**, por lo cual se nota la intención dañina y dolosa de la parte **DEMANDANTE** al solicitar esta medida

en particular, por lo cual la parte **DEMANDANTE** se encuentra **NAVEGANDO EN LAS TURBIAS AGUAS DE ABUSO DEL DERECHO Y RESPONSABILIDAD CIVIL POR EL ABUSO DEL DERECHO A LITIGAR.**

Por lo anterior, para proceder con la fijación del monto de la caución, el Despacho debió proceder de **OFICIO** con la **FIJACIÓN DE UNA CAUCIÓN SUSTANCIALMENTE SUPERIOR**, teniendo en cuenta que se trata de **MEDIDAS QUE PUEDEN AFECTAR GRAVEMENTE A LOS DEMANDADOS, A TERCEROS COMPRADORES E INCLUSO A LOS MISMOS DEMANDANTES.**

De las pruebas aportadas por los **DEMANDANTES** no se puede inferir situaciones que a juicio de las mismas constituyen actuaciones defraudatorias, de mala fe e inclusive delitos, por cuanto no se ha allegado prueba documental que así lo demuestre; no se han allegado declaraciones extraprocesales que soporten sus afirmaciones, y, sobre todo, por cuanto **EXISTE UNA PRESUNCIÓN DE BUENA FE EN LAS ACTUACIONES DE LOS PARTICULARES Y SOBRETODO EL DERECHO A LA PRESUNCIÓN DE INOCENCIA.**

Frente a la falta de interés o legitimación tantas veces mencionada frente a los Patrimonios Autónomos, ni siquiera se ha aportado una prueba que demuestre negocio jurídico alguno entre ninguno de los Demandantes y el Fideicomiso de Parqueo La Primera Candelaria.

Aquí la parte Demandante se limitó a realizar una serie de afirmaciones sin fundamento alguno, cuando debía **PROBAR SUMARIAMENTE DICHOS HECHOS EN ARAS DE QUE SE PROCEDA CON EL DECRETO DE LAS MEDIDAS SOLICITADAS.**

Si bien las mismas no se han decretado, lo cierto es que el **MONTO DE LA CAUCIÓN FIJADO EN ESTE MOMENTO ES EXCESIVAMENTE BAJO, A LA LUZ DE LAS AFIRMACIONES REALIZADAS EN LOS HECHOS NO CLASIFICADOS DE LA DEMANDA Y A LAS PRETENSIONES NO DETERMINADAS DE LA MISMA.**

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

Así las cosas y teniendo en cuenta que desde ya expresamos que las **MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS NO SON NECESARIAS NI PROPORCIONALES PARA LA PROTECCIÓN DEL DERECHO EN LITIGIO**, los cuales a su vez, **CARECEN DE APARIENCIA DE BUEN DERECHO** se debió **FIJAR UNA CAUCIÓN DE POR LO MENOS CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.000)** y así lo solicitamos de manera expresa en este recurso de reposición y subsidiario de apelación, sin perjuicio de que, en su oportunidad, se ejerza el derecho de contradicción frente al eventual decreto de medidas cautelares.

Su Señoría, estamos ante la presencia de solicitudes de medidas cautelares de alcances y efectos delicados (afectarían a **66 ADQUIRIENTES DE VIVIENDA**, al **BANCO FINANCIADOR**, a la **ENTIDAD FIDUCIARIA**, a **MIS PODERDANTES** y, a gracia de discusión, a los **MISMOS DEMANDANTES**), que no pueden ser decretadas a partir de meras conjeturas sin asidero probatorio y opiniones subjetivas; en tal sentido, la caución que debe prestar el demandante para la materialización de las mismas, no puede ascender a la suma de 20%, sino que debe corresponder a una suma muchísimo más elevada, por lo menos a la suma de **CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.000)** dado el valor de venta actual del proyecto, la potencialidad de las ventas según el avalúo realizado y la afectación de intereses de terceros.

En todo caso, advertimos desde ya que en el evento en que se decretaren medidas cautelares, el Despacho debería abstenerse de decretar la **INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA** sobre el inmueble mencionado dado que el debate propuesto por los Demandantes se ciñe al presunto incumplimiento de un Contrato de **JOINT VENTURE** y se reclaman derechos fiduciarios que no tienen por qué afectar el proyecto, ni el inmueble sobre el cual se desarrolla el mismo, dada la magnitud de perjuicios multimillonarios que puede ocasionar tal medida.

En todo caso, este proceso se encuentra destinado al fracaso absoluto, debido a la existencia de una **CLÁUSULA COMPROMISORIA** sobre el **CONTRATO DE JOINT VENTURE** y la totalidad de las pretensiones tienen su basamento en la celebración, ejecución, cumplimiento y terminación de dicho contrato, por lo cual, se indica aquí que **NO EXISTE SIQUIERA COMPETENCIA PARA DECRETAR MEDIDAS CAUTELARES EN EL PRESENTE PROCESO y LAS PRETENSIONES POR NO SER CLARAS NI PRECISAS Y BASARSE EN UN ACUERDO QUE TIENE CLÁUSULA COMPROMISORIA, NO EXISTE EN ABSOLUTO APARIENCIA DE BUEN DERECHO.**

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

Paralelamente, la Promesa de Compraventa aportada al proceso por la Demandante se somete igualmente a la justicia arbitral por incluir cláusula compromisoria.

3. EL AUTO NO SEÑALA UN TÉRMINO PARA APORTAR LA CAUCIÓN.

Ahora bien, en relación con la caución consagrada en la providencia confutada, esta no cumple con el lleno de los requisitos que exige la Ley para su constitución.

Lo anterior, pues de conformidad con el artículo 603 del C.G.P, la providencia que ordene prestar la caución deberá indicar tanto su cuantía como el plazo en que debe constituirse, en los siguientes términos: *“Las cauciones que ordena prestar la ley o este código pueden ser reales, bancarias u otorgadas por compañías de seguros, en dinero, títulos de deuda pública, certificados de depósito a término o títulos similares constituidos en instituciones financieras.*

En la providencia que ordene prestar la caución se indicará su cuantía y el plazo en que debe constituirse, cuando la ley no las señale. Si no se presta oportunamente, el juez resolverá sobre los efectos de la renuencia, de conformidad con lo dispuesto en este código. (Negrillas fuera del texto original).

A pesar de lo anterior, la providencia recurrida se limita a establecer la cuantía de la caución sin determinar el plazo con el cual cuenta el Demandante para constituirla, lo cual no solo desconoce la ley, sino que impide aplicar los efectos propios de la **RENUENCIA** consagrados en el Código General del Proceso.

En este orden de ideas, la caución se fijó sin establecer el plazo con el que cuenta el Demandante para constituirla, lo cual configura un detrimento para los intereses de mi poderdante, quien no contará con certeza alguna respecto al momento en que en efecto culminará el término para que el Demandante preste la caución ordenada.

4. LA DEMANDANTE SIMPLICITY SAS HA RECONOCIDO NO TENER “NADA QUE VER” CON EL DESARROLLO DEL PROYECTO LA PRIMERA CANDELARIA.

Su Señoría, nos encontramos en una etapa procesal en la que no corresponde librar el debate argumentativo y probatorio acerca del fondo del asunto (el cual, por lo demás, corresponde a la justicia arbitral) por lo cual no es esta la ocasión de desvirtuar o si se quiere, desmentir, la cascada tan abrumadora de falacias e imprecisiones de los Demandantes.

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

Sin embargo, como prueba más contundente de que las medidas cautelares no deben decretarse por ausencia de apariencia de buen derecho (o, aún en caso de que se decreten, que se fije una caución que verdaderamente sea suficiente para cubrir la gravedad de los perjuicios que se causarían) se tiene la propia manifestación del señor **ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO**, por conducto de la sociedad **SIMPLICITY S.A.S**, quien, ante la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**, manifestó, en respuesta al requerimiento efectuado dentro del radicado 20-22019-5-0, que **“no tiene nada que ver con la gerencia, comercialización y venta del proyecto en mención [La Primera Candelaria]”**.

Por ello, es la propia afirmación del **DEMANDANTE**, la que fulmina la apariencia de buen derecho para el decreto de las medidas cautelares o, para el **DECRETO DE UNA CAUCIÓN ACORDE CON LA MAGNITUD DE LOS PERJUICIOS QUE PRETENDEN OCASIONAR** por esta vía.

B. FRENTE A LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA.

El artículo 82 del Código General del Proceso prevé los requisitos que debe contener toda demanda, de la siguiente manera:

“Artículo 82. Requisitos de la demanda. *Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

- 1. La designación del juez a quien se dirija.*
- 2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).*
- 3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.*
- 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*
- 5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.*
- 6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.*
- 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.*

8. Los fundamentos de derecho.

9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.

11. Los demás que exija la ley.”

Desde luego, además de lo anterior, para admitir la Demanda, o mantener su admisión, el Despacho debe ser competente para conocer de las pretensiones del presente proceso.

1. FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA PARA CONOCER DEL PRESENTE ASUNTO Y CLÁUSULA COMPROMISORIA.

Su Señoría, si bien somos conscientes de que la “Falta de Jurisdicción o Competencia” y el “Compromiso o Cláusula Compromisoria” están establecidas y nominadas taxativamente por el legislador como **EXCEPCIONES PREVIAS**, consideramos que es procedente, oportuno y conveniente poner en conocimiento del Honorable Despacho, la existencia de una cláusula compromisoria inserta en el denominado “**CONTRATO DE JOINT VENTURE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO LA PRIMERA CANDELARIA**” suscrito entre mi representada **A KORN ARQUITECTOS S.A.S., JOSÉ MARÍA DE VALENZUELA DRASITES** (aquí demandado) y el demandante **ALEJANDRO RODRÍGUEZ CAICEDO**; contrato que el demandante pretende, por medio de la pretensión décima, que sea declarado por el Despacho, como “el real negocio que se celebró para EJECUTAR EL PROYECTO INMOBILIARIO LA PRIMERA CANDELARIA y por lo tanto, este PROYECTO INMOBILIARIO se debe regir ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE por las normas consagradas en dicho acto jurídico.”

En dicho contrato, en la cláusula 19, las partes de manera libre, expresa y voluntaria, acordaron lo siguiente:

“ARTÍCULO 19. LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

19.1 Este ACUERDO se rige por las leyes y demás normativas aplicable de la Republica de Colombia.

19.2. Arreglo Directo: En caso de que existan diferencias entre las PARTES por razón o con ocasión del presente contrato, serán resueltas por ella por medio de

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

arreglo. Para tal efecto, las PARTES dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

19.3 Tribunal de Arbitramento: salvo las acciones de cobro que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, las demás controversias relativas a este contrato, a su celebración, ejecución, interpretación, desarrollo, terminación o liquidación, que no pueda resolverse de forma directa por las PARTES de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.

El Tribunal de arbitramento se regirá por las normas colombianas, y será designado de común acuerdo por las PARTES, y a falta de acuerdo por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro. La organización interna del Tribunal, así como todos los costos y honorarios aplicables, se sujetarán a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal sesionará en las instalaciones del referido centro, en la ciudad de Bogotá D.C., y su decisión será adoptada en derecho de conformidad con la ley positiva vigente colombiana. Para todos los efectos, el idioma del arbitraje, será el castellano. Los costos de administración y operación, así como los honorarios de los árbitros serán pagados por la Parte vencida.”

Consideramos que en ese sentido el Despacho debe abstenerse de seguir conociendo del presente proceso dada la existencia de la cláusula compromisoria que **DESDE ESTE PRECISO MOMENTO SE ALEGA** por parte de **A KORN ARQUITECTOS S.A.S.** quien suscribió el mencionado contrato de **JOINT VENTURE**. No debe mi poderdante **A KORN ARQUITECTOS S.A.S.** esperar hasta una etapa de excepciones previas para poder manifestar la presente situación dado que ninguna norma jurídica impide alegarla desde este preciso momento, sin perjuicio de que no se renuncie a los términos previstos en la Ley, para contestar la demanda y proponer las excepciones previas del caso.

Encontrándose probado lo anterior, solicitamos desde ya que se sirva **REVOCAR EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA POR NO SER COMPETENTE PARA CONOCER DE LAS PRETENSIONES DADA LA EXISTENCIA DE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA** y, que en el evento en que decida mantener su competencia, en el menor tiempo posible, declare probada la **EXISTENCIA DE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA** y por tanto la **TERMINACIÓN DEL PROCESO** con la respectiva condena en costas a la parte **DEMANDANTE**.

Además de lo anterior y sin perjuicio de lo que se expone en el acápite pertinente frente al monto de la caución, reiteramos que el Despacho no debe decretar medidas cautelares en el presente proceso por la **ABSOLUTA CARENCIA DE APARIENCIA DE BUEN DERECHO** y de considerar que se debe mantener la fijación de una caución, su cuantía sea fijada en suma igual o **SUPERIOR A LA SUMA DE CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.000)** por las razones expuestas en el presente escrito.

2. LOS HECHOS DE LA DEMANDA NO SE ENCUENTRAN CLASIFICADOS DEBIDAMENTE POR CUANTO NO CUENTAN CON CLASIFICACIÓN ALGUNA.

De acuerdo a lo anterior, los hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones deben presentarse debidamente determinados, clasificados y numerados. Así lo ha expresado la doctrina con claridad:

“En la demanda además de la determinación de las pretensiones, deben indicarse los hechos, es decir, hacer la relación de los acontecimientos en los cuales el demandante fundamenta sus pretensiones. Esos hechos deberán presentarse determinados, esto es, redactados en forma concreta y clara: clasificados ósea ordenados, pues clasificar, es, precisamente agrupar en forma ordenada, de modo que los hechos relativos a un mismo aspecto se formulen de manera conjunta y no desordenadamente; por último debe ir numerados, con lo cual se indica que la relación se debe hacer en diferentes apartes y no en forma seguida, todo con el fin de facilitar al juez y al demandado la labor de analizar los hechos”¹

No obstante lo anterior, la demanda incumple el requisito previsto en el numeral 5° del artículo 82 del C.G.P, en tanto que los hechos se formulan de forma indeterminada y confusa sin que permitan evidenciar una secuencia lógica y ordenada de circunstancias fácticas, lo que se traduce en que fueron presentados de una forma tal que **NO PERMITE A MIS PODERDANTES IDENTIFICAR LA INFORMACIÓN RELACIONADA ENTRE SI Y LAS DISTINTAS CIRCUNSTANCIAS RELACIONADAS CON UN MISMO HECHO**, de cara a poder ejercer en debida forma el derecho de defensa y contradicción que les asiste.

¹ López Blanco, Hernán Fabio. Código General del Proceso. 2017. Bogotá. DUPRE Editores Ltda

Esto se refleja, por ejemplo, en los **HECHOS DÉCIMO** y **UNDÉCIMO** cuando se menciona el **CONTRATO DE JOINT VENTURE**, pero se indica que se hablará de ello “*más adelante*”, situación que se repite en los hechos **QUINGUAGÉSIMO OCTAVO Y SEXAGÉSIMO** cuando se mencionan comunicaciones e implicaciones económicas dentro del hecho.

En resumen, los demandantes en la demanda se refieren a diversos **ACTOS JURÍDICOS**, por lo que en la misma, se debió **HACER UNA CLASIFICACIÓN DE HECHOS**, de tal manera que **LOS RELATIVOS A DETERMINADOS ACTOS JURÍDICOS**, tales como el **JOINT VENTURE**, se encontraran debidamente agrupados, pues, como se encuentra en este momento la demanda, la misma cuenta con 35 páginas y 90 hechos sin concatenación lógica o temática, con múltiples remisiones a otros hechos los cuales no son indicados de manera expresa y **SIN CLASIFICACIÓN ALGUNA**, lo cual **DIFICULTA LA LABOR DE EJERCER EL DERECHO A LA DEFENSA** y **CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO**.

3. PRETENSIONES NO SON PRECISAS NI CLARAS.

El numeral 4° del artículo 82 del Código General del Proceso prevé, que se deben indicar las pretensiones “*con precisión y claridad*”.

En el primer acápite de **PRETENSIONES**, denominado “PRETENSIONES DECLARATIVAS DE LA DEMANDA”, los demandantes, en los numerales **SEXTO Y SÉTIMO**, solicitan lo siguiente:

“SEXTO. DECLARAR que la señora DIOSELITA ALMARIO DE MOTTA, con el vicio del consentimiento del error y producto de las maniobras dolosas del señor JOSE MARIA DE VALENZUELA DRASITES y de las SOCIEDADES A KORN ARQUITECTOS S. A. S. y CONSTRUCTORA KANDELARIA S. A. S. y de sus socios ABRAHAM KORN ROSEMBAUM, ALUMINE CONSTRUCCIONES S. A. S., DEBORAH SARA GOLDSCHMIDT, IARON KORN GOLDSCHMIDT, EZEQUIEL KORN GOLDSCHMIDT y MIKAEL KORN GOLDSCHMIDT procedió a cederle por documento privado del VEINTISEIS (26) DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2018) el CIENTO POR CIENTO (100%) DE LOS DERECHOS Y BENEFICIOS FIDUCIARIOS que tenía sobre el FIDEICOMISO DE PARQUEO LA PRIMERA CANDELARIA cuyo vocero es ALIANZA FIDUCIARIA S. A., al señor JOSE MARIA DE VALENZUELA DRASITES cuando el real negocio celebrado era que esos DERECHOS Y BENEFICIOS se debían sujetar al acuerdo celebrado entre ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO, JOSE MARIA DE VALENZUELA DRASITES y A. KORN ARQUITECTOS S. A. S.

SÉPTIMO. EN SUBSIDIO A ESTA PETICION DECLARATIVA SEXTA, DECLARAR que

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66
Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79
Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36
Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

la señora DIOSELITA ALMARIO DE MOTTA, con conocimiento y consentimiento claro y en asocio doloso y de mala fe con el señor JOSE MARIA DE VALENZUELA DRASITES y las SOCIEDADES A KORN ARQUITECTOS S. A. S. y CONSTRUCTORA KANDELARIA S. A. S. y de sus socios ABRAHAM KORN ROSEMBAUM, ALUMINE CONSTRUCCIONES S. A. S., DEBORAH SARA GOLDSCHMIDT, IARON KORN GOLDSCHMIDT, EZEQUIEL KORN GOLDSCHMIDT y MIKAEL KORN GOLDSCHMIDT procedió a cederle por

documento privado del VEINTISEIS (26) DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2018) el CIENTO POR CIENTO (100%) DE LOS DERECHOS Y BENEFICIOS FIDUCIARIOS que tenía sobre el FIDEICOMISO DE PARQUEO LA PRIMERA CANDELARIA cuyo vocero es ALIANZA FIDUCIARIA S. A., al señor JOSE MARIA DE VALENZUELA DRASITES cuando el real negocio celebrado era que esos DERECHOS Y BENEFICIOS se debían sujetar al acuerdo celebrado entre ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO, JOSE MARIA DE VALENZUELA DRASITES y A. KORN ARQUITECTOS S. A. S. y con el UNICO OBJETIVO DE CAUSARLE DAÑO Y PERJUICIO ECONOMICO al señor ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO.”

Si bien se trata de una pretensión subsidiaria a una principal, se observa una total **INCONGRUENCIA** y **CONTRADICCIÓN** en la naturaleza y espíritu de éstas, que desdibuja totalmente la obligación de claridad y precisión que exige la norma.

Se puede observar a partir del contenido de las mismas, que los demandantes solicitan que se declare que la señora **DIOSELITA ALMARIO** con el vicio del consentimiento del error y producto de las maniobras dolosas, procedió a efectuar una cesión de derechos fiduciarios, y que de manera subsidiaria, se declare que la misma señora, con conocimiento y consentimiento claro y en asocio doloso y de mala fe, procedió a ceder esos mismos derechos fiduciarios.

Luego entonces uno se pregunta, si según los demandantes, la señora **DIOSELITA ALMARIO DE MOTTA**, fue engañada, producto de maniobras dolosas, o si, por el contrario, actuó en asocio doloso y mala fe con la intención de defraudar y perjudicar a los demandantes. De lo anterior se desprende incluso que en cuanto a los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones, no existe tampoco claridad.

Se pregunta uno igualmente, dónde está la prueba de que la mencionada señora actuó en asocio doloso y de mala fe con el fin de defraudar a terceros, así como también se asoma el interrogante, de dónde está la apariencia de buen derecho en una acción en donde la parte demandante no tiene claras cuáles son las conductas de los demandados.

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

En definitiva, se evidencia el incumplimiento grosero del numeral 4° del artículo 82 del C.G.P.

En cuanto a las pretensiones denominadas **“DECLARATIVAS Y DE CONDENA”** es decir, del segundo grupo de pretensiones, se predica que las mismas no cumplen igualmente con los requisitos de **PRECISIÓN Y CLARIDAD** exigidos por la norma, de la siguiente manera:

La pretensión **DÉCIMA TERCERA**, se encuentra redactada de la siguiente manera:

“DECIMOTERCERO: DECLARAR que sobre el BIEN INMUEBLE descrito más adelante y en donde actualmente se desarrolla el PROYECTO LA PRIMERA CANDELARIA, **LOS DEMANDANTES ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO Y SIMPLICITY S. A. S. SON TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL MISMO Y EQUIVALENTE AL 19.445235% Y COMO TITULARES DE DICHO DERECHO DE DOMINIO REAL EQUIVALENTE AL 19.445235%, Y ASÍ DEBE OFICIARSE A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA**, dieron su consentimiento para que DICHOS DERECHOS DE DOMINIO fuesen aportados al FIDEICOMISO DE PARQUEO LA PRIMERA CANDELARIA cuyo vocero y representante legal es ALIANZA FIDUCIARIA S. A.”

Al respecto debe tenerse en cuenta que el derecho de dominio se puede adquirir de varias maneras, como lo son la ocupación; la accesión; por prescripción adquisitiva de dominio; por tradición y por sucesión en causa de muerte, lo anterior, según los preceptos del artículo 673 del Código Civil.

Teniendo en cuenta lo anterior, la pretensión transcrita previamente **NO ESPECIFICA A QUÉ TÍTULO DE LAS FORMAS TAXATIVAS DE ADQUIRIR EL DERECHO DE DOMINIO, PRETENDE EL DESPACHO QUE SE CONCEDA EL DOMINIO EN FAVOR de ALEJANDRO RODRIGUEZ y de SIMPLICITY S.A.S.**

Es decir, no se especifica si el derecho de dominio que pretende sea declarado, se haga a título de tradición y quién sería el tradente, si ese fuera el caso, **NO PUEDE DEJARSE A LA IMAGINACIÓN DEL DESPACHO EL SENTIDO Y ALCANCE DE LAS PRETENSIONES, ESTE ES UN DEBER Y CARGA DEL DEMANDANTE DE EXPRESARLAS CON “PRECISIÓN Y CLARIDAD”**, tal como lo establece la norma de marras.

Ahora bien, si fuese por **TRADICIÓN**, no se solicitó como **CONDENA** en la demanda la suscripción de un documento por Escritura Pública, ni **QUIÉNES LO**

DEBEN SUSCRIBIR, en qué término, ni nada similar; pareciera que la demanda fuese redactada como si se tratara de una **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, en el sentido de reconocer que se tiene un porcentaje del derecho de dominio sobre un bien.

Así mismo la pretensión **DÉCIMO CUARTA** prevé lo siguiente: **“DECIMOCUARTO. DECLARAR la NULIDAD ABSOLUTA de la CESION DE POSICION CONTRACTUAL celebrada el 26 de octubre de 2018 sobre el 100% de los DERECHOS Y BENEFICIOS celebrado entre la señora DIOSELITA ALMARIO DE MOTTA y el señor JOSE MARIA DE VALENZUELA DRASITES que consta en documento privado del VEINTISEIS (26) DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2018) y en donde la primera le cede el CIENTO POR CIENTO (100%) DE LOS DERECHOS Y BENEFICIOS FIDUCIARIOS que tenía sobre el FIDEICOMISO DE PARQUEO LA PRIMERA CANDELARIA cuyo vocero es ALIANZA FIDUCIARIA S. A., al señor JOSE MARIA DE VALENZUELA DRASITES.”**

Al igual que la anterior, no precisa la pretensión a **TÍTULO DE QUÉ SE SOLICITA LA NULIDAD ABSOLUTA**, sin especificar si se trata de una **INCAPACIDAD ABSOLUTA; OBJETO O CAUSA ILÍCITAS; FALTA DE REQUISITOS ESENCIALES PARA SU PERFECCIONAMIENTO**, es decir, **NUEVAMENTE DEJA EL DEMANDANTE A MERCED DEL DESPACHO EL SENTIDO Y ALCANCE DE LA DEMANDA, NO SABE ESTE EXTREMO PASIVO POR QUÉ CAUSAL ESPECIFICAMENTE SE SOLICITA LA NULIDAD DEPRECADA.**

En la **PRETENSIÓN DÉCIMO QUINTA**, se solicita de manera subsidiaria la declaratoria de **“SIMULACIÓN”** sin especificar si se trata de una simulación absoluta o relativa.

En la **PRETENSIÓN DÉCIMO SEXTA**, se combinan la **FALTA DE PRECISIÓN** en el sentido de **NO ESPECIFICAR LA CAUSAL DE NULIDAD ABSOLUTA, NI DECIR QUÉ MODALIDAD DE SIMULACIÓN SE SOLICITA**, pues se evidencia de la siguiente manera:

“DECIMO SEXTO. PROCEDER, bien porque DECLARE LA NULIDAD ABSOLUTA como PRETENSION PRINCIPAL O LA SIMULACION DEL ACTO JURIDICO DE CESION DE DERECHOS como PRETENSION SUBSIDIARIA a la anterior, a DECLARAR que la real cesión del CIENTO POR CEINTO (100%) DE LOS DERECHOS Y BENEFICIOS que debe ejecutar la señora DIOSELITA ALMARIO DE MOTTA sobre el FIDEICOMISO DE PARQUEO LA PRIMERA CANDELARIA es en los términos establecidos en el CONTRATO DE JOINT VENTURE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO “LA PRIMERA

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

DEMANDA VERBAL ALEJANDRO RODRIGUEZ VS. JOSE MARIA DE VALENZUELA Y OTROS MARZO 2021, correspondiéndole al señor ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO el 19.445235%, al señor JOSE MARIA VALENZUELA DE DRASITES el 16.66666% y a la sociedad A. KORN ARQUITECTOS S. A.S. el 63.888105%.”

Aún de las 3 pretensiones anteriores **NO SE PUEDE INFERIR SI SE HA SOLICITADO LA SIMULACIÓN ABSOLUTA O LA RELATIVA**, teniendo en cuenta que son **MUTUAMENTE EXCLUYENTES** y no se pueden solicitar ambas al tiempo, pues existiría **INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES**, y solicitarla de manera genérica, **NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS DE PRECISIÓN Y CLARIDAD EXIGIDOS POR EL CÓDIGO**.

La pretensión **VIGÉSIMA** es sumamente oscura e imprecisa ya que, de su redacción y falta de delimitación, es imposible conocer cuál es su real sentido y alcance, como se mira a continuación:

“**VIGÉSIMA: ORDENAR**, como consecuencia de todas las declaraciones anteriores, a los señores **JOSE MARIA DE VALENZUELA DRASITES** y a las **SOCIEDADES ALIANZA FIDUCIARIA S. A., A KORN ARQUITECTOS S. A. S., CONSTRUCTORA CANDELARIA S. A. S.** y a sus socios **ABRAHAM KORN ROSEBAUM, ALUMINE CONSTRUCCIONES S. A. S., DEBORAH SARA GOLDSCHMIDT, IARON KORN GOLDSCHMIDT, EZEQUIEL KORN GOLDSCHMIDT y MIKAEL KORN GOLDSCHMIDT** que le deben **GARANTIZAR** al señor ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO el pago de sus **DERECHOS Y BENEFICIOS** derivados del **CONTRATO DE JOINT VENTURE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO “LA PRIMERA CANDELARIA”** y en los términos señalados con claridad en dicho acto jurídico y relacionados con la **DEVOLUCION DE APORTES DEL LOTE CON BENEFICIO AUTOMATICO, HONORARIOS POR ESTRUCTURAR EL PROYECTO PRIMERA CANDELAIA, HONORARIOS POR LA PROMOCION DEL PROYECTO, UTILIDADES Y BENEFICIOS DEL PROYECTO, HONORARIOS DE INTERVENTORIA Y DEVOLUCION DE APORTES DEL CAPITAL DE RIESGO** como constan en los **ARTICULOS PRIMERO, CUARTO, QUINTO Y ONCE** y los **NUMERALES SEÑALADOS** en los **HECHOS DE LA DEMANDA**.”.

Lo anterior acontece por cuanto en una eventual **SENTENCIA JUDICIAL** no es posible que se ordene que se cumpla con determinadas situaciones “en los términos señalados con anterioridad en dicho acto jurídico y relacionados con (...)” y como consta en unos “hechos” de la demanda; **AQUÍ NUEVAMENTE LOS DEMANDANTES** pretenden **ENDILGAR AL DESPACHO CÓMO SE DEBE INTERPRETAR EL CONTRATO DE JOINT VENTURE Y CÓMO SE DEBEN DEVOLVER LOS APORTES**, pretendiendo convertir al Juzgado en un

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

demandante más **CUANDO LO QUE PROCEDE ES QUE CON MEDIANA PRECISIÓN Y CLARIDAD SE DEBE SOLICITAR LA CONDENA DE MANERA EXPRESA Y PRECISA.**

Dicha situación se repite en la pretensión vigésimo tercera “*VIGÉSIMO TERCERO. PROCEDER A DEJAR SIN EFECTO todas las decisiones que se hayan adoptado en los COMITES FIDUCIARIOS del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA y el FIDEICOMISO DE PARQUEO LA PRIMERA CANDELARIA cuyo vocero y representante es ALIANZA FIDUCIARIA y que afecten los derechos, obligaciones, beneficios, honorarios y utilidades de ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO y SIMPLICITY S. A. S. o que vayan en contradicción con los derechos, obligaciones, beneficios, honorarios y utilidades establecidos en el CONTRATO DE JOINT VENTURE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO “LA PRIMERA CANDELARIA” celebrado entre las partes en los términos reconocidos en el presente proceso.*”

Aquí no se individualizan cuáles son las actas de los comités fiduciarios y cuáles son las que afectarían presuntamente los derechos de **ALEJANDRO RODRÍGUEZ** y de **SIMPLICITY S.A.S.**, por lo cual la real pretensión de la demanda, se deja en manos del Despacho, pues la pretensión no tiene **NI PRECISIÓN NI CLARIDAD**. Cabe destacar que para poder establecer las pretensiones como lo establece la Ley, los **DEMANDANTES** pudieron haber hecho uso de las pruebas extraprocesales para indagar un poco más sobre lo que pretenden demandar, y no congestionar la administración de justicia de manera temeraria y procediendo “a ciegas”. Este tipo de pretensiones vulneran el derecho a la defensa de mis representadas.

Teniendo en cuenta que, cuando menos, las anteriores pretensiones no fueron expresadas de manera **PRECISA Y CLARA**, no es posible para mi poderdante ejercer su **DERECHO A LA DEFENSA**, dado que las pretensiones **SON GENÉRICAS, OSCURAS, VAGAS Y DE TEXTURA ABIERTA**, e impiden ejercer derechos de mi poderdante tales como la **PRESTACIÓN DE UNA CAUCIÓN PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE UNA EVENTUAL SENTENCIA EN FAVOR DEL DEMANDANTE, SEGÚN LAS PREVISIONES DEL ARTÍCULO 590 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**.

Por lo anterior, se debe proceder con la **REVOCATORIA** del auto admisorio de la demanda, para que se precise el sentido y alcance de las anteriores pretensiones y se **DELIMITEN LAS PRETENSIONES RELACIONADAS CON LA MODALIDAD DE: A. ADQUISICIÓN DE DERECHO DE DOMINIO. B. SIMULACIÓN y C. NULIDAD.**

4. SE SEÑALA EN LA DEMANDA UN REPRESENTANTE LEGAL DIFERENTE DE A KORN ARQUITECTOS S.A.S.

El numeral 2° del artículo 82 del C.G.P., establece que la demanda deberá contener:

“2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).”

Como se sabe, la demanda se dirige, entre otras, a **A KORN ARQUITECTOS**, sociedad que según los demandantes, está representada legalmente “por el señor **IARON KORN GOLDSCHMITDT**, mayor de edad, vecino de Bogotá.”

La parte demandante no cumple con el requisito de señalar el nombre del representante legal de la demandada **A KORN ARQUITECTOS S.A.S.**, pues quien señala que es el representante legal de la misma, en realidad no lo es.

A KORN ARQUITECTOS S.A.S., se encuentra actualmente representada por la sociedad **LEGALREP SERVICES S.A.S.** con NIT 901457554-9, representada a su vez por el señor **EZEQUIEL KORN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.795.896.

III. SOLICITUD.

De conformidad con los fundamentos fácticos y jurídicos expuestos en forma precedente, le solicitamos comedidamente al Honorable Despacho se sirva:

PRIMERO: REVOCAR EL AUTO DEL 19 DE MAYO DE 2021 EN SU INTEGRIDAD, para en su lugar, **INADMITIR LA DEMANDA POR NO SER EL DESPACHO COMPETENTE DADA LA EXISTENCIA DE UNA CLÁUSULA COMPROMISORIA Y NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 82 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO** en lo que respecta a sus **HECHOS y PRETENSIONES**, así como la no indicación del verdadero representante legal de **A KORN ARQUITECTOS S.A.S.** de conformidad con lo señalado en el presente escrito.

SEGUNDO: SE SIRVA ABSTENERSE DESDE YA DE DECRETAR LAS MEDIDAS CAUTELARES POR LO CUAL SE DEBE REVOCAR LA FIJACIÓN DE LA CAUCIÓN, DADA LA FALTA DE APARIENCIA DE BUEN DERECHO DE

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

LAS PRETENSIONES DADA SU FALTA DE CLARIDAD Y LA EXISTENCIA DE UNA CLÁUSULA COMPROMISORIA.

TERCERO: En el evento en que se decida mantener la fijación de la caución, **SE SIRVA REPONER EL AUTO DEL 19 DE MAYO DE 2021** para efectos de **MODIFICAR** el monto fijado de la caución a por lo menos la suma de **CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.000) M/L** o en todo caso, un valor **OSTENSIBLEMENTE SUPERIOR** al fijado por el Despacho en la providencia confutada.

CUARTO: En subsidio de que no se **MODIFIQUE** el monto de la caución a por lo menos la suma de **CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.000)**, se sirva conceder el **RECURSO DE APELACIÓN** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 321, numeral 8 del Código General del Proceso.

QUINTO: Se sirva **REPONER** el auto del **19 DE MAYO DE 2021** para **MODIFICAR LA DECISIÓN** en el sentido de **SEÑALAR UN TÉRMINO PARA APORTAR LA CAUCIÓN**, bien sea que la misma sea aumentada o mantenida en el valor del auto confutado.

SEXTO: Finalmente, que se tenga por notificada a mis poderdantes por conducta concluyente desde la presentación del presente escrito.

IV. ANEXOS.

Me permito anexar los siguientes documentos:

- 1. PODERES** conferidos al suscrito.
- 2.** Correos remisorios de los poderes.
- 3. CERTIFICADOS DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL** de mis poderdantes.
- 4. CONTRATO DE JOINT VENTURE** en el cual se evidencia la existencia de la cláusula compromisoria.
- 5. CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR ALIANZA FIDUCIARIA** en la que se certifica el valor de las ventas del proyecto **LA PRIMERA CANDELARIA**.
- 6. AVALÚO** de la Firma **RENA BESORA** en la cual se indica el valor potencial de ventas del proyecto y el valor del **LOTE** según el método de valor residual así como las credenciales del perito evaluador.

7. VIDEO del proyecto **LA PRIMERA CANDELARIA** el cual por su tamaño puede consultarse permanentemente en link: <https://www.dropbox.com/s/5hrnzs9uu4atnyj/LA%20PRIMERA%20MAYO%202021.mp4?dl=0>

8. MINUTA TIPO DE CONTRATO DE BENEFICIO DE ÁREA que suscriben los adquirientes de las unidades del proyecto, así como un contrato suscrito conforme a dicho modelo.

9. CARTA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO CONSTRUCTOR OTORGADA POR DAVIVIENDA SA, así como soportes de desembolso del crédito.

10. INFORME DEL PERITO DEL BANCO DAVIVIENDA que certifica el avance de obra denominado “VISITA DE OBRA CRÉDITO CONSTRUCTOR”.

11. RESPUESTA DE ALEJANDRO RODRÍGUEZ CAICEDO, por conducto de **SIMPLICITY SAS**, ante el radicado 20-22019-5-0 de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**.

De la señora Juez, con distinción y respeto.

Atentamente,



CARLOS SANCHEZ CORTÉS
C.C. 79.724.539 de Bogotá D.C.
T.P. 137.037 del C. S. J.

Bogotá D.C., junio de 2021.

Doctora.

MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO.

JUEZ 36° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL.

RADICADO: 11001310303620210018700

DEMANDANTE: ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO Y OTROS.

DEMANDADOS: A KORN ARQUITECTOS S.A.S., Y OTROS.

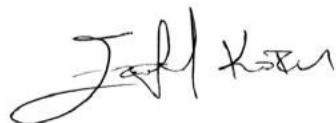
ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER

EZEQUIEL KORN GOLDSCHMIDT, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.795.896, en mi condición de Representante Legal de **LEGALREP SERVICES S.A.S.** identificada con NIT 901.457.554-9, quien a su vez ostenta la condición de Representante Legal de **A KORN ARQUITECTOS S.A.S.**, sociedad identificada con NIT 900.117.010-2, otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.724.539 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional número 137.037 del Consejo Superior de la Judicatura, para efectos de que ejerza la defensa de **A KORN ARQUITECTOS S.A.S.**, demandada en el proceso de la referencia, hasta su culminación.

Nuestro Apoderado queda facultado en todo a cuanto derecho se refiere para desplegar las actividades jurídicas necesarias para representarme tales como: recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, recurrir, impugnar y reasumir el presente poder.

Para efectos de lo establecido en el artículo 5° del Decreto 806 de 2020, la dirección electrónica del apoderado Carlos Sánchez Cortés es carlossanchez@lawyersenterprise.com la cual coincide con la que aparece en el Registro Nacional de Abogados.

Atentamente,



EZEQUIEL KORN GOLDSCHIMDT.

C.C. 1.020.795.896

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66
Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79
Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 oficina 404 • Torre Affinity. El Poblado. PBX: (+57) 4 590 46 36
Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

www.lawyersenterprise.com

Acepto,



CARLOS SANCHEZ CORTÉS
C.C. 79.124.889 de Bogotá D.C.
T.P. 137.037 del C. S. J.

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66
Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79
Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 oficina 404 • Torre Affinity. El Poblado. PBX: (+57) 4 590 46 36
Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

Bogotá D.C., junio de 2021.

Doctora.

MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO.

JUEZ 36° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL.

RADICADO: 11001310303620210018700

DEMANDANTE: ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO Y OTROS.

DEMANDADOS: CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S., Y OTROS.

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER

EZEQUIEL KORN GOLDSCHMIDT, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.795.896, en mi condición de Representante Legal de **CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S.**, sociedad identificada con NIT 901.173.555-6, otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.724.539 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional número 137.037 del Consejo Superior de la Judicatura, para efectos de que ejerza la defensa de **CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S.** demandada en el proceso de la referencia, hasta su culminación.

Nuestro Apoderado queda facultado en todo a cuanto derecho se refiere para desplegar las actividades jurídicas necesarias para representarme tales como: recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, recurrir, impugnar y reasumir el presente poder.

Para efectos de lo establecido en el artículo 5° del Decreto 806 de 2020, la dirección electrónica del apoderado Carlos Sánchez Cortés es carlossanchez@lawyersenterprise.com la cual coincide con la que aparece en el Registro Nacional de Abogados.

Atentamente,



EZEQUIEL KORN GOLDSCHIMDT.

C.C. 1.020.795.896

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66
Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79
Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 oficina 404 • Torre Affinity. El Poblado. PBX: (+57) 4 590 46 36
Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

www.lawyersenterprise.com

Acepto,



CARLOS SANCHEZ CORTÉS
C.C. 79.724.589 de Bogotá D.C.
T.P. 137.037 del C. S. J.

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66
Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79
Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 oficina 404 • Torre Affinity. El Poblado. PBX: (+57) 4 590 46 36
Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

Fwd: PODERES KANDELARIA - Mensaje (HTML)

Archivo Mensaje Ayuda ¿Qué desea hacer?

Correo no deseado Eliminar Archivo Responder Responder a todos Reenviar Más

Eliminar Responder

Crear nuevo Pasos rápidos

Mover Acciones

Mover

Marcar como no leído Categorizar Seguimiento Etiquetas

Traducir Buscar Relacionadas Seleccionar Edición

Leer en voz alta Zoom Voz Zoom

jueves 10/06/2021 11:36 a. m.

Carlos Sanchez Cortes <carlossanchez@lawyersenterprise.com>

Fwd: PODERES KANDELARIA

Para Juan Pertuz, Luis Cotes

10JUN2021 PODER REPRESENTACIÓN A KORNI ARQUITECTOS- CANDELARIA.pdf 712 KB	Datos adjuntos sin título 00003.htm 362 bytes
10JUN2021 PODER REPRESENTACIÓN CONSTRUCTORA KANDELARIA- ALEJANDRO RODRÍGUEZ.pdf 711 KB	Datos adjuntos sin título 00006.htm 315 bytes

CARLOS SANCHEZ CORTES
ABOGADO SOCIO
DIRECTOR DEPARTAMENTO PRIVADO, CORPORATIVO Y LITIGIOS
DE LA ESPRIELLA Lawyers Enterprise®

Este mensaje va dirigido, de manera exclusiva, a su destinatario y contiene información confidencial y sujeta al secreto profesional, cuya divulgación no está permitida por la ley. En caso de haber recibido este mensaje por error comuníquese mediante correo electrónico remitido o a nuestra línea de atención (+ 57) 1 6363679 y proceda a su eliminación, así como a la de cualquier documento adjunto al mismo. Asimismo, le comunicamos que la distribución, copia o utilización de este mensaje, o de cualquier documento adjunto al mismo, cualquiera que fuera su finalidad, están prohibidas por la ley.

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: juridico@akornarquitectos.com
 Fecha: 10 de junio de 2021 a las 11:34:01 a. m. COT
 Para: Carlos Sanchez <carlossanchez@lawyersenterprise.com>
 Asunto: PODERES KANDELARIA

Escriba aquí para buscar

18°C 2:42 p. m. 10/06/2021

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A218800629F791

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: A KORN ARQUITECTOS S A S
Nit: 900.117.010-2 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01650798
Fecha de matrícula: 7 de noviembre de 2006
Último año renovado: 2020
Fecha de renovación: 3 de julio de 2020
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2020.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 104 13A 11
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: s.gonzalez@akornarquitectos.com
Teléfono comercial 1: 6378169
Teléfono comercial 2: 2141180
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 104 No. 13 A 11
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: juridico@akornarquitectos.com
Teléfono para notificación 1: 6378169
Teléfono para notificación 2: 2141180
Teléfono para notificación 3: No reportó.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A218800629F791

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

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0002113 del 17 de octubre de 2006 de Notaría 22 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 7 de noviembre de 2006, con el No. 01089103 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada A KORN ARQUITECTOS S A.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 7 del 27 de marzo de 2009 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de julio de 2009, con el No. 01314903 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de A KORN ARQUITECTOS S A a A KORN ARQUITECTOS S A S.

Por Acta No. 7 de la Asamblea de Accionistas, del 27 de marzo de 2009, inscrito el 24 de julio de 2009 bajo el número 1314903 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones Simplificada, bajo el nombre de: A KORN ARQUITECTOS S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá por objeto principal el diseño, estudio proyección, asesoría y prestación de servicios relacionados con la arquitectura, la ingeniería, la construcción y actividades afines, la

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A218800629F791

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

producción, ensamble, arrendamiento, importación, exportación de todo tipo de bienes, maquinaria y equipos relacionados con la arquitectura, la ingeniería, la construcción y actividades afines, así como el desarrollo de cualquier actividad lícita de índole comercial.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$740.000.000,00
No. de acciones : 740.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$720.000.000,00
No. de acciones : 720.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$720.000.000,00
No. de acciones : 720.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un Gerente General, que será de libre nombramiento y remoción por parte de la Asamblea General De Accionistas el cual ostentará la representación legal de la sociedad. El Gerente General ejercerá el cargo hasta cuando sea removido o reemplazado por la Asamblea General De Accionistas. El Gerente General de la sociedad tendrá dos (2) suplentes elegidos por la Asamblea General, que reemplazarán al Gerente General en sus faltas temporales, accidentales y en las definitivas hasta cuando la Asamblea De Accionistas nombre al sucesor o reemplazo del Gerente General. Los suplentes del Gerente General continuarán en el cargo hasta cuando sean removidos o reemplazado por la Asamblea General De Accionistas.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A218800629F791

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

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal: El gerente general tendrá en desarrollo del objeto social, las siguientes funciones y atribuciones: A) Convocar a las reuniones ordinarias o extraordinarias de la asamblea general de accionistas de la sociedad, B) La representación de la sociedad judicial o extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas, pudiendo nombrar mandatarios par que represente a la sociedad cuando fuere el caso E) Ejecutar o hacer que se ejecuten y cumplan toda las decisiones que se adopten por la asamblea general de accionistas, D) Realizar y celebrar los actos y contratos que tiendan a realizar los fines de la sociedad sin límite de cuantía o naturaleza; F) Nombrar y remover libremente a los empleados de la sociedad cuyo nombramiento no esté atribuido a la asamblea general de accionistas; G) Presentar oportunamente a consideración de la asamblea general de accionistas el presupuesto de inversiones, ingresos y gastos que requiera la sociedad; H) Presentar a la asamblea general de accionistas en tiempo oportuno, los estados notas, cortados al fin del respectivo ejercicio junto con los documentos que señale la ley y el informe de gestión, así como el especial cuando se dé la configuración de un grupo empresarial; I) Al igual que los demás administradores, deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se retire de su cargo y cuando se las exija el órgano que sea competente para ello. Para tal efecto, se presentarán los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un informe de gestión; J) Cumplir los demás deberes que le señalen los reglamentos de la sociedad y los que le corresponden por el cargo que ejerce y particularmente velar por que a través de la sociedad o en la prestación de los servicios que constituyen su objeto social principal no fluyan o pasen dineros de origen ilícito. K) Delegar determinadas funciones propias de su cargo dentro de los límites señalados en los estatutos; L) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la sociedad; M) Velar porque todos los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes y poner en conocimiento de la asamblea general de accionistas las irregularidades o faltas graves que ocurran sobre este particular; N) Junto con los demás administradores, presentar anualmente a la asamblea general de accionistas los estados financieros de propósito general, individuales y consolidados, cuando fuere el caso, así como un

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A218800629F791

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

informe de gestión y otro especial cuando se configure un grupo empresarial, en la forma y términos previstos en la ley, y un proyecto de distribución de utilidades; O) Proponer a la asamblea general de accionistas las reformas que juzgue conveniente introducir a los estatutos; P) Convocar a la asamblea general de accionistas a sesiones extraordinarias siempre que lo crea conveniente o cuando lo solicite un número de accionistas que represente por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de las acciones suscritas; Q) Dar su voto consultivo cuando la asamblea de accionistas lo pida o cuando lo determinen los estatutos; R) Examinar cuando lo tenga a bien, directamente o por medio de una comisión, los libros, cuentas, documentos y caja de la sociedad; S) Cuidar del estricto cumplimiento de todas las disposiciones consignadas en estos estatutos y de las que se dicten para el buen funcionamiento de la sociedad, y tomar las decisiones necesarias para que la sociedad cumpla sus fines y para evitar que a través de los servicios que presta la sociedad fluyan o pasen dineros de origen ilícito.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 28 del 29 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de abril de 2021 con el No. 02682023 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente General	LEGALREP S.A.S.	SERVICES N.I.T. No. 000009014575549

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente Gerente General	Del LEGALREP S.A.S.	SERVICES N.I.T. No. 000009014575549

Segundo Suplente Gerente	Del LEGALREP S.A.S.	SERVICES N.I.T. No. 000009014575549
--------------------------------	---------------------------	-------------------------------------

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A218800629F791

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

General**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 23 del 20 de diciembre de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de abril de 2018 con el No. 02331410 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Olga Stella Cely Luna	C.C. No. 000000039532474 T.P. No. 19907-T

Mediante Resolución No. T-000-0576 del 24 de noviembre de 2016, en firme desde el 3 de agosto de 2017, inscrita el 5 de abril de 2018 bajo el Registro No. 02319051 del libro IX, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN impuso a Ramirez Cepeda Arnulfo Eduardo, identificado con C.C. 19.438.311, T.P. 19991-T una sanción consistente en la cancelación de la inscripción profesional ante la Junta Central De Contadores para el ejercicio de actividades propias de la ciencia contable.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 7 del 27 de marzo de 2009 de la Asamblea de Accionistas	01314903 del 24 de julio de 2009 del Libro IX
Acta No. 014 del 30 de diciembre de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01817402 del 18 de marzo de 2014 del Libro IX
Acta No. 020 del 27 de febrero de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02193145 del 7 de marzo de 2017 del Libro IX
Acta No. 25 del 10 de mayo de 2018 de la Asamblea de Accionistas	02340435 del 16 de mayo de 2018 del Libro IX
Acta No. 27 del 23 de agosto de 2019 de la Asamblea de Accionistas	02500816 del 29 de agosto de 2019 del Libro IX

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A218800629F791

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

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado No. SINNUM del 3 de septiembre de 2019 de Representante Legal, inscrito el 5 de septiembre de 2019 bajo el número 02503198 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de grupo empresarial por parte de la sociedad matriz: A KORN ARQUITECTOS S A S, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- CONSTRUCCIONES KYTARO S A S

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

- CONSTRUCTORA KI TOWER S A S

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

- CONSTRUCTORA KIARA SAS

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

- CONSTRUCTORA ZARKIS SAS

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

- GODIVA ENTERPRISE S A S

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial :
2019-08-28

****ACLARACIÓN DEL GRUPO EMPRESARIAL****

Se aclara la situación de grupo empresarial inscrita el 5 de Septiembre de 2019, bajo el No. 02503198 del libro IX, en el sentido de indicar que la sociedad A KORN ARQUITECTOS SAS (matriz) comunica que configura grupo empresarial con las sociedades GODIVA ENTERPRISE SAS, CONSTRUCTORA ZARKIS SAS, CONSTRUCTORA KIARA SAS, CONSTRUCTORA KI TOWER SAS y CONSTRUCCIONES KYTARO SAS (subordinadas).

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A218800629F791

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

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 7110

Actividad secundaria Código CIIU: 4290

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 6.742.352.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 7110

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación Distrital son informativos:

Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección Distrital de Impuestos, fecha de inscripción : 24 de octubre de 2006.

Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 9 de abril de 2021.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A218800629F791

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

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2188006224559

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

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL
REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:****NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: LEGALREP SERVICES S.A.S.
Nit: 901.457.554-9 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03339780
Fecha de matrícula: 19 de febrero de 2021
Grupo NIIF: GRUPO III. Microempresas

El empresario cumple con los requisitos de pequeña empresa joven para acceder al beneficio que establece el artículo 3 de la Ley 1780 del 2 de mayo de 2016, y que al realizar la matrícula mercantil informó bajo gravedad de juramento los siguientes datos:

El empresario LEGALREP SERVICES S.A.S. realizó la matrícula mercantil en la fecha: 19 de febrero de 2021.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 104 13 A 11
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: legalrep servicessas@gmail.com
Teléfono comercial 1: 6378169
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 104 13A 11
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: legalrep servicessas@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 6378169
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2188006224559

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

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

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado No. SIN NUM del 19 de febrero de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de febrero de 2021, con el No. 02664048 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada LEGALREP SERVICES S.A.S..

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD PUEDE REALIZAR, EN COLOMBIA Y EN EL EXTERIOR CUALQUIER ACTIVIDAD LICITA, COMERCIAL O CIVIL.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor	: \$1.000.000,00
No. de acciones	: 100,00
Valor nominal	: \$10.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor	: \$1.000.000,00
No. de acciones	: 100,00
Valor nominal	: \$10.000,00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2188006224559

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

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$1.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTA EN CABEZA DEL REPRESENTANTE LEGAL, CUYO SUPLENTE PODRA REEMPLAZARLO EN SUS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES. EL REPRESENTANTE LEGAL PUEDE CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL REPRESENTANTE LEGAL Y SU SUPLENTE, SON ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, POR EL PERIODO QUE LIBREMENTE DETERMINE LA ASAMBLEA O EN FORMA INDEFINIDA, SI ASI LO DISPONE, Y SIN PERJUICIO DE QUE LOS NOMBRAMIENTOS SEAN REVOCADOS LIBREMENTE EN CUALQUIER TIEMPO

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

EL REPRESENTANTE LEGAL PUEDE CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Mediante Documento Privado No. SIN NUM del 19 de febrero de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de febrero de 2021 con el No. 02664048 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Ezequiel Korn Goldschmidt	C.C. No. 000001020795896

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2188006224559

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

Representante Iaron Korn C.C. No. 000001020795895
Legal Suplente Goldschmidt

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6910

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6910

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 31 de mayo de 2021 Hora: 12:21:29**

Recibo No. AA21880062

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2188006224559

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

**-----
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 23 de febrero de 2021.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 8 de junio de 2021 Hora: 17:12:19

Recibo No. AA21912724

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A219127249A6C3

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

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL
REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:****NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S
Nit: 901.173.555-6 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02949052
Fecha de matrícula: 19 de abril de 2018
Último año renovado: 2020
Fecha de renovación: 3 de julio de 2020
Grupo NIIF: GRUPO II

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2020.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 104 No. 13 A 11
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: juridico@akornarquitectos.com
Teléfono comercial 1: 6378169
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 104 No. 13 A 11
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: juridico@akornarquitectos.com
Teléfono para notificación 1: 6378169
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 8 de junio de 2021 Hora: 17:12:19**

Recibo No. AA21912724

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A219127249A6C3

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

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

CONSTITUCIÓN

Constitución: Que por Acta no. sin num de Asamblea de Accionistas del 10 de abril de 2018, inscrita el 19 de abril de 2018 bajo el número 02332115 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

Vigencia: Que la sociedad no se halla disuelta, y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

Objeto Social: La sociedad tendrá por objeto social principal la construcción y comercialización de las unidades privadas para vivienda familiar del proyecto de construcción denominado: Edificio la primera candelaria, que se desarrollará en el predio situado en la carrera 1 # 8 -20 de la ciudad de Bogotá D.C., también podrá levantar los planos, obtener licencias de construcción, otorgar la escritura pública de propiedad horizontal y sus reformas y los demás contratos de enajenación a que haya lugar, así como obtener los permisos y licencias para la enajenación y ventas de las unidades privadas que constituyen el proyecto denominado edificio la primera candelaria. La sociedad podrá celebrar contratos con entidades crediticias, financieras y fiduciarias con el fin de desarrollar los proyectos de construcción, como contratos de hipoteca sobre el lote y el edificio entre otros, y podrá ejecutar todos los negocios convenientes o útiles para el cumplimiento de su objeto social principal en consecuencia, siempre que se haga con el propósito de desarrollar su objeto social y que este permitido por la ley. La sociedad podrá: A) Adquirir, enajenar, gravar, administrar, recibir, o dar en

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 8 de junio de 2021 Hora: 17:12:19**

Recibo No. AA21912724

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A219127249A6C3

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

arrendamiento o a cualquier otro título toda clase de bienes muebles e inmuebles corporales o incorporeales; B) Intervenir, como acreedora o como deudora, en operaciones de crédito, dando o recibiendo las garantías del caso, cuando haya lugar a ellas; C) Girar, aceptar, endosar, asegurar, cobrar y negociar en general, títulos valores y cualquier otra clase de créditos; D) En la medida que lo permita la ley, hacer parte de otras sociedades en que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias de la empresa social o que sea de conveniencia general para los asociados, o absorber tales empresas; E) Celebrar contratos de cuentas en participación, sea como participe activa o como participe inactiva; F) En la medida en que lo permita la ley, transformarse en otro tipo legal de sociedad o fusionarse con otra u otras sociedades; G) Transigir, desistir y apelar las decisiones de árbitros o de amigables componedores en las cuestiones que tenga interés frente a terceros, a los asociados mismos, o a sus administradores y trabajadores; H) Realizar operaciones de tesorería, incluyendo las inversiones temporales en títulos de renta fija o variable; I) Celebrar y ejecutar todo tipo de actos o contratos, típicos o atípicos, y en general todos los actos o contratos preparatorios, complementarios o accesorios de todos los anteriores, los que se relacionen con la existencia y el funcionamiento de la sociedad y las demás que sean conducentes al buen logro de los fines sociales. J) En general, la sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial lícita en Colombia y celebrar o suscribir cualquier tipo de contrato permitido en la legislación colombiana.

CAPITAL

Capital:

**** Capital Autorizado ****

Valor	: \$1,000,000,000.00
No. de acciones	: 1,000,000.00
Valor nominal	: \$1,000.00

**** Capital Suscrito ****

Valor	: \$501,000,000.00
No. de acciones	: 501,000.00
Valor nominal	: \$1,000.00

**** Capital Pagado ****

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 8 de junio de 2021 Hora: 17:12:19**

Recibo No. AA21912724

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A219127249A6C3

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

Valor : \$501,000,000.00
No. de acciones : 501,000.00
Valor nominal : \$1,000.00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Representación Legal: La administración inmediata de la compañía, su representación legal y la gestión de los negocios sociales estarán a cargo de un gerente, quien tendrá un (1) suplente, designados por la asamblea de accionistas, para periodos de tres (3) años prorrogables automáticamente, reelegibles indefinidamente y removibles libremente por ella en cualquier tiempo. El gerente general y su suplente, podrán ejecutar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social, sin límite de cuantía. Todos los empleados de la compañía, con excepción de los designados por la asamblea de accionistas, estarán sometidos al gerente en el desempeño de sus cargos.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal: El gerente es un mandatario con representación, investido de funciones ejecutivas y administrativas y como tal, tiene a su cargo representación legal de la compañía, la gestión comercial y financiera, responsabilidad de la acción administrativa, la coordinación y la supervisión general de la empresa, las cuales cumplirá con arreglo a las normas de estos estatutos y las disposiciones legales, y con sujeción a las órdenes e instrucciones de asamblea general de accionistas y de la junta directiva. Además de las funciones generales antes indicadas, corresponde al gerente: A) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos y decisiones de la asamblea general. B) Nombrar y remover libremente a los empleados de su dependencia, así como los demás que le corresponda nombrar y remover. C) Convocar a la asamblea de accionistas a reuniones extraordinarias siempre que lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes de la sociedad, o cuando lo solicite un número de accionistas representantes de la quinta parte o más del capital suscrito de la sociedad. D) Presentar a la asamblea general de accionistas, en su reunión ordinaria, informe sobre la forma como haya llevado a cabo su gestión, y las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea. E) Celebrar cualquier acto o

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 8 de junio de 2021 Hora: 17:12:19**

Recibo No. AA21912724

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A219127249A6C3

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

contrato sin límite de cuantía. F) Reglamentar la colocación de acciones en reserva, de acuerdo con los requisitos legales y las normas de estos estatutos, y fijar el valor de los aportes en especie cuando la sociedad reciba bienes diferentes de dinero para el pago de la suscripción de acciones. G) Crear los empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la empresa, señalar sus funciones, fijar sus asignaciones o la forma de su retribución. H) Nombrar y remover libremente a los empleados de la sociedad, excepto aquellos cuyo nombramiento o remoción corresponda a la asamblea de accionistas. I) Considerar y analizar los balances de prueba, lo mismo que aprobar previamente el balance general de fin de ejercicio, el informe de la administración y el proyecto sobre distribución de utilidades o cancelación de pérdidas que debe presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias. J) Disponer el establecimiento o la clausura de sucursales o agencias, dentro o fuera del domicilio social. K) Fijar las políticas de la sociedad en los diferentes órdenes de su actividad, especialmente en materia financiera, económica y laboral; aprobar planes de inversión y dictar normas para la organización y el funcionamiento de las dependencias de la sociedad; L) Determinar la aplicación que deba darse a las utilidades que, con el carácter de reservas de inversión, hayan sido apropiadas por la asamblea de accionistas para el aprovechamiento de incentivos establecidos por las leyes fiscales. M) Autorizar, por vía general, liberalidades, beneficios o prestaciones de carácter extralegal en favor del personal de la sociedad. N) Celebrar contratos, comprometerse o respaldar operaciones a favor de terceros, comprometer a la sociedad y su haber social para garantizar las obligaciones asumidas por la sociedad respecto de los créditos preoperativos y en la modalidad constructor que adquiera la sociedad para el desarrollo de proyectos de construcción, con cualquier entidad financiera, persona jurídica o natural. La autorización que aquí se imparta lo debe facultar igualmente para suscribir avales o garantías, ser deudor solidario y para respaldar las obligaciones de los adquirentes subrogatarios, tanto para bancos como para leasing. Las citadas facultades le permitirán al gerente atender con suficiencia, los compromisos que la sociedad deba asumir, en cumplimiento del desarrollo de su objeto social.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 8 de junio de 2021 Hora: 17:12:19**

Recibo No. AA21912724

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A219127249A6C3

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

**** Nombramientos ****

Que por Acta no. 21 de Asamblea de Accionistas del 19 de octubre de 2019, inscrita el 25 de octubre de 2019 bajo el número 02518536 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
GERENTE	
Korn Goldschmidt Ezequiel	C.C. 000001020795896
suplente	
Korn Goldschmidt Iaron	C.C. 000001020795895

REFORMAS DE ESTATUTOS

Reformas:

Documento No.	Fecha	Origen	Fecha	No.Insc.
2	2019/07/17	Asamblea de Accionist	2019/08/30	02501470

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 8 de junio de 2021 Hora: 17:12:19**

Recibo No. AA21912724

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A219127249A6C3

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

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:

Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 3 de julio de 2020.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 8 de junio de 2021 Hora: 17:12:19**

Recibo No. AA21912724

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A219127249A6C3

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

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



**CONTRATO DE JOINT VENTURE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO
"LA PRIMERA, CANDELARIA"**

FECHA: veinticuatro (24) de marzo de dos mil dieciocho (2018)

DE UNA PARTE,

A KORN ARQUITECTOS S.A.S., sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública numero dos mil ciento trece (2113) de fecha diecisiete (17) de octubre del año dos mil seis (2006), otorgada en la Notaría veintidós (22) del Círculo de Bogotá D.C. identificada con Nit 900.117.010-2, representada legalmente por **IARON KORN GOLDSCHMIDT**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.020.795.895 de Bogotá, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (en adelante, "**A KORN ARQUITECTOS**"),

Y DE OTRA, ACTUANDO SOLIDARIAMENTE,

JOSE MARÍA DE VALENZUELA DRASITES, mayor de edad identificado con Cedula de Ciudadanía No. **80.426.066** de Bogotá, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien para los efectos de este documento actúa a nombre propio, y **ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO**, mayor de edad identificado con Cedula de Ciudadanía No. **94.382.856** de Cali, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien para los efectos de este documento actúa a nombre propio (grupo de personas que en adelante se denominará como "**EL PROMOTOR**").

Ambas **PARTES** se reconocen expresa y recíprocamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente **CONTRATO DE ALIANZA** el cual se registrará por las cláusulas enlistadas en seguida, y en lo no contemplado en ellas por la legislación mercantil colombiana, previas las siguientes Consideraciones, Manifestaciones y Garantías y Definiciones.

**PARTE 1
CONSIDERACIONES**

- I. **A KORN ARQUITECTOS** es una sociedad de nacionalidad colombiana que tiene una amplia experiencia, trayectoria y conocimiento en la construcción de edificaciones en suelos urbanos y rurales, y está en la capacidad de llevar a cabo una gestión integral para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, por poseer: infraestructura, proyección,





prospección, capacidad de diseño, construcción y comercialización de bienes inmuebles.

II. Las **PARTES** creen que pueden lograr beneficios mutuos mediante el trabajo conjunto y han acordado establecer una Alianza Estratégica (en adelante, la "**ALIANZA**") en el área del desarrollo de proyectos inmobiliarios bajo los términos que se establecen en este **CONTRATO**, con el fin de unir esfuerzos para el desarrollo del **PROYECTO** que se describe más adelante.

III. **EL PROMOTOR** ha invertido, a la fecha de suscripción de este **ACUERDO**, unas sumas en dinero equivalentes a **MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.300.000.000)** destinadas al pago parcial del **LOTE** que ocupará el **PROYECTO**, el cual tiene un precio total de venta por parte su actual propietario al momento de suscripción de este **ACUERDO**, de **TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$3.600.000.000)**. Para tales efectos, entre **EL PROMOTOR** de una parte, y el propietario del **LOTE**, de otra, se suscribió, con fecha 14 de marzo de 2017 una promesa de compraventa por la cual los primeros se obligaron a comprar el **LOTE** y este último a vender en las condiciones enlistadas enseguida, la cual fue modificada por el Otrosí suscrito por esas partes el 26 de diciembre de 2017. Las condiciones de la susodicha promesa y el otrosí son las siguientes:

1. Nombre de las partes:
 - a. Promitente vendedora: DIOSELITA ALMARIO DE MOTA
 - b. Promitentes compradores: JOSE MARÍA DE VALENZUELA Y ALEJANDRO RODRÍGUEZ CAICEDO, por partes iguales.
2. Fecha, hora y lugar de celebración del negocio definitivo: En la promesa figura el día 14 de diciembre de 2017 a las 2:00 pm en la Notaría 57 de Bogotá, no obstante, ello no se realizó y las partes de la promesa no hicieron referencia alguna al contrato definitivo en el otrosí. Se entiende que la promitente vendedora aportará el porcentaje indicado al fideicomiso de administración simple, cuya escrituración se hará en el momento y lugar que acuerden las partes.
3. Precio total y forma de pago, que se transcribe en su tenor literal: Las partes contratantes convienen que el valor comercial del inmueble que se adquiere por este instrumento, es por la suma tres mil quinientos millones de pesos moneda corriente (\$3.500.000.000.00), suma que será cancelada por los **PROMETIENTES COMPRADORES** de la siguiente forma: a) La suma de doscientos millones de pesos moneda corriente (\$200.000.000.00) a la firma de la Promesa de Compraventa el día catorce (14) Del mes marzo del año 2017 en la Notaria 57 de Bogotá; la suma de doscientos millones de pesos moneda





corriente (\$200.000.000.00) el día veinte y ocho (28) del mes de marzo del año 2017; y la suma de cien millones de pesos moneda corriente (\$100.000.000.00) el día catorce (14) del mes de mayo del año 2017, sumas estas de dinero canceladas, que se entienden recibidas por la PROMETIENTE VENDEDORA, como Arras Confirmatorias, y así lo aceptan los PROMETIENTES COMPRADORES. Estas arras las perderán los PROMETIENTES COMPRADORES en favor de la PROMETIENTE VENDEDORA en caso de incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas mencionadas en este contrato; y a su vez se las restituirán a favor de los PROMETIENTES COMPRADORES, en caso de retracto o incumplimiento de cualquiera de las cláusulas emanadas de este contrato por parte de la PROMETIENTE VENDEDORA b) El saldo de la suma de dinero adeudada por los PROMETIENTES COMPRADORES, o sea, la suma de tres mil millones de pesos (\$3.000.000.000,00), los cuales serán cancelados por los PROMETIENTES COMPRADORES de la siguiente forma: la suma de cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$50.000.000.00) el día diez y siete (17) del mes de mayo del año 2017, la suma de seiscientos cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$650.000.000.00) el día veintiocho (28) del mes de diciembre del año 2017, la suma de la suma de ochocientos cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$850.000.000.00) el día cuatro (4) del mes de abril del año 2018 y el saldo, o sea la suma de mil cuatrocientos cincuenta millones de pesos (\$1.450.000.000,00) los PROMETIENTES COMPRADORES constituyen en socia a LA PROMETIENTE VENDEDORA como beneficiaria del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA por el valor del cuarenta y uno punto 43 por ciento (41,43%) del inmueble dado en venta para el proyecto de vivienda que adelanten y proyecten los PROMETIENTES COMPRADORES.

4. Como se advierte del texto transcrito, se hace necesaria una aportación adicional por valor estimado de **OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$850.000.000)** para completar el precio del **LOTE**. Esta aportación la podrá hacer una u otra **PARTE**, o conjuntamente en los porcentajes que se acuerden entre ellas, o por un **TERCERO INVERSIONISTA** que se vincule como tal al proyecto.
5. Por último, se aclara que, aunque en la promesa de compraventa figura un precio de compra de **TRES MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (3.500.000.000)**, a efectos de esta



ALIANZA se tomará como precio la suma de **TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (3.600.000.000)** toda vez que entre las partes de la indicada promesa se convino privadamente un aumento en el precio.

EL PROMOTOR contrató con el arquitecto Simón Vélez la realización de un diseño arquitectónico y diseño de fachada los cuales aún se encuentran impagos y se procederán a cancelar con los recursos de la **ALIANZA**. No obstante, se desconoce aún la cuantía de la remuneración a favor del arquitecto Vélez, estimándose preliminarmente en el 50% de los honorarios de diseño que contempla el Plan de Inversión. Si la cuantía de la remuneración fuere menor, la diferencia irá a favor de **A KORN ARQUITECTOS**, y si fuere mayor, en detrimento de la **ALIANZA**. La **ALIANZA** será propietaria de dichos diseños. Asimismo, **EL PROMOTOR** aportó el estudio de áreas del **PROYECTO** con el cual se realizó el presupuesto y estudio financiero del mismo por **A KORN ARQUITECTOS**.

V. **EL PROMOTOR** ha manifestado a **A KORN ARQUITECTOS** su interés en que este último se involucre como promotor y desarrollador del mismo, así como en calidad de aportante de capital de riesgo para financiar la etapa de preventa. Las sumas de dinero que **EL PROMOTOR** ya ha pagado por el mencionado **LOTE** tendrán la consideración de aportaciones a los efectos y en los términos de este **ACUERDO**.

VI. **A KORN ARQUITECTOS** está interesado en involucrarse en los términos contemplados en este **ACUERDO**.

VII. Paralelamente a la negociación y suscripción de este **ACUERDO**, **EL PROMOTOR** se encuentra evaluando las condiciones para adquirir el **LOTE** con intermediación de un fideicomiso de administración simple con transferencia, cuyo único subyacente sea tal activo, y por tanto se establecerán las reglas en caso de ser así.

VIII. Es imperante para **A KORN ARQUITECTOS** tener autonomía de decisión en todos los ámbitos del **PROYECTO** salvo en los casos expresamente previstos en este **ACUERDO**.

IX. **EL PROMOTOR**, en calidad de inversionista y estructurador del negocio, manifiesta por el presente acto su voluntad expresa de participar en el negocio al que ha invitado a participar a **A KORN ARQUITECTOS** en los términos a que se contrae este documento. No obstante lo anterior, tendrá las limitaciones previstas más adelante respecto de la toma de decisiones durante la **PREVENTA** y **CONSTRUCCIÓN** del **PROYECTO**, y a cambio tendrá mecanismos, también previstos más adelante, para garantizar en mejor medida la retribución de su inversión.

X. Asimismo, en el caso de este **ACUERDO**, es elemento determinante para contratar de **EL PROMOTOR** su vinculación al **PROYECTO** como co-promotor con miras a recibir la compensación económica de dicha actividad.





XI. Ambas **PARTES** tienen interés en comercializar las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, por lo cual se establecerán las condiciones de remuneración (comisiones) a favor de ellas por las ventas conseguidas por cada una.

XII. A la fecha de suscripción de este **ACUERDO**, **A KORN ARQUITECTOS** se encuentra pendiente de realizar el proceso de debida diligencia relativo a la verificación de la cadena de tradición del **LOTE**, estudio de títulos del mismo, estudio de la promesa de compraventa del **LOTE**, así como de ratificar ajustado a derecho el contenido del estudio de áreas proporcionado por **EL PROMOTOR**. Consecuentemente, se establecerán mecanismos para terminar esta **ALIANZA** dada la aparición de contingencias antes desconocidas durante la mencionada debida diligencia. El periodo de debida diligencia será de un (1) mes calendario contado desde la suscripción de este **ACUERDO**.

PARTE 2 MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS

- I. Las **PARTES** dejan expresa constancia que el presente **CONTRATO** ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- II. Los **PARTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos económicos o de cualquier otra naturaleza que serán aportados al **Joint Venture** conforme a las condiciones contenidas en este **ACUERDO**, no ha sido adquirido ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni ha sido utilizado por las **PARTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medio o instrumento necesario para la realización de dichas conductas.
- III. Las **PARTES** manifiestan que las Personas Naturales o Jurídicas, según corresponda, que conforman suscriben este **ACUERDO** y se obligan se encuentran: (i) Debidamente constituida(s), válida(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta(n) con la facultad, capacidad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietaria de los bienes que se relacionan en este Acuerdo, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cuenta(n) con todos los



permisos y autorizaciones necesarias para el ejercicio de su objeto social y cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

Las **PARTES**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo. Sin embargo, en caso de ser requerido alguno de ellos en el futuro, se obliga a realizar las gestiones tendientes a su obtención.

- V. Las **PARTES** declaran y garantizan que son propietarios y titulares en pleno de los bienes aportados en desarrollo del objeto de este **ACUERDO** y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su disposición, utilización o comercialización para los fines propios del objeto del presente **ACUERDO**.
- VI. **EL PROMOTOR** declara y garantiza que al momento de celebración de la promesa de compraventa de que trata la **CONSIDERACIÓN CUARTA (IV)** de este **ACUERDO**, tenía capacidad legal para hacerlo. Asimismo, garantiza que, al momento de celebrar este **ACUERDO**, la susodicha promesa: existe, es válida, está vigente y ha habido cumplimiento material de las obligaciones a su cargo allí contenidas.

PARTE 3 DEFINICIONES

Para los efectos de este **ACUERDO**, toda vez que se utilicen palabras o términos resaltadas en mayúscula, se entenderá que tienen los siguientes significados. En los demás casos, la definición de las palabras tendrá la interpretación que dicte su uso natural o su uso técnico, según el caso, y, en su defecto, la interpretación que mejor se adecúe a la realización de este **ACUERDO** conforme a las prácticas comunes en operaciones similares.

- I. **PARTES**: Son las personas referenciadas en la parte 1 de este **ACUERDO**. Cuando se haga mención a una **PARTE** se querrá significar cualquiera de ellas indistintamente.
- II. **ACUERDO O CONTRATO**: es la presente manifestación de voluntad.





ETAPA DE PREVENTAS: es la etapa que comprende la comercialización al público en general del **PROYECTO**, sin que haya iniciado la construcción del mismo, por lo que los terceros adquieren las unidades inmobiliarias sobre planos, todo con el fin de alcanzar un volumen de ventas y recaudo suficiente para permitir, junto con el apalancamiento bancario, la viabilidad financiera del **PROYECTO**; mientras, en todo caso, se adelantan los demás trámites jurídicos, regulatorios y técnicos para acreditar el inicio de la construcción.

- IV. **ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:** es la etapa en que a **A KORN ARQUITECTOS**, habiendo acreditado previamente el cumplimiento de unas condiciones económicas y jurídicas conocidas técnicamente como **CONDICIONES DE GIRO**, inicia y ejecuta el proceso constructivo del **PROYECTO**. Esta etapa culmina con la total entrega del **PROYECTO** a los **CLIENTES** y a la administración de copropiedad definitiva del mismo, sin perjuicio de las obligaciones que subsistan por concepto de posventas.
- V. **JOINT VENTURE SIN PERSONALIDAD JURÍDICA O ALIANZA:** Toda vez que se haga referencia indistintamente a estos términos se querrá significar la ficción jurídica, con el objetivo final de la colaboración empresarial, que surge a partir de este **ACUERDO** sin que por ello se entienda que nace una persona jurídica diferente a las **PARTES**, ni se constituye ningún tipo de sociedad civil ni comercial, ni de hecho ni de derecho. Por tanto, con atención a la distribución de obligaciones y facultades, cada **PARTE** se obligará a nombre propio y no podrá obligar a la otra frente a terceros.
- VI. **EL PROYECTO:** el descrito en el **ARTÍCULO 5** de este **ACUERDO**.
- VII. **ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN:** Es la modalidad de vinculación de recursos a un proyecto por la cual un inversionista hace aportaciones dinerarias y/o en especie a un proyecto de otra parte, a cambio de participar de la utilidad o pérdidas del mismo en la proporción de su aportación, sin que por ello se genere entre las partes ninguna sociedad de derecho ni de hecho, ni ninguna asociación ni vinculación diferente a la convenida. El inversionista, además de participar de la utilidad, puede realizar ciertas labores remuneradas a favor del proyecto conjunto. En el caso particular, significa que **A KORN ARQUITECTOS** es el Gerente del proyecto en el cual **EL PROMOTOR** ostenta la calidad de inversionista, y por tanto el primero tendrá el control, salvo en los casos expresamente previstos en el **ACUERDO**, sobre todas las operaciones y actividades, que considere necesarias para una técnica eficiente y económica, que permita el desarrollo y explotación económica del **PROYECTO**.





VIII. CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen para iniciar el periodo de **CONSTRUCCIÓN** del **PROYECTO**. Tales requisitos son:

- a) La entrega a la entidad fiduciaria de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO** (permiso de ventas).
- b) Nombramiento del interventor del **PROYECTO**.
- c) La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del **PROYECTO**, por haber obtenido la venta real de al menos el cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de las unidades inmobiliarias de aquel con la vinculación legalizada de los terceros adquirentes ante el Fideicomiso constituido para tal fin. El porcentaje antes mencionado no incluirá las unidades inmobiliarias que le correspondan a las **PARTES** como canje de utilidades y/o honorarios y las que se entreguen como parte de pago del **LOTE** como áreas restituidas.
- d) La presentación a la entidad fiduciaria de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas.
- e) La entrega a la fiduciaria de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago (o anticipo) por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- f) La existencia y entrega a la fiduciaria de la licencia de construcción ejecutoriada del **PROYECTO**, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- g) La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si fuere necesario, para lo cual deberá allegarse a la carta de aprobación del crédito emitida por el respectivo establecimiento de crédito. Será igualmente válido un documento equivalente emitido por una cartera colectiva, fondo de inversión, fondo de capital privado o cualquier otra entidad.

IX. FIDEICOMISO: Conjunto de derechos y obligaciones creado, a efectos de desarrollar el **PROYECTO**, en virtud de un contrato de fiducia mercantil en la modalidad de inmobiliario, suscrito con la entidad Fiduciaria y que

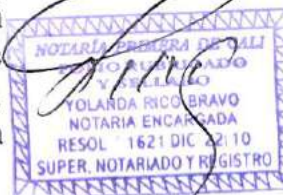


se rige por las disposiciones contempladas principalmente en el Código de Comercio y por la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

LOTE: Lote de terreno de propiedad ubicado en la carrera 1 # 8-20 de Bogotá, que se describe a continuación:

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS: "CASA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL BARRIO EGIPTO QUE LINDA: NORTE CON LOTES 136.137.142 DEL PLANO PERTENECIENTE A MATEO GARZON, MARCELINO GOMEZ, VICENTE RAMIREZ. SUR CON LOTE 139 DEL PLANO QUE ESTUVIERON EN ARRENDAMIENTO O PERTENECIERON A JUANA CUERVO Y SU MARIDO SINFOROSO GARZON. O SUS HEREDEROS, Y CON EL RIO SAN AGUSTIN. OCCIDENTE CON LA CARRERA 1. CITADA. ORIENTE CON LOTE 129 QUE TUVO EN ARRENDAMIENTO NATIVIDAD HERNANDEZ.----- SEGUN ESC 2216 DEL 24 06 77 LOTE CON EXT DE 1.506 V2 O SEAN 963.84M2 Y LINDA. NORTE CON LOS LOTES 136 137, 142 HOY CASA MARCADA CON EL # 8-22 DE LA CARRERA 1. SUR CON EL LOTE 139 HOY CASA # 8 10 DE LA CARRERA 1. Y CON EL RIO SAN AGUSTIN, ORIENTE CON EL LOTE 129 HOY CASA # 8-27 DE LA CARRERA 2. ESTE. Y OCCIDENTE CON LA CARRERA 1.; QUE SEGÚN ESCRITURA 2597 DE 06-08-86 NOTARIA 14 DE BOGOTA. EL AREA ES DE 1.579.37 MTRS 2 Y POR EL SUR LINDA ESTE INMUEBLE CON EL LOTE 139 HOY CASA MARCADA CON EL # 8-02 DE LA CARRERA 1. Y CON LA AVENIDA CIRCUNVALAR. (EN 34.00 METROS)". El Lote así descrito se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-202106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BOGOTÁ ZONA CENTRO y con el Código Catastral AAA0030LJAW.

- XI. **CLIENTES:** Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo contrato de vinculación al **FIDEICOMISO**, sean registradas bajo la calidad de beneficiarios de área en el **FIDEICOMISO**, respecto de una o varias unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO** y siempre y cuando se encuentre al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado contrato de vinculación, les sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** respectiva, bajo las especificaciones pactadas en el mencionado contrato de vinculación. Queda entendido que dicho registro como beneficiario de área se llevará a cabo siempre y cuando se haya acreditado el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por lo cual, en el evento de no conseguirse, los aportes que haya realizado el **CLIENTE** le serán restituidos por la fiduciaria más los rendimientos a que haya lugar.



- XII. **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE CON TRANSFERENCIA:** Es un negocio fiduciario de carácter irrevocable, en la modalidad de Fiducia Mercantil de Administración, que tiene por finalidad que el patrimonio autónomo administrado por la fiduciaria sea el titular jurídico del bien que se le transferirá. Su propósito, sin excluir otros particulares, es especialmente conservar la titularidad del inmueble transferido.

PARTE 4 CLÁUSULAS

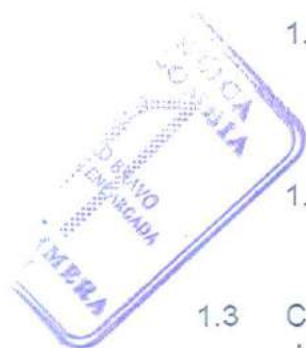
ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA ALIANZA

- 1.1 Las **PARTES** acuerdan establecer un **JOINT VENTURE SIN PERSONALIDAD JURÍDICA** con el fin participar en el negocio y desarrollar el **PROYECTO** descrito en el **ARTÍCULO 5** de este **ACUERDO** bajo la modalidad de **ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN**. Como consecuencia de la modalidad de la **ALIANZA**, **EL PROMOTOR** se obliga, sin perjuicio de las obligaciones especiales convenidas más adelante, a transferir los bienes de su propiedad descritos en el **ARTÍCULO 4.3** del presente **CONTRATO** en favor del FIDEICOMISO conformado para la realización del proyecto, así como a realizar las prestaciones de servicios descritas en el **ARTÍCULO 2.6** de este **ACUERDO**, las cuales tendrán la remuneración convenida. Por su parte, en contraprestación, **A KORN ARQUITECTOS**, adicionalmente a realizar las aportaciones que le corresponden, y a desarrollar, promover y construir el **PROYECTO**, se obliga a retribuir a **EL PROMOTOR**, además del valor de las aportaciones realizadas por **EL PROMOTOR**, el porcentaje de las utilidades netas previsto en el **ARTÍCULO 4.2**, en la forma y oportunidad convenidas en este **ACUERDO**.

- 1.2 Los objetivos primordiales de la **ALIANZA** son:

- 1.2.1 Que **EL PROMOTOR**, además de ser inversionista y co-promotor del **PROYECTO** mediante la realización de aportaciones, sea interventor y corredor inmobiliario del mismo.
- 1.2.2 Que **A KORN ARQUITECTOS** sea co-promotor, constructor, diseñador y gerente general del **PROYECTO**, con el fin de atender todas las gestiones necesarias para su exitoso desarrollo y culminación.





- 1.2.3 Explorar diferentes sinergias que puedan obtenerse mediante el trabajo conjunto, especialmente en el campo del desarrollo de proyectos inmobiliarios en el territorio de Colombia.
- 1.2.4 De manera general, explorar acuerdos comerciales que sean mutuamente beneficiosos para las **PARTES**.
- 1.3 Cada una de las **PARTES** reconoce que el éxito de la **ALIANZA** requerirá de una relación cooperativa de trabajo basada en la buena comunicación y en el trabajo en equipo, en todos los niveles.
- 1.4 Las **PARTES** confirman su intención de establecer y desarrollar la **ALIANZA** de acuerdo a los principios establecidos en este **CONTRATO** con miras a lograr el éxito de la misma, incluyendo los logros y otras metas señaladas en el **PLAN DE INVERSIÓN** que se incluye como Anexo 1 de este **CONTRATO**.

ARTÍCULO 2. OBLIGACIONES Y FACULTADES DE LAS PARTES

2.1 Las **PARTES** declaran expresamente que corresponde a **A KORN ARQUITECTOS** la gestión, administración, construcción y realización del **PROYECTO** objeto del presente **CONTRATO**. En tal sentido, **A KORN ARQUITECTOS** deberá proceder con la diligencia, prudencia, buena fe y lealtad de un ordenado comerciante.

2.1.1 Serán obligaciones de **A KORN ARQUITECTOS**, además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

2.1.1.1 Llevar a cabo por su cuenta y riesgo, salvo las excepciones previstas, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el **PROYECTO**, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los clientes bajo los respectivos contratos de vinculación o compraventa, así como las derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.

2.1.1.2 Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del **PROYECTO**, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.





- 2.1.1.3 Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad 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 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
- 2.1.1.4 Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del **PROYECTO** así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
- 2.1.1.5 Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la fiduciaria vocera del fideicomiso de preventas y/o administración y pagos del **PROYECTO**, si proceden, toda la documentación que da cuenta de la información de los clientes vinculados al **PROYECTO**.
- 2.1.1.6 Garantizar, durante la vigencia del **FIDEICOMISO** que la construcción del **PROYECTO**, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.
- 2.1.1.7 Respecto de la publicidad del **PROYECTO**, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
- 2.1.1.8 Suministrar mensualmente a la **ALIANZA** y a los clientes del **PROYECTO** un reporte sobre el avance de obra, el estado del **PROYECTO**, y/o cualquier otra información o circunstancia de importancia material.
- 2.1.1.9 Instruir a la fiduciaria vocera del **FIDEICOMISO** la constitución de Hipoteca sobre los bienes del **FIDEICOMISO**, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso.
- 2.1.1.10 Simultáneamente, con el momento en que se proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los **CLIENTES**, deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO** sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral 2.1.1.9 anterior.
- 2.1.1.11 Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del **FIDEICOMISO**, en particular el **LOTE** una vez quede en cabeza del susodicho fideicomiso, y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
- 2.1.1.12 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada



contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes.

2.1.1.13 Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.

2.1.1.14 Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los **CLIENTES** y en general toda la información financiera del **PROYECTO**, siendo claro para las **PARTES** que, en todo caso, la contabilidad del **FIDEICOMISO** la llevará la fiduciaria.

2.1.2 Sin perjuicio de las obligaciones a cargo de **A KORN ARQUITECTOS** previstas en el numeral 2.1.1 de este contrato, este se obliga durante la etapa de **CONSTRUCCIÓN** a:

2.1.2.1 Definir las especificaciones, diseños, y demás características del **PROYECTO** e informarlas a los **BENEFICIARIOS DE AREA**.

2.1.2.2 Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, ante la autoridad competente.

2.1.2.3 Promover la transferencia de las unidades del **PROYECTO**, a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.

2.1.2.4 Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**.

2.1.2.5 Coordinar la presentación, trámite, prorrato y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los **CLIENTES** que se lo soliciten.

2.1.2.6 Destinar los recursos entregados al **FIDEICOMISO** por los **CLIENTES**, una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**.

2.1.2.7 Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de **CLIENTES** pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas



deberán ejecutarse y la forma de pago.

- 2.1.2.8 Efectuar la entrega definitiva de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, a los **CLIENTES** en las condiciones ofrecidas en los contratos de vinculación correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
- 2.1.2.9 Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del **PROYECTO**.
- 2.1.2.10 Entregar al administrador definitivo los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los **CLIENTES** un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
- 2.1.2.11 Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el **PROYECTO**.
- 2.1.2.12 Presentar a la **ALIANZA** y a la fiduciaria, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE INICIO**, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal de **A KORN ARQUITECTOS** 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**.
- 2.1.2.13 Previo a la liquidación del **FIDEICOMISO** entregar a la fiduciaria los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el **FIDEICOMISO** para dicho momento.

2.2 Asimismo, las **PARTES** declaran expresamente que, salvo las excepciones expresamente previstas en este **ACUERDO** o por virtud de pactos posteriores, corresponde a **A KORN ARQUITECTOS** cualquier vinculación económica que en el desarrollo del negocio se acuerde con terceros, como proveedores y clientes o los demás que apliquen, para lo cual **A KORN ARQUITECTOS** actuará en nombre propio al celebrar contratos o al asumir obligaciones.

2.3 En consecuencia de los numerales 2.1 y 2.2 anteriores, salvo las excepciones expresamente previstas en este **ACUERDO** o por virtud de pactos posteriores, queda convenido que no existirá relación jurídica alguna entre los terceros, tales como fiduciaria, proveedores y clientes, y **EL PROMOTOR**, y, asimismo, los terceros no adquirirán derechos ni asumirán obligaciones frente a **EL PROMOTOR** ni éste ante aquellos.



2.4 Se exceptúa de los numerales 2.1, 2.2 y 2.3 anteriores, y por tanto podrá existir vinculación de **EL PROMOTOR** con el tercero indicado, los siguientes casos:

2.4.1 La vinculación que tendrá, si fuere el caso, **EL PROMOTOR** con la entidad financiera que otorgue el crédito en la modalidad de constructor o similar que solicitará **A KORN ARQUITECTOS** para apalancar la construcción del **PROYECTO**, siendo **EL PROMOTOR** garante de este en la proporción de su participación en las utilidades de la **ALIANZA**.

2.4.2 La responsabilidad que asuma **EL PROMOTOR**, en su calidad de corredor inmobiliario, por la información suministrada a los terceros tendiente a la comercialización del **PROYECTO**.

2.4.3 La responsabilidad frente a terceros que surja a partir de la participación proporcional de **EL PROMOTOR** en las pérdidas del **PROYECTO**, si hubiere.

2.4.4 En el evento en que las condiciones tributarias, jurídicas, o cualquier otra resulte favorable de procederse así, la vinculación de **EL PROMOTOR** como fideicomitente aportante con facultades limitadas en el fideicomiso de administración y pagos del **PROYECTO**, o cualquier vehículo jurídico de similar finalidad.

2.4.5 Las demás que convengan las **PARTES** durante la ejecución de este **CONTRATO**.

2.5 Queda expresamente acordado que **EL PROMOTOR** no es constructor ni gerente de proyecto, por lo tanto será **A KORN ARQUITECTOS** el único fideicomitente gerente del **PROYECTO** al momento de la constitución de los correspondientes fideicomisos, y por tanto será quien responderá por todo concepto ante la fiduciaria, ante el/los fideicomiso(s) de preventas y/o de administración y pagos que se constituya(n) y ante los terceros que se vinculen, así como el único facultado para impartir instrucciones a la fiduciaria.

2.6 **EL PROMOTOR**, o a quien este designe siempre que esa persona designada cumpla los requisitos de ley para ostentar tal calidad, será el **INTERVENTOR** del **PROYECTO**. 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 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso asumirá a las obligaciones



previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. **EL PROMOTOR** deberá proceder en general, y en particular en esta labor, con la diligencia, prudencia, buena fe y lealtad de un ordenado comerciante.

2.7 En cualquier momento, y siguiendo el mecanismo previsto para el ejercicio del derecho de exhibición de los accionistas de sociedades de capital, **EL PROMOTOR** tendrá derecho a exigir la exhibición de los estados financieros, cuentas, libros contables y demás documentos que permitan conocer el estado real del desenvolvimiento económico del negocio.

2.8 **A KORN ARQUITECTOS** está obligado a informar a **EL PROMOTOR** acerca del progreso y estado del **PROYECTO** materia del presente **CONTRATO** y a rendir cuentas sobre el mismo periódicamente, como mínimo una vez cada dos meses.

2.9 Cada **PARTE** es responsable frente a la otra **PARTE** de las Manifestaciones y Garantías realizadas al inicio, así como de los demás compromisos y obligaciones asumidos en virtud de este **ACUERDO**, y se obligan, sin perjuicio de cualesquier otro derecho o acciones derivados de la Ley o del presente Contrato, a indemnizar o mantener indemne a la otra Parte frente a cualesquiera gastos (inclusive costas judiciales y razonables honorarios de abogados), daños y perjuicios sufridos por la otra **PARTE** que tengan por causa circunstancias que constituyan una inexactitud, incorrección, falta de veracidad o incumplimiento de cualquiera de las Manifestaciones y Garantías anteriores.

ARTÍCULO 3. COMITÉ DE GESTIÓN

3.1 Sin perjuicio de la atribución de facultades contenida en el **ARTÍCULO SEGUNDO** anterior, la cual prevalece por encima de este **ARTÍCULO**, las **PARTES** crearán un comité ("Comité de Gestión") que será responsable de la organización, dirección y gestión de la **ALIANZA**, con la facultad de decidir sobre la ejecución y liquidación de la misma, así como sobre el desarrollo del **PROYECTO** en lo expresamente previsto.

3.2 Las funciones del Comité de Gestión serán entre otras:

3.2.1 Llevar a cabo la dirección estratégica y operativa de la **ALIANZA**;

3.2.2 Llevar la dirección de la estrategia comercial del **PROYECTO**;



3.2.3 Decidir sobre la adopción de medidas para mitigar o contrarrestar contingencias sobrevinientes de cualquier tipo que afecten de manera sustancial las proyecciones financieras del **PROYECTO**, derivadas de riesgos tales como riesgo de insolvencia, riesgo de mercado (bajas sustanciales en las ventas), riesgo de operación, riesgo legal, entre otros;

3.2.4 Decidir sobre futuros compromisos de aportación de fondos de las **PARTES**;

3.2.5 Establecer objetivos y metas que permitan medir el progreso de la **ALIANZA** y del **PROYECTO**;

3.2.6 Identificar y valorar los recursos necesarios para apoyar a la **ALIANZA** y acordar las responsabilidades de cada **PARTE** en proporcionar estos recursos;

3.2.7 Garantizar que exista una comunicación activa y coordinada entre las **PARTES**;

3.2.8 Liquidar la **ALIANZA** a partir de los resultados del **PROYECTO**;

3.2.9 Proporcionar un foro en el que cualquier problema pueda tratarse y resolverse de forma constructiva; y

3.2.10 Las demás contenidas en este **ACUERDO**.

3.3 El Comité estará compuesto por cinco (5) miembros, a elegir así: **A KORN ARQUITECTOS** designará a tres (3) personas para ser miembros del Comité de Gestión y **EL PROMOTOR** designará a dos (2) personas. Ambas **PARTES** informarán a la otra **PARTE** cualquier cambio en la representación.

3.4 Cada miembro del Comité de Gestión tendrá un voto. Las decisiones se tomarán por mayoría simple, con las excepciones siguientes:

3.4.1. Las siguientes decisiones o acuerdos deberán tomarse o adoptarse por mayoría calificada de mínimo cuatro (4) miembros:

3.4.1.1 La ampliación de las aportaciones y la valoración de las mismas si se hicieren en especie cuando estas modifiquen los porcentajes de participación en la **ALIANZA**; en todo caso, respecto de la valoración, se dará prevalencia al procedimiento contenido en el **ARTÍCULO 4.6** de este **ACUERDO**;



3.4.1.2 Salvo en los casos de asignación de funciones a las **PARTES** remuneradas con los honorarios y/o comisiones previstas en el **PLAN DE INVERSIÓN**, la celebración de negocios con terceros vinculados a cualquiera de las **PARTES**, salvo que estos negocios se lleven a precios de mercado. Se entenderá la definición de «vinculación» con arreglo a la legislación comercial vigente al momento de celebración de este **ACUERDO**;

3.4.1.3 La enajenación global de los activos provenientes de las aportaciones;

3.4.1.4 La elaboración y aprobación de las listas de precios con base a las cuales se ofrecerán y comercializarán al público las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** así como los otros bienes como zonas comunes, parqueaderos y depósitos;

3.4.1.5 La decisión de no distribución de dividendos o utilidad al momento de liquidación del **PROYECTO**;

3.4.1.6 Adquisiciones, enajenaciones u operaciones del **PROYECTO** que se tomen fuera del ciclo ordinario de los negocios y que superen **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$200.000.000.00)**;

3.4.1.7 Los cambios materiales a las **CONDICIONES INICIALES** del **PROYECTO** que impliquen manifiestamente la modificación del objeto de la **ALIANZA** y por tanto la alteren materialmente. Se entenderá que un cambio es material cuando altere sustancialmente la naturaleza del negocio y modifique sustancialmente los flujos de caja esperados de la operación. No se entenderá que un cambio es material cuando meramente altere el diseño arquitectónico del **PROYECTO** y/o cuando se modifique la cantidad y tiempo de desarrollo de sus etapas y/o cuando se obtenga financiación de fuentes o montos distintos a los previstos en el **PLAN DE INVERSIÓN**, siempre que esta última variación no supere 25%;

3.4.1.8 La realización y aprobación del Presupuesto (que podrá ser mensual, bimestral o trimestral) conforme al cual se harán los desembolsos de las aportaciones dinerarias a la **ALIANZA** y se invertirán los recursos;

3.4.1.9 Los términos de vinculación al **PROYECTO** de terceros inversionistas, prestamistas o aportantes de capital, en caso de que



las **PARTES** convengan que para el exitoso desarrollo del a **ALIANZA** tal vinculación resulta necesaria o conveniente;

3.4.1.10 La liquidación de la **ALIANZA**;

Los miembros iniciales del Comité de Gestión serán:

ABRAHAM KORN ROSEMBAUM, designado por **A KORN ARQUITECTOS**;

IARON KORN GOLDSCHMIDT, designado por **A KORN ARQUITECTOS**;

EZEQUIEL KORN GOLDSCHMIDT, designado por **A KORN ARQUITECTOS**;

JOSE MARÍA DE VALENZUELA, designado por **EL PROMOTOR**; Y

ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO, designado por **EL PROMOTOR**;

3.6 El Presidente del Comité de Gestión será, salvo que las **PARTES** acuerden lo contrario, Abraham Korn. El presidente podrá convocar a sesiones extraordinarias del Comité notificando a los miembros con mínimo tres (3) días hábiles de antelación, no obstante, si las condiciones fueren de urgencia bastará un (1) día hábil. Asimismo, será el encargado de realizar la segunda convocatoria de las sesiones ordinarias que no hubieren podido celebrarse por falta de quorum. Con excepción de las normas especiales expresamente consagradas en este **ACUERDO**, las reglas para la convocatoria, procedimiento y decisión del Comité de Gestión serán las mismas aplicables a las Sociedades por Acciones Simplificadas, contenidas en la Ley 1258 de 2012, por remisión en la Ley 222 de 1995 y las demás que resulten procedentes.

3.7 El Comité de Gestión se reunirá (bien sea telefónicamente, por videoconferencia o en persona) de forma regular y, salvo acuerdo en contrario, al menos una vez cada mes. Si la reunión es presencial, salvo acuerdo en contrario, se realizará en el domicilio de **A KORN ARQUITECTOS**. Si se trata de una convocatoria ordinaria, se sesionará con al menos cuatro (4) miembros; pero si esta fuere segunda convocatoria o extraordinaria, será suficiente la concurrencia de tres (3) miembros. Se fomentará la comunicación frecuente entre los miembros del Comité de Gestión.

3.8 *Cualquier decisión tomada por el Comité de Gestión en relación a la **ALIANZA** será de obligado cumplimiento y cuando se requiera una acción de las **PARTES**, ésta deberá llevarse a cabo en el plazo convenido.*



ARTÍCULO 4. APORTACIONES Y VALORACIÓN

4.1 Cada una de las **PARTES** aportará su conocimiento, habilidades y servicios para apoyar el establecimiento y éxito de la **ALIANZA**. Las contribuciones generales de las **PARTES** se mencionan en este Artículo 4.

4.2 **EL PROMOTOR** como co-promotor y fundador del **PROYECTO**, cederá a favor de **A KORN ARQUITECTOS** el 73% de participación sobre el mismo a cambio de las aportaciones mencionadas en seguida. Por tanto, la participación en beneficios y pérdidas de la **ALIANZA**, salvo las excepciones previstas, será la siguiente:

A KORN ARQUITECTOS: OCHENTA POR CIENTO (73%)

EL PROMOTOR: VEINTE POR CIENTO (27%)

4.3 Adicionalmente a las aportaciones que hará **A KORN ARQUITECTOS** que no son susceptibles de identificación o valoración fiable por tratarse de intangibles como el good will (buen nombre), la experiencia, el valor agregado y, en general, la infraestructura empresarial, los cuales se reconocen y valoran por las **PARTES** por el resultante de minorar las aportaciones de **A KORN ARQUITECTOS** efectivamente identificadas al equivalente de aplicar el porcentaje de participación de **A KORN ARQUITECTOS** a las aportaciones iniciales totales de ambas **PARTES**, los aportes generales que hará **A KORN ARQUITECTOS** son los siguientes:

4.3.1 Bajo la calidad de aportaciones destinadas a la compra del LOTE: La suma de MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 1.300.000.000) que será utilizada para pagar parcialmente la compra del LOTE, de la siguiente manera: (i) OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 850.000.000) a la señora DIOSELITA ALMARIO DE MOTTA el día 16 de Abril de 2018 y CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 450.000.000) a favor del PROMOTOR a título de restitución. Dicha restitución, por CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 450.000.000) a favor del PROMOTOR, deberá ser efectuada así: (i) el 50% inicial o DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 225.000.000) al momento de suscribir la escritura pública de transferencia del LOTE a favor del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE y (ii) el 50% restante o DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO MILLONES DE PESOS



MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 225.000.000) treinta (30) días hábiles después de suscribir la escritura pública de transferencia del LOTE a favor del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE. No obstante, en el evento en que se postergue el indicado pago por cualquier motivo, el PROMOTOR será acreedor de un interés mensual del 1% nominal mes vencido (NMV) sobre el saldo impago. La aportación y la restitución indicada podrá hacerla A KORN ARQUITECTOS directamente o un tercero inversionista. Si se tomare la decisión de vincular a un tercero como inversionista de capital, las condiciones de tal operación deberán acordarse, al interior de la ALIANZA, previa la inclusión de aquel, conforme al procedimiento descrito en el artículo 3.4.1 de este ACUERDO.

La suma que se aportará en favor de EL PROMOTOR tendrá la calidad de restitución de los aportes realizados por este último y por tanto minorará, una vez restituida, el valor de las aportaciones destinadas al pago del LOTE en cabeza del PROMOTOR. Dicha modificación se tendrá en cuenta para el cálculo del beneficio automático a favor de ambas partes de que trata el numeral 11.1.1.3.2 y modificará la suma de la aportación de EL PROMOTOR, para pasar en cabeza de A KORN ARQUITECTOS o el TERCERO INVERSIONISTA, según el caso, relacionada en el numeral 11.1.1.3.1 de este acuerdo

4.3.2 En calidad de aportaciones de capital de riesgo: La asunción de los costos de promoción y publicidad de la etapa de **PREVENTAS** del **PROYECTO** así como de la construcción e instalación de la sala de ventas o show room, hasta que, en su caso, se alcance el Compromiso Máximo de Financiación.

4.3.3 Acuerdo de no competitividad y exclusividad con la empresa **HOSTTONIGHT S.A.S**, por el cual esta última prestará servicios al **PROYECTO**, en exclusiva, relacionados con la gestión de las unidades inmobiliarias en plataformas de arrendamiento digital;

4.3.4 Acuerdo de corretaje inmobiliario con la empresa **DBD BUSINESS S.A.S.** por el cual esta última prestará servicios al **PROYECTO** relacionados con la intermediación inmobiliaria del mismo con el fin de conseguir la comercialización del **PROYECTO** a terceros.

4.3.5 Proporcionar garantía, en la misma proporción de la participación en la **ALIANZA** prevista en el **ARTÍCULO 4.2** de este **ACUERDO**, de la financiación en la modalidad de crédito constructor (o cualquier otra modalidad de deuda) requerida por el **PROYECTO** que solicite, bajo su propia titularidad, **A KORN ARQUITECTOS**. Para tales efectos, aportará y/o permitirá gravar realmente el patrimonio suficiente para cubrir el



porcentaje equivalente de su participación en la **ALIANZA** respecto de la totalidad de respaldo patrimonial exigida por la entidad bancaria que otorgue la financiación. En todo caso, si las condiciones de solvencia económica de **A KORN ARQUITECTOS** no fueren suficientes para proporcionar tal garantía en el momento oportuno, se procederá a contratar un aval bancario o similar, con cargo a los recursos del **PROYECTO**, que suplante la falencia de respaldo ocasionada. Los costos asociados a la contratación y ejecución de dicho instrumento financiero repercutirán, previa indexación a la inflación, contra la participación en beneficios, honorarios o comisiones a favor de **A KORN ARQUITECTOS**.

4.3.6 Financiar gratuitamente los servicios que prestará durante la etapa de **PREVENTAS**, de tal suerte que los que se causen durante esta etapa se remuneren a partir de la consecución de las **CONDICIONES DE GIRO** conforme a las reglas previstas en este **ACUERDO**, o al momento de la liquidación del **PROYECTO**, inclusive.

4.3.7 Utilizar sus contactos, conocimiento y red de clientes para promocionar la venta de las unidades que comprenden el **PROYECTO**.

4.4 Las contribuciones generales que **EL PROMOTOR** realiza a la **ALIANZA** serán:

4.4.1 Bajo la calidad de aportaciones destinadas a la compra del **LOTE**: La suma de **MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA** (\$ 1.300.000.000) que ya ha sido utilizada para pagar parcialmente la compra del **LOTE**, como se indicó en las consideraciones. No obstante, **A KORN ARQUITECTOS** asumirá conforme al artículo 4.3.1. anterior la parte correspondiente a **CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA** (\$ 450.000.000), y la restituirá a **EL PROMOTOR**, por lo cual aquella se entenderá realizada por **A KORN ARQUITECTOS**.

4.4.2 En calidad de aportaciones de capital de riesgo: La asunción de los costos de constitución del fideicomiso de **ADMINISTRACIÓN SIMPLE CON TRANSFERENCIA**, así como los de transferencia del **LOTE** a aquel y la comisión fiduciaria que se devengue hasta que, en su caso, se alcance el Compromiso Máximo de Financiación.

4.4.3 En calidad de aportaciones de capital de riesgo: las sumas en dinero pagadas previamente a la constitución de esta **ALIANZA**, estimadas aproximadamente en **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL** (172.000.000), a título de anticipo o pago total o parcial de los siguientes conceptos: (i) Diseño Arquitectónico con Simón Vélez,



(ii) Valoración histórica para trámite ante la entidad de Patrimonio, (iii) Diseño de sitio web, y (iv) Levantamiento topográfico. Estas aportaciones se entenderán como efectivamente realizadas y computarán a efectos del Compromiso Máximo de Financiación una vez se cumplan cada uno de los siguientes requisitos: (i) se presenten a la **ALIANZA** los correspondientes soportes, que como mínimo deberán ser la factura o cuenta de cobro del prestador del servicio o vendedor y el recibo de caja o comprobante de pago donde se acredite la suma y el desembolso, y (ii) que dichas operaciones se hayan realizado a valor de mercado.

4.4.4 Proporcionar garantía, en la misma proporción de la participación en la **ALIANZA** prevista en el **ARTÍCULO 4.2** de este **ACUERDO**, de la financiación en la modalidad de crédito constructor (o cualquier otra modalidad de deuda) requerida por el **PROYECTO** que solicite, bajo su propia titularidad, **A KORN ARQUITECTOS**. Para tales efectos, aportará y/o permitirá gravar realmente el patrimonio suficiente para cubrir el porcentaje equivalente de su participación en la **ALIANZA** respecto de la totalidad de respaldo patrimonial exigida por la entidad bancaria que otorgue la financiación. En todo caso, si las condiciones de solvencia económica de **EL PROMOTOR** no fueren suficientes para proporcionar tal garantía en el momento oportuno, se procederá a contratar un aval bancario, con cargo a los recursos del **PROYECTO**, que suplante la falencia de respaldo ocasionada. Los costos asociados a la contratación y ejecución de dicho instrumento financiero repercutirán, previa indexación a la inflación, contra la participación en beneficios, honorarios o comisiones a favor de **EL PROMOTOR**.

4.4.5 Utilizar sus contactos, conocimiento y red de clientes para promocionar la venta de las unidades que comprenden el **PROYECTO**.

4.5. Cada **PARTE** llevará a cabo todos los esfuerzos razonables para aportar su contribución con la finalidad de promover el éxito de la **ALIANZA**. Cada **PARTE** será responsable de asegurar sus contribuciones a la **ALIANZA** usando con diligencia todas los conocimientos y habilidades que sean razonables en cada circunstancia.

4.6 VALORACIÓN DE APORTACIONES EN ESPECIE SOBREVINIENTES

De haber aportaciones no dinerarias sobrevinientes, con ocasión a ampliaciones del capital inicial o la compensación de pérdidas, su valoración corresponderá, en primera instancia, a las **PARTES** de mutuo acuerdo. De no haberlo, se recurrirá a las listas de precios unitarios emitidas por las asociaciones o entidades de derecho privado competentes si las aportaciones pudiesen, por su



naturaleza, valorarse de esta forma; de lo contrario, se recurrirá a la valoración de un tercero independiente a las **PARTES**.

ARTÍCULO 5. PROYECTO CONJUNTO, SERVICIOS A LA ALIANZA Y REMUNERACIÓN

5.1 CONDICIONES INICIALES DEL PROYECTO



5.1.1 EL PROYECTO, cuya comercialización, construcción y desarrollo es el principal objetivo de la **ALIANZA**, tendrá las siguientes características iniciales: Proyecto de construcción denominado "**LA PRIMERA, CANDELARIA**" ubicado en la Carrera 1 # 8-20, del barrio La Candelaria en Bogotá, a construirse en el **LOTE** de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-202106** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro; proyecto consistente en un condominio residencial de una (1) torre de seis (6) pisos más dos (2) sótanos, de los cuales el primer piso estará destinado para áreas comunes de parqueaderos y/o amenidades del edificio y los restantes cinco (5) pisos, destinados a trescientos noventa y cinco (395) metros cuadrados de locales comerciales y sesenta y cinco (65) apartamentos de vivienda de áreas pequeñas, con la posibilidad, sujeta en todo caso a la normativa regulatoria vigente, de que su adquiriente la alquile por temporadas cortas en plataformas digitales de arrendamiento de inmuebles. Asimismo, la fachada del edificio se proyectará y ejecutará con arreglo al diseño de fachada que proporcionará **EL PROMOTOR**, la cual se anexa como **ANEXO 7** a este acuerdo, requiriéndose para su modificación el consentimiento de la mayoría calificada de que trata el numeral 3.4.1 de este **ACUERDO**.

5.1.2 En cualquier caso, las características técnicas y comerciales del **PROYECTO** podrán modificarse unilateralmente, y conforme a sus propios criterios, por **A KORN ARQUITECTOS**, sin perjuicio de lo establecido en el numeral 3.4.1.7 de este **ACUERDO**.

5.1.3 Si la adquisición del **LOTE** se hiciere con intermediación de un fideicomiso en la modalidad de **ADMINISTRACIÓN SIMPLE CON TRANSFERENCIA**, se seguirán las siguientes reglas:

5.1.3.1 La fiduciaria vocera del fideicomiso deberá ser **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** salvo que las **PARTES** dispongan otra cosa.

5.1.3.2 De no estar contemplada esta posibilidad en la promesa de compraventa relacionada en la **CONSIDERACIÓN CUARTA (IV)** de este **ACUERDO**, y de incurrirse en incumplimiento de tal



promesa si se procediere de la manera indicada mediante el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE CON TRANSFERENCIA**, EL **PROMOTOR** deberá conseguir le consentimiento del promitente vendedor para modificar los términos de la susodicha promesa. Si ello no fuere posible, la adquisición del **LOTE** se hará en los términos de la promesa.

5.1.3.3 Aunque **A KORN ARQUITECTOS** no es parte de la promesa de compraventa mencionada en el párrafo anterior, EL **PROMOTOR** deberá presentar para evaluación, revisión, aprobación y/o modificación, el contrato de constitución del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE CON TRANSFERENCIA**, toda vez que las condiciones allí contenidas tienen la posibilidad de repercutir directamente en el resultado del **PROYECTO**.

5.1.3.4 Con miras a acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y/o para iniciar el proceso de **CONSTRUCCIÓN**, quienes figuren como titulares de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE CON TRANSFERENCIA** se obligan a cederlos a favor de quien ostente la calidad de fideicomitente gerente del **FIDEICOMISO** del **PROYECTO** en el momento en que sea necesario para los efectos señalados, previa comunicación por parte de **A KORN ARQUITECTOS**. En el momento de registrar la cesión, se procederá a incluir a los indicados titulares de derechos fiduciarios, de manera irrevocable, como acreedores de pago del **FIDEICOMISO** del **PROYECTO** por los montos y en los tiempos convenidos en los términos de este **ACUERDO**.

5.1.4 Tanto durante la etapa de **PREVENTAS** como de **CONSTRUCCIÓN**, el **PROYECTO** deberá contar con la intermediación de un fideicomiso de preventas, inmobiliario de administración y pagos o similar, según corresponda. La fiduciaria vocera de tal(es) fideicomiso(s) será elegida por **A KORN ARQUITECTOS**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- PLAN DE INVERSIÓN, HONORARIOS Y COMISIONES.

5.2 El **PLAN DE INVERSIÓN** es un documento elaborado por **A KORN ARQUITECTOS** que se presentará a los miembros de la **ALIANZA** mediante mecanismo digital y/o físico como Anexo y parte integral de este **CONTRATO**, el cual incluye, entre otros: Para la etapa pre-constructiva y constructiva del



Proyecto: (i) proyección de costos directos, (ii) proyección de costos indirectos, especificando cada uno y en caso de estar previsto, el monto y proyección del costo del crédito constructor, (iii) descripción de Áreas Restituidas como canje de honorarios y/o utilidad a las **PARTES** y/o como mecanismo de pago del terreno a los propietarios del mismo, si las hubiere, (iv) diseño arquitectónico preliminar, (v) línea de tiempo del Proyecto incluyendo sus etapas y (vi) Fiduciaria elegida. En caso de que se presente el Plan de Inversión en mecanismo digital (a estos efectos será en formato Excel), cada **PARTE** recibirá una versión del mismo que estará protegida con una contraseña únicamente conocida por la otra **PARTE**.

5.3 El **PLAN DE INVERSIÓN**, además, incluirá el presupuesto inicial del **PROYECTO** dentro del cual, entre otras, se dejará establecido cuál es el monto de los honorarios y/o comisiones que cada una de las **PARTES** cobrará por la prestación de sus servicios al **PROYECTO**, servicios que serán remunerados de manera independiente a la participación de beneficios en razón de las aportaciones, así como los plazos de pago de tales sumas.

5.4 En particular, los honorarios por concepto de diseño, gerencia, construcción y administración a favor de **A KORN ARQUITECTOS** serán los que establezca el **PLAN DE INVERSIÓN**, los cuales, en todo caso y a efectos enunciativos, se enlistan enseguida. No se incluirán como estos honorarios las sumas que se paguen como mera compensación de gastos de administración de **A KORN ARQUITECTOS**, y por tanto, si las hubiere, le serán reembolsadas.

5.4.1 Honorarios por concepto de diseño arquitectónico: la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$235.840.685)**. Esta cuantía equivale al 50% de los honorarios de diseño totales establecidos en el **PLAN DE INVERSIÓN**, siendo el otro 50% a favor del arquitecto Simón Vélez. No obstante, si la remuneración a favor del señor Vélez resultare, por cualquier motivo, menor, la diferencia irá a favor de **A KORN ARQUITECTOS**.

5.4.2 Honorarios por concepto de realización de presupuesto y programación de obra: la suma de **CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$134.273.172)**.

5.4.3 Honorarios por concepto de control de presupuesto y control de programación de obra: la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$268.599.972)**.

5.4.4 Honorarios por concepto de construcción: la suma de **MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS**





VEINTIDÓS MIL SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1.492.222.067).

5.5 EL PROMOTOR percibirá la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$300.000.000)** como remuneración de su labor de estructurador de esta **ALIANZA**.

5.6 EL PROMOTOR percibirá el **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** de los honorarios de promoción calculados en el **PLAN DE INVERSIÓN**, en su totalidad, como el **TRES COMA CINCO POR CIENTO (3,5%)** de las ventas totales del **PROYECTO** menos rebajas y descuentos, cuyo monto total se estima anticipadamente en **MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 1.219.367.969)**. El otro **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** irá a favor de **A KORN ARQUITECTOS**. Se adjudican dichas sumas así:

5.6.1 A favor de **EL PROMOTOR** por concepto de honorarios de promoción: la suma de **SEISCIENTOS NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 609.683.985)**.

5.6.2 A favor de **A KORN ARQUITECTOS**, por concepto de honorarios de promoción: la suma de **SEISCIENTOS NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 609.683.985)**.

5.7 EL PROMOTOR percibirá unos honorarios equivalentes al **DOS POR CIENTO (2%)** de los costos directos del **PROYECTO** relacionados en el **PLAN DE INVERSIÓN** que remuneran la prestación de servicios de interventoría consagrada en el artículo 2.6 de este **ACUERDO**, suma que se estima anticipadamente en **DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROSCIENTOS TRECE PESOS MONEDA LEGAL (\$ 298.444.413)**.

5.8 Las comisiones de venta por el corretaje inmobiliario en a favor de las **PARTES** corresponderán al **TRES POR CIENTO (3%)** sobre el valor de las ventas, menos rebajas y/o descuentos, conseguidas por cada una.

5.8.1 Relativo al párrafo anterior, a efectos del pago de comisiones, se seguirán las siguientes reglas: en el evento de que el **CLIENTE** desista del negocio o incumpla el mismo y se resuelva como consecuencia, la **PARTE** que haya devengado a su favor comisiones devolverá el dinero ya cancelado, salvo la porción que resulte de aplicar el porcentaje de tres por ciento (3%) a cualquier tipo de arras o sanción que haya obtenido el **PROYECTO** como consecuencia de dicho desistimiento o incumplimiento. En el evento





de que el prospecto de **CLIENTE** no sea aceptado, por cualquier motivo, por la fiduciaria no se considerará realizada la venta y por tanto no habrá lugar al pago de comisión.

5.9 La forma de pago de los honorarios a favor de las **PARTES** contenida en los numerales 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 y 5.8 de este **ACUERDO** será la siguiente:

- 5.9.1 Para los honorarios a favor de **A KORN ARQUITECTOS**, consagrados en el numeral 5.4 anterior, por concepto de diseño, gerencia, construcción y administración, en pagos mensuales iguales repartidos linealmente a partir del momento de consecución de las **CONDICIONES DE GIRO** durante los meses que transcurra la **CONSTRUCCIÓN**.
- 5.9.2 Para la comisión a favor de **EL PROMOTOR** consagrada en el numeral 5.5. anterior, por concepto de remuneración de la labor de estructuración de la **ALIANZA**, en seis (6) cuotas mensuales iguales de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$50.000.000)** que iniciarán el mes en que se acrediten las **CONDICIONES DE GIRO**. Estas cuotas se pagarán mes vencido.
- 5.9.3 Para los honorarios a favor de ambas **PARTES** por concepto de promoción, consagrados en el numeral 5.6 anterior, en pagos mensuales iguales repartidos linealmente a partir del momento de consecución de las **CONDICIONES DE GIRO** durante los meses que transcurra la **CONSTRUCCIÓN**.
- 5.9.4 Para los honorarios a favor de **EL PROMOTOR**, consagrados en el numeral 5.6 anterior, por concepto de interventoría, en pagos mensuales iguales repartidos linealmente a partir del momento de consecución de las **CONDICIONES DE GIRO** durante los meses que transcurran la **CONSTRUCCIÓN**.
- 5.9.5 Para las comisiones a favor de cualquiera de las **PARTES**, consagradas en el numeral 5.8 anterior, por concepto de comisiones de venta, a partir de la acreditación de las **CONDICIONES DE GIRO** y de manera proporcional a los desembolsos efectivos que haya realizado el respectivo **CLIENTE**, es decir, aplicando el porcentaje de comisión y pagándolo a la **PARTE** vendedora a cada aporte efectivo realizado por el **CLIENTE**, en cualquier caso iniciando a partir de la consecución de las **CONDICIONES DE GIRO**.
- 5.9.6 Si los recursos líquidos con los que cuente el **PROYECTO** en un determinado(s) periodo(s) mensual(es) fueren insuficientes para pagar la totalidad de los honorarios y/o comisiones relacionados en esta sección 5.9, se repartirá lo que sí fuere posible en proporción a la magnitud de las sumas exigibles a ese momento a favor de cada **PARTE**.



5.9.7 Si hubiere discrepancias entre los valores de las remuneraciones previstas en esta sección y las señaladas en el **PLAN DE INVERSIÓN**, prevalecerán las indicadas de primero.

5.10 Con la suscripción de este **ACUERDO** y el **PLAN DE INVERSIÓN**, las **PARTES** manifiestan su conformidad con las remuneraciones expresamente establecidas en el **PLAN DE INVERSIÓN** a favor de una y otra. Por tanto, su modificación requerirá el consentimiento de la otra **PARTE**.

ARTÍCULO 6. COSTES DE LA ALIANZA

6.1. A los efectos de este **ACUERDO**:

6.1.1 "Compromiso Máximo de Financiación" significa, con relación a una **PARTE**, el compromiso máximo de esa **PARTE** de aportar financiación dineraria para la **ALIANZA**, con independencia de las aportaciones con destino exclusivo a la adquisición del **LOTE**. Los Compromisos Máximos de Financiación, son, específicamente:

A KORN ARQUITECTOS: CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL VEINTE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$465.350.020).

EL PROMOTOR: DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$171.648.000). Se aclara que las sumas de que trata el numeral 4.4.3 de este **ACUERDO** se entienden incorporadas en dicho importe.

o aquellas otras cantidades que las **PARTES** puedan acordar de manera posterior, siempre que tal acuerdo conste por escrito.

6.1.1.1 El Compromiso Máximo de Financiación de las **PARTES** excluye, y por tanto es adicional a, las aportaciones que a la fecha de suscripción de este **ACUERDO** ya fueron directamente pagadas a favor del propietario del **LOTE** con ocasión a la promesa de compraventa relacionada en la **CONSIDERACIÓN CUARTA (IV)** de este **ACUERDO**, descritas en el numeral 4.4.1, así como las aportaciones que se harán con destinación exclusiva a la adquisición del **LOTE**, discriminadas en los numerales 4.3.2 y 4.4.2 de este **ACUERDO**, pues ninguna de estas tendrá la consideración de capital de riesgo en el entendido que supondrán la compra de un activo.



6.1.2 "Presupuesto" significa el presupuesto mensual, bimestral o trimestral de la **ALIANZA** aprobado por el Comité de Gestión.

6.1.3 "Cuenta Conjunta" significa la cuenta o cuentas bancarias en las que se recibirán las aportaciones dinerarias a la **ALIANZA**, salvo los casos en que se hagan desembolsos directamente al propietario del **LOTE**, la cual estará administrada por **A KORN ARQUITECTOS**.

6.2 Los costes de la **ALIANZA** serán asumidos por las **PARTES** conforme a diferentes reglas según se trate de la etapa de **PREVENTAS** o **CONSTRUCCIÓN** del **PROYECTO**. Se aplicarán de manera general e indistintamente a la fase en que se encuentre el **PROYECTO**, las reglas contenidas en los artículos 6.3 a 6.10 subsiguientes. Las reglas especiales son las contenidas en esta sección 6.2, es decir, las siguientes:

6.2.1 Durante la etapa de **PREVENTAS**, los costes de la **ALIANZA** serán asumidos por **A KORN ARQUITECTOS** con cargo a sus aportaciones hasta alcanzar, en su caso, el Compromiso Máximo de Financiación. No obstante, la totalidad de los costos asociados a la constitución del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE CON TRANSFERENCIA**, así como los costos de transferencia del **LOTE** a dicho fideicomiso, la comisión fiduciaria y cualquier otro gasto relacionado directamente a aquello, serán asumidos por **EL PROMOTOR**. Si durante la etapa de **PREVENTAS** hubiere necesidad de asumir costos que superen el monto del Compromiso Máximo de Financiación de **A KORN ARQUITECTOS**, tales costos serán asumidos en su totalidad por **EL PROMOTOR**, hasta alcanzar, en su caso, su Compromiso Máximo de Financiación. Si aún fuere necesario realizar más aportaciones para asumir los costos de la etapa de **PREVENTAS** se seguirá el procedimiento descrito en el **ARTÍCULO 11.3** de este **ACUERDO** para la compensación de pérdidas.

6.2.1.1 Los recursos provenientes de las aportaciones de **EL PROMOTOR** que fueren utilizados, en el caso excepcional de ser requerido, para pagar los costos durante la etapa de **PREVENTAS** solo podrán ser utilizados para las siguientes finalidades:

6.2.1.1.1 Pago de comisiones fiduciarias de los fideicomisos de (i) administración simple con transferencia (fideicomiso de parqueo) y (ii) fideicomiso de preventas;

6.2.1.1.2 Pago de la licencia de construcción y los costos directamente relacionados a su radicación aprobación;





- 6.2.1.1.3 Pago de impuestos y/o contribuciones directamente relacionados con el **PROYECTO** como impuestos prediales del **LOTE**, delineación urbana, cargas urbanísticas, beneficencia y registro, etc, así como los gastos notariales asociados, si hubiere;
- 6.2.1.1.4 Gastos en promoción y publicidad del **PROYECTO**;
- 6.2.1.1.5 Construcción, instalación y acondicionamiento de la sala de ventas o show room del **PROYECTO**;
- 6.2.1.1.6 Nómina del personal de ventas y/o de marketing;
- 6.2.1.1.7 Nómina personal adicional que deba ser contratado para trabajar directamente el **PROYECTO**;
- 6.2.1.1.8 Gastos jurídicos o legales por la contratación de abogados o especialistas;
- 6.2.1.1.9 Gastos por estudios técnicos arquitectónicos y de mercado;
- 6.2.1.1.10 Anticipos a los propietarios del terreno que ocupará el **PROYECTO**. Solo se podrán utilizar los recursos provenientes de las aportaciones de **EL PROMOTOR** para pagar este rubro si las sumas anticipadas a los propietarios del terreno corresponden con las contenidas en contratos escritos y vigentes y siempre y cuando se hayan relacionado y aprobado por las **PARTES** en el **PLAN DE INVERSIÓN**.

6.2.1.2 Las **PARTES** manifiestan que son conscientes de los riesgos inherentes a la inversión de recursos durante la etapa de **PREVENTAS** del **PROYECTO**, en la medida que el éxito del desarrollo del este se condiciona a la consecución de las **CONDICIONES DE GIRO**, las cuales, de no alcanzarse, no permitirán la disposición de los recursos de los clientes del **PROYECTO** ni de la financiación bancaria en la modalidad de crédito constructor. Por tanto, en el evento de no conseguirse las **CONDICIONES DE GIRO**, ninguna de las **PARTES** estará obligada a restituir a la otra **PARTE** las aportaciones realizadas. No obstante, si habiéndose declarado fallidas las **CONDICIONES DE GIRO**, se pudiesen obtener recursos por la comercialización de los bienes intangibles, documentos o derechos de esa etapa, tales como la cesión de la licencia de construcción, la venta de los diseños arquitectónicos, la venta del **PROYECTO** concebido en su totalidad, o cualquier otra, tales recursos se utilizarán para reembolsar las aportaciones efectivamente realizadas por las **PARTES** en proporción a aquellas.

6.2.1.3 Sin perjuicio de lo dispuesto en el anterior numeral, de no conseguirse las **CONDICIONES DE GIRO**, las aportaciones realizadas por las





PARTES destinadas al pago del precio de compra del **LOTE** serán restituidas a la **PARTE** que las haya realizado, y de haber quitas o partidas incobrables, se distribuirán en proporción a las aportaciones exclusivamente realizadas para tal finalidad. En todo caso, si como consecuencia de la no consecución de las **CONDICIONES DE GIRO**, y ante la imposibilidad o renuencia de la devolución de las sumas desembolsadas al propietario del **LOTE**, se adjudicare total o parcialmente la propiedad, uso o demás derechos sobre el **LOTE**, tal adjudicación se hará entre las **PARTES** en proporción a las aportaciones efectiva y exclusivamente realizadas para el pago del **LOTE**. En el caso en que la compra del **LOTE** se haya intermediado por un fideicomiso de administración simple con transferencia, y por tanto las **PARTES** hayan adquirido derechos fiduciarios de un patrimonio autónomo cuyo único subyacente sea el **LOTE** en lugar de la propiedad del mismo, de no conseguirse las **CONDICIONES DE GIRO**, cada **PARTE** mantendrá la titularidad de los derechos fiduciarios adquiridos y de común acuerdo se acordarán los mecanismos de liquidación; pudiendo ser estos, entre otros, la venta del activo subyacente o la compra de los derechos fiduciarios de alguna **PARTE** por la otra **PARTE**. Respecto de este último evento, de no haber mutuo acuerdo, **EL PROMOTOR** podrá comprar los derechos fiduciarios de **A KORN ARQUITECTOS** por su valor de adquisición indexado a la inflación, y en esos términos **A KORN ARQUITECTOS** estará obligado a vender, salvo que lograre demostrar que el precio comercial del activo subyacente se ha incrementado por lo menos quince por ciento (15%), en cuyo caso el precio de venta de los derechos fiduciarios tendrá en cuenta la plusvalía demostrada, en proporción a la participación de **A KORN ARQUITECTOS** en la adquisición del **LOTE**.

- 6.2.1.4 Durante la etapa de **PREVENTAS**, **A KORN ARQUITECTOS** proporcionará su infraestructura empresarial, incluido el trabajo de sus empleados como arquitectos, abogados y directivos, las bases de clientes, y los demás que procedan, sin costo alguno para la **ALIANZA**, salvo que expresamente se prevea lo contrario en este **ACUERDO** o el **PLAN DE INVERSIÓN**. No obstante, se entenderá que los gastos incurridos por **A KORN ARQUITECTOS** única y exclusivamente a efectos del desarrollo de la etapa de **PREVENTAS** del **PROYECTO** o las otras etapas del mismo, es decir, aquellos gastos que no guardan relación con la operación empresarial del giro ordinario de **A KORN ARQUITECTOS** por fuera de las actividades del **PROYECTO**, harán parte de las aportaciones de capital de riesgo de **A KORN ARQUITECTOS** y se tratarán como tales. Tendrá esta calidad, en particular, el gasto generado por nómina u otra



remuneración a favor de los vendedores del **PROYECTO**; gasto que no hace parte de la operación empresarial de **A KORN ARQUITECTOS**, aun cuando los vincule como sus trabajadores.

6.2.2 Durante la etapa de **CONSTRUCCIÓN**, los costos del **PROYECTO** serán asumidos con cargo a los recursos provenientes de la venta a terceros de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como de la financiación proporcionada por la entidad financiera en la modalidad de crédito constructor o similar. Cualquier desembolso directamente necesario que no pueda ser asumido por los recursos con que cuenta el **PROYECTO** tendrá el tratamiento de pérdida y se procederá conforme a lo previsto en el **ARTÍCULO 11.3** de este **ACUERDO**.

6.3 Al menos 30 días naturales antes de concluir cada trimestre, si fuere procedente, el Comité de Gestión notificará por escrito a cada **PARTE**, la cantidad, de acuerdo al Porcentaje de Aportación, para los gastos de la **ALIANZA** que deberán pagar en ese trimestre. Cada **PARTE** pagará la cantidad correspondiente, depositándola en la Cuenta Conjunta, como muy tarde el último día hábil del trimestre en cuestión.

6.4 Al menos 60 días naturales antes de finalizar cada año el Comité de Gestión revisará las necesidades futuras de financiación de la **ALIANZA**, para preparar el presupuesto del periodo siguiente. Ninguna **PARTE** estará obligada a proporcionar financiación en una cantidad superior a su Compromiso Máximo de Financiación.

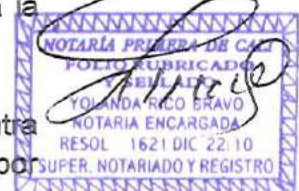
6.5 A menos que las **PARTES** acuerden lo contrario:

6.5.1 Todos los avisos respecto a la financiación conforme a este **ARTÍCULO 6** serán enviados al domicilio social de cada **PARTE**, o por correo electrónico, tal y como se especifica en el **ARTÍCULO 19** del presente Contrato.

6.5.2 Si una **PARTE** incumple o se demora en cualquier pago, este pagará un interés equivalente al uno por ciento (1%) efectivo mensual por el período que va desde la fecha de su vencimiento a la fecha efectiva de pago.

6.5.3 En la Cuenta Conjunta, únicamente se harán pagos por trabajos realizados o proporcionados a la **ALIANZA**. Los procedimientos para la facturación y los pagos a realizar a una **PARTE** individualmente considerada (o a cualquier miembro de su grupo corporativo) por trabajos realizados para la **ALIANZA** serán los que establezca el Comité de Gestión.

6.5.4 Cualquier cheque, transferencia bancaria o pago realizado contra los fondos de la Cuenta Conjunta deberá contar con la firma o la autorización por



escrito del Gerente del **PROYECTO** u otra persona autorizada por el Comité de Gestión.

6.6 Se llevarán los libros y procedimientos contables completos y apropiados a la **ALIANZA** de acuerdo con la práctica contable estándar en Colombia y bajo la supervisión del Comité de Gestión. Estos libros estarán disponibles en todo momento para la inspección por cada una de las **PARTES** o por sus representantes autorizados.

6.7 Anualmente, a petición de alguna de las **PARTES**, podrá realizarse una auditoría a la Cuenta Conjunta por un auditor independiente, así como un informe (en la forma que establezca el Comité de Gestión) que será sometido a la consideración de cada una de las **PARTES**. Los honorarios de la auditoría serán pagados por la **PARTE** que haya solicitado la inspección.

6.8 Con las excepciones previstas en el **PLAN DE INVERSIÓN** relacionadas con los desembolsos que asumirá el **PROYECTO** como compensación de gastos de alguna de las **PARTES**, cada **PARTE**, individualmente considerada, asumirá los costos y gastos de su propia operación empresarial. Igualmente, cada **PARTE** asumirá los impuestos correspondientes, en particular el impuesto sobre la renta, que se devenguen con ocasión a la liquidación o la **ALIANZA**. La fiduciaria vocera del **FIDEICOMISO** del **PROYECTO** será la encargada de decretar las utilidades del mismo, practicando inclusive las respectivas retenciones, y será responsabilidad de cada **PARTE** incluir dichos beneficios en sus propias declaraciones a efectos de dar cumplimiento al principio de transparencia fiscal consagrado en el artículo 102 del Estatuto Tributario.

6.9 Si por requerimientos de liquidez del **PROYECTO** fuere necesario que alguna de las **PARTES**, o sus entidades vinculadas inclusive, dispusieren de recursos propios para financiar tal falencia, se devengará a favor de la parte prestamista un rendimiento de **DOCE POR CIENTO (12%)** efectivo anual.

6.10. La totalidad de las aportaciones que realice cualquiera de las **PARTES** destinada al pago del precio por el **LOTE** será restituida a la **PARTE** que la haya aportado de la siguiente manera: (i) únicamente se restituirán las aportaciones efectivamente realizadas por las partes al pago del precio del **LOTE** y hasta la concurrencia de dicho valor, es decir, sin incluir en el importe de la restitución las sumas correspondientes a "beneficio automático" de que trata el numeral 11.1.1 de este **ACUERDO**; (ii) la restitución de las aportaciones destinadas al pago del precio del **LOTE** se hará, a partir del momento de consecución de las **CONDICIONES DE GIRO**, en cuotas mensuales proporcionales a los desembolsos provenientes del crédito bancario en la modalidad de constructor en una distribución normal, es decir, se calculará la proporción que mantiene el



desembolso de cada cuota del crédito bancario sobre el total de la financiación, y en esa proporción se asumirá cada cuota de las restituciones, siendo el valor total de estas últimas aquel de minorar al precio del **LOTE** la parte que el propietario actual aportará al **PROYECTO**; (iii) No obstante lo anterior, el Comité de Gestión, mediante la mayoría calificada de que trata el numeral 3.4.1 de este **ACUERDO**, podrá modificar dicha forma de pago (para adelantar y/o posponer el pago de una o varias de las cuotas) de acuerdo a la realidad del flujo de caja del **PROYECTO**, en el entendido que habrá un principio rector según el cual el criterio objetivo para decidir si se modifica o no la forma de pago es la caja disponible con la que cuente el **PROYECTO** frente a la caja demandada en los costos directos e indirectos de la construcción.

ARTÍCULO 7. PROPIEDAD INTELECTUAL

7.1 A efectos de este ARTÍCULO:

"Propiedad Intelectual" significa cualquier patente, derecho de autor, derecho sobre un diseño u otra protección de la Propiedad Intelectual incluyendo cualquier proceso secreto, conocimientos técnicos u otra información confidencial (junto con cualquier solicitud para lograr tal protección).

"DPI Anteriores" significan el conocimiento técnico existente y otra Propiedad Intelectual de una parte relevante al Proyecto y disponible para ser revelada y usada para los fines de la Alianza.

"Proyecto" significa un Proyecto aprobado por el Comité de Gestión y que será ejecutado por la Alianza.

"DPI del Proyecto" significa cualquier conocimiento técnico específico, información confidencial u otra Propiedad Intelectual desarrollada conforme a la Alianza.

"Marcas del Proyecto" significan aquellas marcas o nombres utilizadas primordialmente para la Alianza o cualesquiera productos o servicios desarrollados conforme a la Alianza.

"Territorio" significa el territorio de la República de Colombia.

7.2 Mediante acuerdos que deberán ser coordinados por el Comité de Gestión, cada **PARTE** revelará a la otra **PARTE** DPI Anteriores en la medida en la que sea necesario o deseable para permitir que el **PROYECTO** se lleve a cabo de manera efectiva. La revelación incluirá, de ser apropiado, acuerdos suficientes para formar personal capacitado de la otra **PARTE** en el uso y aplicación de dichos DPI Anteriores.





A KORN ARQUITECTOS

7.2.1 Tendrán la consideración de DPI Anteriores, en todo caso, los siguientes.

7.2.1.1 De **A KORN ARQUITECTOS**: (i) La marca nominativa, mixta y/o figurativa, según el caso de "A KORN ARQUITECTOS"; (ii) el nombre de dominio de www.akornarquitectos.com; (iii) los modelos financieros de presupuesto, factibilidad y proyecciones financieras del **PROYECTO** en formato Excel, los cuales se configuran como secretos empresariales.

7.3 Todos los DPI Anteriores de propiedad de una **PARTE** continuarán siendo propiedad de esa **PARTE**. La otra **PARTE** no usará ni revelará los DPI Anteriores salvo para los fines específicos de la **ALIANZA** o como de forma expresa lo permita el Comité de Gestión.

7.4 Cada Parte garantiza a la otra que, hasta donde tiene conocimiento, el uso de sus DPI Anteriores de acuerdo con este contrato no infringe ningún derecho de Propiedad Intelectual de ningún tercero.

7.5 Todos los DPI que resulten de la **ALIANZA**, salvo acuerdo en contrario de las **PARTES**, pertenecerán conjuntamente a las **PARTES** como copropietarios en la proporción descrita en el **ARTÍCULO 6**. Cada Parte, si así se lo requiere la otra, llevará a cabo contratos de cesión u otra documentación formal que pueda ser necesaria o deseable para registrar tal copropiedad.

7.6 Durante la vigencia de este Contrato, el Gerente de Proyecto actuando por su propia iniciativa o por mandato del Comité de Gestión implementará el procedimiento para obtener el registro inicial de los derechos de Propiedad Intelectual de cualquier DPI de la **ALIANZA**. Los gastos para solicitar tal protección inicial (incluyendo el costo del primer registro) serán cubiertos con cargo a la Cuenta Conjunta. Cualquier decisión posterior para proteger los DPI mediante el registro será tomada por el Comité de Gestión.

7.7 En caso de infracción por un tercero de un DPI de la **ALIANZA** o en el caso de que cualquiera de los DPI de la **ALIANZA** supuestamente infrinja derechos de Propiedad Intelectual de un tercero, se reunirá el Comité de Gestión para decidir sobre las acciones a tomar y las **PARTES** estarán obligadas a llevar a cabo los pasos para implementar tales acciones.

7.8 Cada **PARTE** adoptará aquellos procedimientos de confidencialidad que puedan ser razonablemente necesarios o prudentes de acuerdo con las buenas prácticas del sector (incluyendo la obtención de compromisos de confidencialidad de empleados clave) para garantizar la custodia segura de los





9.2 Cualquier empleado proveniente de **A KORN ARQUITECTOS** o **EL PROMOTOR** que sea destinado o enviado a las instalaciones de la otra Parte durante la **ALIANZA** continuará siendo empleados de la **PARTE** que lo haya enviado. La Parte Empleadora:

9.2.1 Será responsable de asegurarse que sus empleados cumplan con las regulaciones y normas de seguridad aplicables en el lugar de trabajo de la otra Parte.

9.2.2 Indemnizará a la otra **PARTE** por cualquier daño o lesión causada por un acto negligente u omisión de cualquiera de sus empleados en las instalaciones de la otra **PARTE**.

ARTÍCULO 10. RESTRICCIONES A LAS PARTES

10.1 Es intención de las **PARTES** trabajar de manera cercana y colaborativa entre ellas para desarrollar la **ALIANZA**. Por lo tanto, durante la vigencia de la **ALIANZA**:

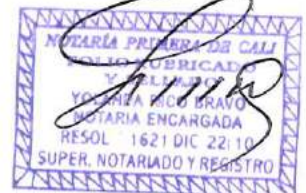
12.1.1 **EL PROMOTOR** no celebrará ninguna **ALIANZA** similar con ninguna otra parte para desarrollar, promover o construir proyectos inmobiliarios en el área oficialmente demarcada de La Candelaria, o para, de forma directa o indirecta, realizar negocios en ese territorio de una manera que compita y/o concurra con los objetivos de esta **ALIANZA**. En particular, se entenderá especialmente que es una actividad o negocio que compite y/o concurre la comercialización, promoción y/o intermediación de proyectos inmobiliarios de terceros.

12.1.2 Durante el periodo de vigencia de la **ALIANZA** y por un periodo de tres (3) años posterior a su terminación, ninguna de las **PARTES** intentará emplear o realizar ofertas de trabajo a cualquier empleado de la otra **PARTE**, para desempeñar alguna actividad gerencial o técnica relacionada con las operaciones de la **ALIANZA**.

ARTÍCULO 11. PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS Y PÉRDIDAS

11.1 Cada una de las **PARTES** participará en los beneficios y pérdidas de la **ALIANZA** en la misma proporción que el Porcentaje de Participación en las aportaciones incluido en el **ARTÍCULO 4.2**, a saber:

A KORN ARQUITECTOS: OCHENTA POR CIENTO (73%)
EL PROMOTOR: VEINTE POR CIENTO (27%)





Empero, se aplicarán las siguientes reglas especiales, que prevalecerán sobre la anterior regla general:

11.1.1 La restitución de las aportaciones con destino a la compra del **LOTE** se harán conforme a lo dispuesto en el artículo 6.10 de este **ACUERDO**. Una vez finalizada la **CONSTRUCCIÓN** y habiéndose satisfecho las obligaciones pendientes con terceros tales como la entidad financiera que otorgue el crédito constructor o similar, los proveedores, la fiduciaria y demás que correspondan, se utilizarán los recursos disponibles para, de manera prioritaria, restituir a las **PARTES** las demás aportaciones dinerarias que se hayan realizado por las **PARTES** con destinación diferente, es decir, las denominadas como de capital de riesgo. Luego se procederá a realizar la distribución de la remuneración ("beneficio automático") de dichas aportaciones conforme a las reglas enlistadas enseguida (numerales 11.1.1.1 y siguientes). Tanto la restitución como la remuneración (el "beneficio automático") de las aportaciones destinadas a la adquisición del **LOTE** se satisfarán primero que los honorarios y/o comisiones pendientes y/o beneficios del **PROYECTO** que fueren exigibles a favor de las **PARTES** al momento de liquidar el mismo.

Se seguirán las siguientes reglas para remunerar las aportaciones destinadas a la adquisición del **LOTE**, remuneración que se denominará como "beneficio automático":

11.1.1.1 El precio de compra por el **LOTE** al propietario que figura como tal a la fecha de suscripción de este **ACUERDO** habrá sido de **TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$3.600.000.000)**, de los cuales **EL PROMOTOR** habrá pagado, previa la suscripción de este **ACUERDO**, **MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.300.000.000)**;

11.1.1.2 El propietario del **LOTE** actual se espera que aporte al **PROYECTO** el equivalente a **MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$1.450.000.000)** sin que participe del beneficio automático descrito en el párrafo siguiente. El aporte de dicha cantidad significa exclusivamente que el pago del precio de esa suma a favor del propietario actual del **LOTE** se supedita a la consecución de las **CONDICIONES DE GIRO**;

11.1.1.3 El **PROYECTO** presupuestará y hará la adquisición del **LOTE** en **CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$4.500.000.000)**, de tal suerte que genere un "beneficio automático" de **NOVECIENTOS MILLONES (\$900.000.000)** en total ("beneficio automático" total) a favor de quienes han aportado a su compra, el cual se repartirá en la proporción que ocupan las aportaciones realizadas a estos efectos exclusivamente sobre el valor total de compra a su propietario por **TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$3.600.000.000)**, a saber:





11.1.1.3.1 A favor de **EL PROMOTOR**: el porcentaje de (1.300/3.600), es decir, 36,11% sobre el "beneficio automático" total. No obstante, una vez **A KORN ARQUITECTOS** realice la restitución de que trata el numeral 4.3.1 de este **ACUERDO**, el porcentaje del beneficio automático que equivalga a la razón de (450/3.600), es decir 12,5% del beneficio automático total, se restará a **EL PROMOTOR** e irá a favor de **A KORN ARQUITECTOS**.

11.1.1.3.2 A favor de la **PARTES**, en razón a los porcentajes de participación efectiva en el "beneficio automático" excluyendo, a efectos de tal cálculo, el de este importe, pero incluyendo el del párrafo siguiente: el beneficio que se genera dado el aporte parcial del **LOTE** por su actual propietario, que corresponde al porcentaje de (1.450/3.600), es decir 40,27% sobre el "beneficio automático" total.

11.1.1.3.3 A favor de **A KORN ARQUITECTOS**: el porcentaje de (850/3.600), es decir, 23,61% sobre el "beneficio automático" total.

11.1.1.4 El "beneficio automático" consagrado en el numeral 11.1.1.3 anterior se pagará al momento de liquidar el **PROYECTO** de manera prioritaria a la repartición de beneficios o utilidades y/o al cobro de honorarios y/o comisiones pendientes a favor de las **PARTES** es decir, una vez se hayan satisfecho los costos y gastos directamente atribuibles al **PROYECTO**, en especial el crédito constructor o similar, y, adicionalmente, una vez se haya restituido a las **PARTES** el valor de las aportaciones dinerarias realizadas.

11.1.2 Los honorarios y/o comisiones a favor de las **PARTES** por los servicios prestados al **PROYECTO** se pagarán conforme a lo previsto en la sección 5.9 de este **ACUERDO**, pero en todo caso, prioritariamente a la repartición de beneficios general.

11.2 Salvo que las **PARTES** decidan lo contrario, la participación en la utilidad del **PROYECTO** se abonará a los 90 días naturales siguientes a la finalización de la liquidación realizada a la culminación y entrega del **PROYECTO**, una vez se haya cancelado la totalidad de costos y gastos directamente atribuibles al **PROYECTO**, incluidos los honorarios y/o comisiones a favor de las **PARTES** y la totalidad de la obligación con la entidad financiera que otorgue el crédito constructor o similar, y, adicionalmente, una vez se haya restituido a las **PARTES** el valor de las aportaciones dinerarias. Las **PARTES** pueden decidir que una de ellas reciba un adelanto sobre su participación en beneficios.

11.3 La participación en las pérdidas de la **ALIANZA** se liquidará mediante aportaciones adicionales de las **PARTES**, siendo entendido que, en cualquier

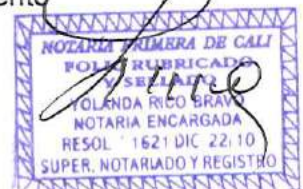


momento, las **PARTES** pueden requerir aportaciones adicionales para compensar las pérdidas que se hayan producido. En caso de que alguna de las **PARTES** no acuda a realizar las aportaciones adicionales necesarias para compensar las pérdidas bajo los dos supuestos anteriores, la **PARTE** cumplida podrá exigir a la otra **PARTE** que haga tal aportación, salvo que la razón de no acudir se deba a insolvencia manifiesta, o bien, asumir la totalidad de las aportaciones para compensar pérdidas a cambio de que se modifique, en la misma proporción, la participación en la **ALIANZA** y, como consecuencia, sobre los beneficios. Si ninguna de las **PARTES** acudiere al llamado de compensación de pérdidas, se asumirán los costos y gastos del **PROYECTO** con los activos disponibles y susceptibles de liquidación, y se dará por terminada la **ALIANZA**, previa liquidación de la misma conforme al procedimiento previsto.

11.4 Los beneficios serán el resultado de restar a los ingresos totales netos de rebajas y/o descuentos, los costos y gastos directamente relacionados con el **PROYECTO** y/o la **ALIANZA**. Sin embargo, de haber ingresos sobrevivientes, no contemplados dentro del **PLAN DE INVERSIÓN**, solamente serán considerados como ingresos susceptibles de generar repartición de beneficios o pérdidas una vez se hayan descontado los valores que correspondan a cualquiera de las **PARTES** a título de honorarios u otra retribución que proceda, las cuales deberán establecerse a precios de mercado. A efectos de lo anterior, se entienden especialmente como ingresos sobrevivientes los derivados de la contratación de obras adicionales por los **CLIENTES** y los intereses devengados a favor de la **ALIANZA** por la demora en el pago del precio de adquisición en que incurra algún(os) **CLIENTE(S)**. En el caso de obras adicionales, **A KORN ARQUITECTOS** descontará, por concepto de A.I.U (Administración, Imprevistos y Utilidad), un equivalente al 27% del valor de la contratación.

11.5 Cada **PARTE** podrá libremente determinar si, en lugar de recibir dinero como retribución de las aportaciones, honorarios, comisiones y/o beneficios prefiere recibirla en especie, siendo esto en área construida en el nuevo **PROYECTO**, para lo cual se seguirán las siguientes reglas:

- 11.5.1 Se entiende por restitución o retribución en especie la contraprestación a las **PARTES** tanto en área de apartamentos propiamente dicha como con la entrega de parqueaderos y depósitos, y áreas comerciales, si eventualmente las hubiere.
- 11.5.2 Si la **PARTE** interesada decidiera recibir todo o parte de su restitución o retribución en especie hacer antes del lanzamiento de la etapa de **PREVENTAS**: el valor de conversión de dinero a área será el precio preferencial de la lista cero que presentará el Comité de Gestión, que equivale a la lista de precios inicial con un descuento de cinco por ciento (5%).



- 11.5.3 Si lo decide hacer durante la etapa de **PREVENTA** y antes de iniciar la **CONSTRUCCIÓN**: El valor de conversión de dinero a área será el de la lista de precios que rija en ese momento a terceros con un descuento de cinco por ciento (5%);
- 11.5.4 Si lo decidiera hacer durante o posteriormente a la **CONSTRUCCIÓN**: El valor de conversión de dinero a área será el de la lista de precios que rija a terceros con un descuento de tres por ciento (3%).
- 11.5.5 En cualquiera de los casos, la transferencia del área adjudicada se hará a título de restitución de aportes al **FIDEICOMISO** por la cantidad que corresponda a la devolución o reembolso de las aportaciones realizadas, y a título de beneficio de área si ellas comprendieren la retribución en honorarios y/o utilidad o la participación en los beneficios del **PROYECTO**.
- 11.5.6 No obstante lo anterior, la vinculación al **FIDEICOMISO** en las dos calidades mencionadas en el numeral inmediatamente anterior estará sujeta a la condición suspensiva conforme a la cual el resultado económico del **PROYECTO** arroje beneficios, honorarios y/o comisiones suficientes para cubrir el precio del área escogida.
- 11.5.7 La restitución o retribución de que trata esta sección 11.5 no devengará comisión de venta alguna a favor de la **PARTE** interesada, aún si la transferencia del área en especie de que trata esta sección se hiciere a favor de un tercero.

ARTÍCULO 12. CAMBIO EN EL CONTROL DE UNA PARTE

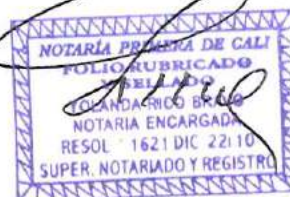
12.1 Cada una de las **PARTES** debe notificar inmediatamente a la otra **PARTE** cualquier cambio significativo en su control o propiedad. Si se produce dicho cambio, la otra **PARTE**, puede oponerse o, facultativamente, optar por terminar la **ALIANZA** de conformidad con lo que se establece en el presente **CONTRATO**.

ARTÍCULO 13. VIGENCIA Y TERMINACIÓN

13.1 Las **PARTES** establecen que el período de duración de la **ALIANZA** será de tres (3) años calendario prorrogables automáticamente por periodos de seis (6) meses o fracción hasta que se liquide efectivamente la última **ETAPA DE DESARROLLO** del **PROYECTO**. Si alguna de las **ETAPAS DE DESARROLLO** del **PROYECTO** se encontrare prevista en el **PLAN DE INVERSIÓN**, pero no se realizare por decisión de las **PARTES** o del Comité de Gestión, conforme a las facultades asignadas en este **ACUERDO**, no será tomada en cuenta para extender el plazo de este **ACUERDO**.

13.2 Serán causas para terminar la **ALIANZA**:

13.2.1 El cumplimiento de sus objetivos;





13.2.2 La imposibilidad en el cumplimiento del objeto, especialmente, por la no consecución de las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO**;

13.2.3 Por decisión de ambas **PARTES**;

13.2.4 Por decisión de una de las **PARTES** motivada por el incumplimiento de las obligaciones de la otra **PARTE**;

13.2.5 Por decisión de una de las **PARTES** motivada por la entrada a reestructuración empresarial o insolvencia de la otra **PARTE** en los términos de la Ley 1116 de 2006;

13.2.6 Por vencimiento de la duración de la **ALIANZA**;

13.2.7 Por cambios en la normatividad nacional departamental o municipal o la existencia de normas vigentes y en especial la norma urbana que rija la zona donde se encuentre ubicado el lote que ocupará el **PROYECTO**, que disponga modificaciones que afecten las expectativas del Proyecto a construirse, en cuanto a altura, aislamientos, uso, destinación, edificabilidad, etc., o norma tributaria que grave con nuevos impuestos la actividad de la construcción. Las **PARTES** convendrán la viabilidad de continuar con el presente **ACUERDO**;

13.2.8 Por hechos fortuitos o fuerza mayor no subsanables y que imposibiliten el desarrollo del **PROYECTO** y en los cuales no hayan influido ninguna de las **PARTES**;

13.2.9 Si cualquiera de las **PARTES**, o sus administradores de hecho o derecho, resultase incluida en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), la otra **PARTE** podrá dar por terminado este **ACUERDO** y reclamar los perjuicios correspondientes;

13.2.10 Por decisión de **A KORN ARQUITECTOS** si se advirtiese durante el proceso de debida diligencia, estudio de la promesa de compraventa y/o de estudio de títulos del **LOTE** que este adolece de vicios que impidan el correcto desarrollo del **PROYECTO**, incluyendo, pero no limitándose a: vicios en la cadena de tradición, si el **LOTE** se encontrare afecto como patrimonio de la nación o se hallare gravado con plusvalías. Asimismo, **A KORN ARQUITECTOS** podrá dar por terminada esta **ALIANZA** si los





estudios de áreas aportados por **EL PROMOTOR**, de que trata la **CONSIDERACIÓN QUINTA (V)**, con base a los cuales se realizó el estudio financiero del **PROYECTO**, resultaren no ajustados a derecho o a la realidad;

13.2.11 Las demás contenidas en este **ACUERDO** y las dictadas por Ley.

13.3 Las **PARTES** se comprometen a no iniciar procesos de disolución y liquidación, ni escisión, ni de cualquier otra índole o naturaleza, hasta el momento en que se termine esta **ALIANZA**. La inobservancia del compromiso en comento, hará responsable a las sociedades en cita de los perjuicios que el atraso y mora puedan genere en el **PROYECTO**, aparte de los demás que se demuestren.

13.4 La terminación de la **ALIANZA** por cualquier motivo dará lugar a la liquidación de la misma.

13.5 La terminación de esta **ALIANZA** por no conseguir el **PROYECTO** las **CONDICIONES DE GIRO** no dará lugar a la indemnización de perjuicios a favor de ninguna de las **PARTES**.

ARTÍCULO 14. AUSENCIA DE SOCIEDAD O AGENCIA

14.1 Nada en este Contrato se interpretará de manera que:

14.1.1 Constituye una sociedad de derecho ni de hecho entre las **PARTES**.

14.1.2 Cualquiera de las **PARTES** sea agente de la otra **PARTE** para cualquier finalidad.

14.1.3 Otorgue derecho a cualquiera de las **PARTES** para comprometer o vincular a la otra **PARTE** (o a algún miembro de su grupo) de manera alguna, con excepción de lo expresamente previsto.

ARTÍCULO 15. FUERZA MAYOR

15.1 Se entenderá por Fuerza Mayor: guerra, emergencia, accidente, incendio, terremoto, inundación, tormenta, huelga o cualquier otro hecho o impedimento que la **PARTE** afectada pruebe que estuvo fuera de su control y que no pudo haber razonablemente previsto en el momento de la celebración del presente Contrato o evitar o superar los hechos, o de evitar o superar sus consecuencias.

15.2 Ninguna de las **PARTES** responderá por incumplimiento en obligaciones derivadas del presente Contrato, ni estará obligada a indemnizar a la otra **PARTE**.



por los perjuicios causados, cuando dicho incumplimiento sea producido por Fuerza Mayor debidamente probada.

ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

16.1 **A KORN ARQUITECTOS** podrá ceder su posición en este **ACUERDO** a la sociedad o cualquier otro vehículo jurídico que constituya especialmente para el desarrollo del **PROYECTO**, lo cual **EL PROMOTOR** acepta y reconoce con la firma del presente **ACUERDO**. Adicionalmente, el señor **ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO** podrá ceder su posición contractual en este acuerdo a la sociedad **SIMPLICITY SAS** identificada con el NIT 900602248-8, sin necesidad de que medie autorización por parte de **A KORN ARQUITECTOS** ni de **JOSE MARÍA DE VALENZUELA**. Por fuera de ello, no podrán ninguna de las **PARTES** ceder su posición contractual dentro del presente **ACUERDO**, así como de hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o parte de la relación derivada del **ACUERDO**, salvo autorización previa, expresa y escrita de la otra **PARTE**.

ARTÍCULO 17. INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS E INDEMNIDAD

17.1 Cada **PARTE** será responsable frente a la otra por los perjuicios causados y daños que lograre demostrar por el incumplimiento de las obligaciones contenidas en este **ACUERDO**.

17.2 Las **PARTES** se comprometen a mantenerse indemne la una a la otra, por cualquier reclamación originada por acciones u omisiones de cada una de ellas en relación con lo establecido en este **ACUERDO**.

17.3 Ninguna de las **PARTES** será responsables por las operaciones de financiación individuales que realice la otra **PARTE**. Para tales efectos, las **PARTES** se comprometen a mantener indemne a la otra **PARTE** respecto de sus prestamistas y acreedores.

17.4 **EL PROMOTOR** mantendrá indemne a **A KORN ARQUITECTOS** respecto del cumplimiento de las obligaciones de las partes de la promesa de compraventa relacionada en la **CONSIDERACIÓN CUARTA (IV)** de este **ACUERDO**. Por tanto, **EL PROMOTOR** indemnizará a **A KORN ARQUITECTOS** los perjuicios que se causen por el incumplimiento de los términos de la susodicha promesa, aún si el incumplimiento estuviere en cabeza de la promitente vendedora.

ARTÍCULO 18. NOTIFICACIONES



18.1 Cualquier aviso que se requiera en relación a este **CONTRATO** se hará por escrito (considerándose válido el correo electrónico) y podrá ser notificado enviándolo o transmitiéndolo al domicilio de la otra **PARTE** especificado en el **ARTÍCULO 18.2**, con un procedimiento que permita probar la recepción de la notificación.

18.2 Para los fines del **ARTÍCULO 18.1**, los detalles para realizar las notificaciones son los siguientes:

A KORN ARQUITECTOS

Dirección: Calle 104 13A-11, Bogotá
Teléfono: (571) 6378169
Email: i.korn@akornarquitectos.com
Atentamente: Iaron Korn

EL PROMOTOR

Dirección: Calle 75 # 8-34 Of. 201 de Bogotá
Teléfono celular: (57) 311 2266985
Email: gerencia@simpli-city.com.co
Atentamente: Jose María de Valenzuela

ARTÍCULO 19. LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

19.1 Este **ACUERDO** se rige por las leyes y demás normativa aplicable de la República de Colombia.

19.2 **Arreglo Directo:** En caso de que surjan diferencias entre las **PARTES** por razón o con ocasión del presente contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las **PARTES** dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

19.3 **Tribunal de Arbitramento:** Salvo las acciones de cobro que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, las demás controversias relativas a este contrato, a su celebración, ejecución, interpretación, desarrollo, terminación o liquidación, que no pueda resolverse de forma directa por las **PARTES** de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.





El Tribunal de arbitramento se regirá por las normas colombianas, y será designado de común acuerdo por las **PARTES**, y a falta de acuerdo por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro. La organización interna del Tribunal, así como todos los costos y honorarios aplicables, se sujetarán a las reglas previstas para el efecto por el centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal sesionará en las instalaciones del referido centro, en la ciudad de Bogotá D.C. y su decisión será adoptada en derecho de conformidad con la ley positiva vigente colombiana. Para todos los efectos, el idioma del arbitraje será el castellano. Los costos de administración y operación, así como los honorarios de los árbitros serán pagados por la Parte vencida.

ARTÍCULO 20. INTEGRALIDAD Y MODIFICACIONES AL ACUERDO

20.1 El presente Acuerdo deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las **PARTES** sobre el objeto de este **ACUERDO**, dejando en claro que este Contrato reúne las obligaciones y derechos de las **PARTES** y reemplaza cualquier otra estipulación que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato.

20.2 Igualmente, cualquier modificación a este **ACUERDO** deberá constar por escrito y estar suscrito por todas las **PARTES** para que surta efecto entre ellas.

ARTÍCULO 21. ANEXOS E INCORPORACIONES AL CLAUSULADO

21.1 Son **ANEXOS** de este **ACUERDO**, y hacen parte integral del mismo, los siguientes:

1. Anexo 1. Plan de Inversión
2. Anexo 2. Certificado de existencia y representación legal de **A KORN ARQUITECTOS**
3. Anexo 3. Certificado de existencia y representación legal de **EL PROMOTOR**
4. Certificados de Libertad y Tradición del **LOTE**
5. Promesa de Compraventa respecto del **LOTE** entre **EL PROMOTOR** y su actual propietario
6. Anexo 6. Contrato de constitución de fideicomiso de administración simple con transferencia sobre el **LOTE**
7. Anexo 7. Diseño de Fachada realizado por el Arquitecto Simón Vélez.

21.2 Asimismo, hacen parte del contenido obligatorio de este **CONTRATO** las **DEFINICIONES** contenidas en la parte 3 de este **ACUERDO**.





A KORN ARQUITECTOS

Las **PARTES** manifiestan su conformidad con el presente Contrato, que se firma en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor.

El presente **CONTRATO** entra en vigor en la fecha efectiva que figura en su encabezamiento.

Firmado por un representante debidamente autorizado de **A KORN ARQUITECTOS** y de **EL PROMOTOR**.

En Bogotá a los veinticuatro (24) días de marzo de 2018.

Por y en nombre de **A KORN ARQUITECTOS**

IARON KORN GOLDSCHMIDT

CC 1020795895

REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE

POR EL PROMOTOR

JOSE MARÍA DE VALENZUELA

C.C. No. 80.426.066 de Bogotá

ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO

C.C. No. 94.382.856 de Cali





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



44052

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el veintiocho (28) de marzo de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Cali, compareció:

ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0094382856 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



6s13m0f8re9w
28/03/2018 - 08:22:33:299

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE JOINT VENTURE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO "LA PRIMERA, CANDELARIA", en el que aparecen como partes ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO y que contiene la siguiente información CONTRATO DE JOINT VENTURE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO "LA PRIMERA, CANDELARIA".



YOLANDA RICO BRAVO

Notaria primera (1) del Círculo de Cali - Encargada

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 6s13m0f8re9w

**ALIANZA FIDUCIARIA FIDEICOMISOS NIT 830.053.812-2
COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO
FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA**

C E R T I F I C A

Que se han suscrito 66 encargos, por un valor de VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS CON 00/100 M/LC (\$29,202,131,230.00), al 31 de mayo de 2021, se ha recaudado la NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS CON 95/100 M/LC (\$9,442,340,138.95), de los cuales la suma de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON 00/100 M/LC (\$59,635,767.00) corresponde a Abono Intereses de Mora y la suma de TRES MILLONES PESOS CON 00/100 M/LC (\$3,000,000.00) corresponde a Canje.

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

N°	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	No. Encargo	Estado	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon. Capital	Vr. Abon. Int. Mora.	Valor Canje.
1	APTO 307 GJ 9 DP 9	41754436	Alba Marina Vargas Villanueva	10043250856	ACT	325,937,627.00	3,000,000.00	0	0
2	APTO-204 GJ-44 APTO-33	41545900	Alina Del Socorro Rodriguez Torralvo	10043250874	ACT	612,000,000.00	197,281,490.00	0	0
3	APTO-105 GJ-91,92 DP-70 TZ-1	31321756	Ana Lucia Trujillo Guerrero	10043299060	ACT	817,000,000.00	103,802,196.00	197,804.00	0
4	APTO-313 GJ-89 DP-74	1020772783	Andres Felipe Pardo Salazar	10043250899	ACT	437,169,154.00	81,217,000.00	2,555.00	3,000,000.00
5	APTO 511	51938784	Angela Maria Arroyave Obrien	10043299061	ACT	435,000,000.00	64,738,880.00	11,120.00	0
6	APTO 211 GJ-26 DP-1	890903938	Bancolombia S.A	10043299067	ACT	443,938,769.00	155,513,425.00	0	0
7	APTO-210 GJ-68 DP-46	80821973	Camilo Andres Suarez Acero	10043250895	ACT	364,856,000.00	119,300,738.00	582,040.00	0
8	APTO-214 GJ-27 DP-27	1020768849	Camilo Vicara Angel	10043250885	ACT	323,000,000.00	126,384,607.00	0	0
9	APTO 310 GJ 98	19391590	Carlos Felipe Santacruz Ortega	10043250852	ACT	344,300,000.00	172,200,000.00	0	0
10	APTO 109 GJ 40 DP 19	51634491	Carmen Sofia Eljadue De Martin	10043299059	ACT	300,000,000.00	20,000,000.00	0	0
11	APTO-213 GJ-55 DP-50	39564541	Carolina Ortiz Parra	10043250898	ACT	307,597,622.00	96,599,959.00	1,452,171.00	0
12	APTO-416 GJ-81 DP-48	901381082	Celinversiones S.A.S	10043299062	ACT	390,000,000.00	128,142,856.00	0	0
13	APTO 415 GJ 30 DP 30	51821921	Constanza Margarita Cubillos Reyes	10043250869	ACT	337,000,000.00	118,412,618.95	8,986,263.00	0
14	APTO-314 GJ-84 DP-66	1018480873	Daniel Delgado Ferrufino	10043250900	ACT	370,000,000.00	86,000,000.00	0	0
15	APTO 409 GJ-88 DP-73	1017174991	Daniela Arango Echeverry	10043250849	ACT	331,000,000.00	157,500,000.00	0	0
16	APTO-209 GJ-46 GJ-35	80540293	Diego Andres Ramirez Navarrete	10043299070	ACT	400,000,000.00	12,000,000.00	0	0
17	APTO-315 GJ-4 DP-4	79712662	Douglas Mauricio Olaya Sierra	10043250879	ACT	500,000,000.00	232,824,309.00	17,178,286.00	0
18	APTO-316 GJ-29 DP-29	39780282	Edna Pinzon Enriquez	10043250867	ACT	349,854,793.00	154,935,696.00	0	0
19	APTO 508 GJ-85 DP-67	1010177324	Fernando Galeano Granados	10043250863	ACT	342,127,420.00	171,127,420.00	0	0
20	APTO 404 GJ-79	900520507	Full Potential Sas	10043250851	ACT	339,000,000.00	162,515,647.00	641,080.00	0
21	APTO-306 GJ-80	900539137	Grupo Ampm S.A.S Distribuciones Terracota	10043250842	ACT	313,202,490.00	156,572,694.00	28,551.00	0
22	APTO 110 GJ 46- DP35	79904195	Helmuth Hernando Nieto Mendoza	10043250870	ACT	467,364,118.00	62,933,480.00	8,293,538.00	0
23	APTO 504 GJ-54 DP-53	1032426203	Ingrid Gissell Eljadue Martinez	10043250859	ACT	325,738,832.00	175,000,000.00	0	0
24	APTO-413 GJ-12 DP-12	900397640	Inversiones Rociene S.A.S	10043250886	ACT	328,852,410.00	135,830,340.00	158,890.00	0
25	APTO-509 GJ-1 DP-1	53061180	Irina Lorena Forero Pedreros	10043250890	ACT	443,607,000.00	156,442,800.00	0	0
26	APTO-405 GJ-51 DP 40	23554206	Irma Yaneth Mojica Perico	10043250840	ACT	326,848,565.00	163,421,437.00	2,846.00	0
27	ET-1 APTO-612 GJ-59-60-42	1121823849	Jaime Andres Florez Murcia	10043250865	ACT	879,150,525.00	140,000,000.00	0	0
28	APTO-216 GJ-83 DP-65	72205985	Javier Alberto Jimenez Villamizar	10043250873	ACT	356,386,417.00	139,720,738.00	81,262.00	0
29	LOCAL-3	53179270	Jenny Cristina Trujillo Gutierrez	10043250888	ACT	542,160,000.00	271,080,000.00	0	0
30	LOCAL-4	53179270	Jenny Cristina Trujillo Gutierrez	10043250889	ACT	780,000,000.00	780,000,000.00	0	0

www.alianzacom.co

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com - Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 EdificioOficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

N°	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	No. Encargo	Estado	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon. Capital	Vr. Abon. Int. Mora	Valor Canje.
31	LOCAL-1	80426066	Jose Maria De Valenzuela Drasites	10043250893	ACT	1,252,560,000.00	0	0	0
32	APTO-317 GJ-42	16672788	Juan Carlos Lozano Garcia	10043250871	ACT	413,919,373.00	91,062,269.00	0	0
33	APTO-318 GJ-43 DP-24	16672788	Juan Carlos Lozano Garcia	10043250872	ACT	545,915,026.00	125,101,306.00	0	0
34	APTO 205 GJ 13 DP 13	1071164695	Juan David Gracia Restrepo	10043250850	ACT	370,174,119.00	140,141,932.00	875,480.00	0
35	APTO-304 GJ-15,16 DP-10	843050	Juan Manuel Piqueras Boza	10043299058	ACT	723,722,773.00	192,992,740.00	0	0
36	APTO 502 GJ 69 DP 56	80424004	Juan Pablo Duque Camacho	10043250861	ACT	563,000,000.00	20,000,000.00	0	0
37	APTO-410 GJ-28 DP-28	1032442095	Juan Sebastian Garcia Patiño	10043250857	ACT	413,385,320.00	204,268,532.00	0	0
38	APTO-102	1098689637	Laura Milena Margarita Velasquez Nieves	10043299063	ACT	299,000,000.00	49,960,159.00	0	0
39	APTO-503 GJ-70 DP-61	1066173336	Ligia Elena Diaz Villadiego	10043250838	ACT	488,154,510.00	244,077,266.00	0	0
40	APTO 501 GJ-20-21 DP-26	52253832	Lina Margarita Ortiz Caballero	10043250858	ACT	500,000,000.00	497,000,000.00	0	0
41	APTO-308 GJ-45 DP-34	792230	Logan Rudiger Skibbe	10043250882	ACT	345,000,000.00	158,500,000.00	0	0
42	LOCAL-6	79419172	Luis Enrique Rodriguez Olaya	10043250905	ACT	882,000,000.00	190,728,871.00	371,129.00	0
43	APTO-208 GJ-24 DP-14	43221392	Maria Adelaida Jaramillo Sepulveda	10043250891	ACT	348,000,000.00	150,495,441.00	1,176,637.00	0
44	APTO-407 GJ-11 DP-23	34700216	Maria Alejandra Ospina Torres	10043299069	ACT	350,000,000.00	92,352,328.00	0	0
45	APTO-403 GJ-77, 78 DP-59	43866148	Maria Catalina Garces Restrepo	10043250855	ACT	749,826,408.00	74,900,000.00	0	0
46	APTO 406 GJ 71 DP 62	43866148	Maria Catalina Garces Restrepo	10043250864	ACT	328,192,453.00	18,175,000.00	0	0
47	APTO 206 GJ-22	900358244	Matamoras López Investments S.A.S.	10043250853	ACT	329,000,000.00	164,500,000.00	0	0
48	APTO-305 GJ-39	1020739091	Miguel Ricardo Leon Borda	10043250841	ACT	378,648,512.00	185,037,204.00	0	0
49	APTO-506 GJ-10 DP-22	1136884573	Nicolas Camelo Velasquez	10043250881	ACT	353,500,000.00	119,873,665.00	12,832,865.00	0
50	APTO 104 GJ-3 DP-3	75102837	Oliver Jonathan Mejia Lopez	10043250860	ACT	431,846,454.00	214,439,737.00	1,738,536.00	0
51	APTO-207 GJ-5 DP-5	79811967	Oscar Javier Asprilla Cruz	10043250883	ACT	335,500,000.00	148,550,000.00	81,805.00	0
52	APTO-101 GJ-53 DP-54	52692603	Paula Andrea Gutierrez Roldan	10043250887	ACT	311,918,865.00	156,261,155.00	0	0
53	APTO 302 GJ 2 DP 2	900866319	Prometeo Asesores Laborales Sas	10043250839	ACT	366,712,629.00	193,212,729.00	0	0
54	APTO 103 GJ 47 DP36	901070257	Rodin C.I Sas	10043250843	ACT	346,812,912.00	109,514,814.00	0	0
55	APTO 202 GJ-48 DP-37	901070257	Rodin C.I Sas	10043250844	ACT	356,611,250.00	112,116,433.00	0	0
56	APTO-203 GJ-50 DP-39	901070257	Rodin C.I Sas	10043250845	ACT	405,534,482.00	125,106,398.00	0	0
57	APTO-218 GJ-63-64 DP-58	901070257	Rodin C.I Sas	10043250846	ACT	570,044,233.00	168,786,573.00	0	0
58	APTO-303 GJ-52 DP-41	901070257	Rodin C.I Sas	10043250847	ACT	422,303,590.00	129,558,886.00	0	0
59	APTO-402 GJ-49 DP-38	901070257	Rodin C.I Sas	10043250848	ACT	420,909,959.00	129,188,844.00	0	0
60	APTO-212 GJ-7 DP-7	98548705	Sergio Alberto Velasquez Grisales	10043250901	ACT	437,000,000.00	82,375,189.00	4,762,211.00	0
61	APTO 507 GJ 87 DP 69	1014236188	Sergio Armando Morales Diaz	10043250876	ACT	305,000,000.00	97,650,087.00	0	0
62	APTO 401 GJ 86 DP 68	1014236188	Sergio Armando Morales Diaz	10043250877	ACT	395,000,000.00	126,776,718.00	0	0
63	APTO-412 GJ-84 DP-66	1123623341	Suhelen Herrera Garzon	10043250892	ACT	438,000,000.00	59,727,350.00	0	0
64	APTO-411 GJ-68 DP-49	1123623341	Suhelen Herrera Garzon	10043250902	ACT	440,000,000.00	40,000,000.00	0	0
65	APTO-505 GJ-72 DP-63	52995593	Veronica Duque Guerrero	10043250854	ACT	331,846,620.00	163,395,042.00	104,958.00	0
66	APTO-510 GJ-8 DP-8	46358689	Victoria Eugenia Malaver Calderon	10043250866	ACT	420,000,000.00	122,015,140.00	75,740.00	0
TOTAL						\$ 29,202,131,230.00	\$ 9,442,340,138.95	\$ 59,635,767.00	\$ 3,000,000.00

Se expide la presente certificación a solicitud de los interesados el día 04 del mes de junio de 2021.

Atentamente,



Jeisson David Cárdenas García
Coordinador de Mesa de Trámites Inmobiliarios
Alianza Fiduciaria
DP

www.alianzacom.co

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com - Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 EdificioOficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

FIDEICOMISO FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

ESTADO DE CUENTA POR PROYECTO A 30/04/2021

Unidad	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	No. Encargo	Estado	Cuotas Pact	Vr. Venta Unidad	Sido Cap. Adeudado	Vr. Abon. Capital	Tot. Otros. Cptos	Sido. Otros. Cptos	Abon. Otros. Cptos	Vr. Abon. Int. Mora.	Valor Canje	Cuota Atr.	Días Venc.	Vr. Cap. Adeud.	Mora Adeudada	Tot. Adeudado	Saldo a Favor		
679698	APTO 307 G1 9 DP 9	41754436	ALBA MARINA VARGAS VILLANUEVA	10043250856	ACT	17	325,937,627.00	322,937,627.00	3,000,000.00	0	0	0	0	0	0	16	760	159,968,816.00	6,190,418.00	166,159,234.00	0	
679687	APTO-204 G1-44 APTO-33	41545900	ALINA DEL SOCORRO RODRIGUEZ TORRALVO	10043250874	ACT	30	612,000,000.00	418,948,140.00	193,051,860.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
740573	APTO-105 G1-91,92 DP-70 TZ-1	31321756	ANA LUCIA TRUJILLO GUERRERO	10043299060	ACT	14	817,000,000.00	713,197,804.00	103,802,196.00	0	0	0	197,804.00	0	2	59	9,197,804.00	54,640.00	9,252,444.00	0	0	
679706	APTO-313 G1-89 DP-74	1020772783	ANDRES FELIPE PARDO SALAZAR	10043250899	ACT	12	437,169,154.00	363,452,154.00	73,717,000.00	0	0	0	2,555.00	3,002,555.00	0	0	0	0	0	0	0	
679734	APTO 511	51938784	ANGELA MARIA ARROYAVE OBRIEN	10043299061	ACT	13	435,000,000.00	370,261,120.00	64,738,880.00	0	0	0	11,120.00	0	0	0	0	0	0	0	0	
955056	APTO 211 G1-26 DP-1	890903938	BANCOLOMBIA S.A	10043299067	ACT	4	443,938,769.00	288,425,344.00	155,513,425.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
820157	APTO-210 G1-68 DP-46	80821973	CAMILO ANDRES SUAREZ ACERO	10043250895	ACT	10	364,856,000.00	245,555,262.00	119,300,738.00	0	0	0	582,040.00	0	3	370	21,429,434.00	22,466.00	21,451,900.00	0	0	
765285	APTO-214 G1-27 DP-27	1020768849	CAMILO VICARA ANGEL	10043250885	ACT	28	323,000,000.00	196,615,393.00	126,384,607.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679702	APTO 310 G1 98	19391590	CARLOS FELIPE SANTACRUZ ORTEGA	10043250852	ACT	23	344,300,000.00	176,550,000.00	167,750,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679681	APTO 109 G1 40 DP 19	51634491	CARMEN SOFIA ELIADUE DE MARTIN	10043299059	ACT	3	300,000,000.00	280,000,000.00	20,000,000.00	0	0	0	0	0	1	52	100,000,000.00	3,297,375.00	103,297,375.00	0	0	
852385	APTO-213 G1-55 DP-50	39564541	CAROLINA ORTIZ PARRA	10043250898	ACT	26	307,597,622.00	210,997,663.00	96,599,959.00	0	0	0	1,452,171.00	0	2	31	5,000,000.00	49,043.00	5,049,043.00	0	0	
714758	APTO-416 G1-81 DP-48	901381082	CELINVERSIONES S.A.S	10043299062	ACT	17	390,000,000.00	273,000,001.00	116,999,999.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679723	APTO 415 G1 30 DP 30	51821921	CONSTANZA MARGARITA CUBILLOS REYES	10043250869	ACT	31	337,000,000.00	220,987,334.05	116,012,665.95	0	0	0	8,886,216.00	0	3	778	5,587,381.05	0	5,587,381.05	0	0	
874251	APTO-314 G1-84 DP-66	1018480873	DANIEL DELGADO FERRUFINO	10043250900	ACT	14	370,000,000.00	284,000,000.00	86,000,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679718	APTO 409 G1-88 DP-73	1017174991	DANIELA ARANGO ECHEVERRY	10043250849	ACT	31	331,000,000.00	175,500,000.00	154,500,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679708	APTO-315 G1-4 DP-4	79712662	DOUGLAS MAURICIO OLAYA SIERRA	10043250879	ACT	4	500,000,000.00	267,175,691.00	232,824,309.00	0	0	0	17,178,286.00	0	1	395	17,175,691.00	664,659.00	17,840,350.00	0	0	
701326	APTO-316 G1-29 DP-29	39780282	EDNANA PINZON ENRIQUEZ	10043250867	ACT	30	349,854,793.00	194,919,097.00	154,935,696.00	0	0	0	0	0	1	10	4,997,926.00	0	4,997,926.00	0	0	
679731	APTO 508 G1-85 DP 67	1010177324	FERNANDO GALEANO GRANADOS	10043250863	ACT	30	342,127,420.00	171,063,710.00	171,063,710.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679712	APTO 404 G1-79	900520507	FULL POTENTIAL SAS	10043250851	ACT	30	339,000,000.00	180,287,302.00	158,712,698.00	0	0	0	287,302.00	0	2	69	10,787,302.00	190,757.00	10,978,059.00	0	0	
679697	APTO-306 G1-80	900539137	GRUPO AMMP S.A.S DISTRIBUCIONES TERRACOTA	10043250842	ACT	33	313,202,490.00	156,629,796.00	156,572,694.00	0	0	0	28,551.00	0	1	0	28,551.00	0	28,551.00	0	0	
679690	APTO 110 G1-46- DP35	79904195	HELIMUTH HERNANDO NIETO MENDOZA	10043250870	ACT	24	467,364,118.00	404,430,638.00	62,933,480.00	0	0	0	8,293,538.00	0	18	593	157,802,932.00	6,106,592.00	163,909,524.00	0	0	
679727	APTO 504 G1-54 DP-53	1032426203	INGRID GISELL ELIADUE MARTINEZ	10043250859	ACT	5	325,738,832.00	150,738,832.00	175,000,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679721	APTO-413 G1-12 DP-12	900397640	INVERSIONES RIOCISNE S.A.S	10043250886	ACT	26	328,852,410.00	198,741,243.00	130,111,167.00	0	0	0	0	0	0	1	28	5,719,173.00	0	5,719,173.00	0	0
679732	APTO-509 G1-1 DP-1	53061180	IRINA LORENA FORERO PEDREROS	10043250890	ACT	27	443,607,000.00	290,164,200.00	153,442,800.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679713	APTO-405 G1-51 DP 40	23554206	IRMA YANETH MOJICA PERICO	10043250840	ACT	33	326,848,565.00	167,827,128.00	159,021,437.00	0	0	0	2,846.00	0	1	1	0	2,846.00	0	2,846.00	0	0
704133	ET-1 APTO-612 G1-59-60-42	1121823849	JAIME ANDRES FLOREZ MURCIA	10043250865	ACT	29	879,150,525.00	739,150,525.00	140,000,000.00	0	0	0	0	0	16	471	197,500,000.00	7,039,807.00	204,539,807.00	0	0	
725603	APTO-216 G1-83 DP-65	72205985	JAVIER ALBERTO JIMENEZ VILLAMIZAR	10043250873	ACT	27	356,386,417.00	216,665,679.00	139,720,738.00	0	0	0	81,262.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
766385	LOCAL-4	53179270	JENNY CRISTINA TRUJILLO GUTIERREZ	10043250889	ACT	3	780,000,000.00	0	780,000,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
767496	LOCAL-3	53179270	JENNY CRISTINA TRUJILLO GUTIERREZ	10043250888	ACT	3	542,160,000.00	271,080,000.00	271,080,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
819550	LOCAL-1	80426066	JOSE MARIA DE VALENZUELA DRASITES	10043250893	ACT	31	1,252,560,000.00	1,252,560,000.00	0	0	0	0	0	0	17	502	212,934,600.00	7,635,860.00	220,570,460.00	0	0	
751891	APTO-318 G1-43 DP-24	16672788	JUAN CARLOS LOZANO GARCIA	10043250872	ACT	12	545,915,026.00	420,813,720.00	125,101,306.00	0	0	0	0	0	5	411	104,183,005.00	3,823,317.00	108,006,322.00	0	0	
679683	APTO-317 G1-42	16672788	JUAN CARLOS LOZANO GARCIA	10043250871	ACT	12	413,919,373.00	322,857,104.00	91,062,269.00	0	0	0	0	0	5	411	82,783,870.00	3,045,590.00	85,829,460.00	0	0	
679688	APTO 205 G1-13 DP 13	1071164695	JUAN DAVID GRACIA RESTREPO	10043250860	ACT	31	370,174,119.00	230,291,770.00	139,862,349.00	0	0	0	1,135,063.00	0	4	105	13,135,063.00	23,120.00	13,158,183.00	0	0	
876896	APTO-304 G1-15 DP-10	842050	JUAN MANUEL PIQUERAS BOZA	10043299058	ACT	21	723,722,773.00	542,792,079.00	180,930,694.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679725	APTO 502 G1 69 DP 56	80424004	JUAN PABLO DUQUE CAMACHO	10043250861	ACT	18	563,000,000.00	230,000,000.00	20,000,000.00	0	0	0	0	0	16	730	260,000,000.00	10,061,392.00	270,061,392.00	0	0	
679715	APTO-410 G1-28 DP-28	1032442095	JUAN SEBASTIAN GARCIA PATIÑO	10043250857	ACT	4	413,385,320.00	209,116,788.00	204,268,532.00	0	0	0	0	0	1	751	2,424,128.00	93,807.00	2,517,935.00	0	0	
679682	APTO-102	1098689637	LAURA MILENA MARGARITA VELASQUEZ NIEVES	10043299063	ACT	10	299,000,000.00	249,039,841.00	49,960,159.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679726	APTO-503 G1-70 DP-61	1066173336	LIGIA ELENA DIAZ VILLADIEGO	10043250838	ACT	32	488,154,510.00	244,077,244.00	244,077,266.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679724	APTO 501 G1-20-21 DP-26	52253832	LINA MARGARITA ORTIZ CABALLERO	10043250858	ACT	3	500,000,000.00	3,000,000.00	497,000,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679699	APTO-308 G1-45 DP-34	792230	LOGAN RUDIGER SKIBBE	10043250882	ACT	29	345,000,000.00	215,200,000.00	129,800,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
884526	LOCAL-6	79419172	LUIS ENRIQUE RODRIGUEZ OLAYA	10043250905	ACT	15	882,000,000.00	705,964,900.00	176,035,100.00	0	0	0	364,900.00	0	1	28	371,129.00	0	371,129.00	0	0	
800453	APTO-208 G1-24 DP-14	43221392	MARIA ADELAIDA JARAMILLO SEPULVEDA	10043250891	ACT	9	348,000,000.00	220,690,049.00	127,309,951.00	0	0	0	1,162,127.00	0	1	105	290,049.00	11,223.00	301,272.00	0	0	
679716	APTO-407 G1-11 DP-23	34700216	MARIA ALEJANDRA OSPINA TORRES	10043299069	ACT	14	350,000,000.00	259,647,672.00	90,352,328.00	0	0	0	0	0	1	115	90,000,000.00	3,482,792.00	93,482,792.00	0	0	
679714	APTO 406 G1 71 DP 62	43866148	MARIA CATALINA GARCES RESTREPO	10043250864	ACT	17	328,192,453.00	310,017,453.00	18,175,000.00	0	0	0	0	0	17	607	310,017,453.00	11,996,952.00	322,014,405.00	0	0	
752437	APTO-403 G1-77, 78 DP-59	43866148	MARIA CATALINA GARCES RESTREPO	10043250855	ACT	17	749,826,408.00	674,926,408.00	74,900,000.00	0	0	0	0	0	17	607	674,926,408.00	26,118,078.00	701,044,486.00	0	0	
679689	APTO 206 G1-22	900358244	MATAMOROS LOPEZ INVESTMENTS S.A.S.	10043250853	ACT	6	329,000,000.00	164,500,000.00	164,500,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
679696	APTO-305 G1-39	1020739091	MIGUEL RICARDO LEON BORDA	10043250841	ACT	32	378,648,512.00	193,611,308.00	185,037,204.00	0	0	0	4,287,043.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
679729	APTO-506 G1-10 DP-22	1136884573	NICOLAS CAMELO VELASQUEZ	10043250881	ACT	9	353,500,000.00	249,477,213.00	104,022,787.00	0	0	0	12,330,743.00	0	1	105	10,036,039.00	388,371.00	10,424,410.00	0	0	
679748	APTO 104 G1-3 DP 3	75102837	OLIVER JONATHAN MEJIA LOPEZ	10043250860	ACT	30	431,846,454.00	223,767,183.00	208,079,271.00	0	0	0	1,576,101.00	0	2	46	7,843,956.00	12,811.00	7,856,767.00	0	0	
700925	APTO-207 G1-5 DP-5	79811967	OSCAR JAVIER ASPRILLA CRUZ	10043250883	ACT	27	335,500,000.00	197,528,965.00	137,971,035.00	0	0	0	78,965.00	0	2	31	3,578,9					

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF Nº 019-20



TIPO DE INMUEBLE: LOTE URBANO

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

CIUDAD: BOGOTÁ

LOCALIDAD: SANTA FE

SECTOR: EGIPTO

DIRECCIÓN: CARRERA 1ª No. 8 - 20

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
1.1	SOLICITANTE:.....	4
1.2	PROPÓSITO DEL AVALÚO:	4
1.3	TIPO DE INMUEBLE:	4
1.4	DIRECCIÓN:	4
1.5	COORDENADAS:	5
1.6	REFERENCIA CATASTRAL:	5
1.7	BARRIO Y / O SECTOR CATASTRAL	5
1.8	DESTINO ECONÓMICO:.....	5
1.9	FECHA DE VISITA:	6
2.	INFORMACIÓN JURÍDICA	7
2.1	PROPIETARIOS:	7
2.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	7
2.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	7
2.4	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:.....	7
3.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	8
3.1	DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	8
3.2	ACTIVIDAD PREDOMINANTE:.....	8
3.3	TIPOS DE EDIFICACIÓN:.....	9
3.4	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	9
3.5	ACTIVIDAD EDIFICADORA:	9
3.6	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:.....	9
3.7	VÍAS DE ACCESO:	9
3.8	TRANSPORTE:	10
3.9	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:	10
3.10	SERVICIOS PUBLICOS:.....	10

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

4.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	11
5.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	22
5.1	UBICACIÓN:.....	22
5.2	LINDEROS:	22
5.3	TOPOGRAFÍA:	22
5.4	FORMA GEOMÉTRICA:	23
5.5	FRENTE:.....	23
5.6	FONDO:	23
5.7	RELACIÓN FRENTE- FONDO	23
5.8	ÁREA TERRENO:.....	23
6.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	25
7.	MÉTODOS DE AVALÚO - CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS	26
7.1	PARA EL VALOR DE TERRENO:	27
8.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	42
	CONDICIONES ESPECÍFICAS	43
9.	RESULTADO DEL AVALÚO	44
10.	ANEXOS	45
10.1	ESTUDIO DE MERCADO	46
10.2	REGISTRO FOTOGRÁFICO	49
10.3	PLANO DE LOCALIZACIÓN	56

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE:

A KORN ARQUITECTOS

1.2 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

El objeto del presente informe es determinar el Valor Comercial o Valor Razonable que tendría la propiedad que más adelante describiremos. Se entiende por Valor comercial o Valor Razonable (según el International Valuation Standards Council – IVSC) la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.3 TIPO DE INMUEBLE:

Se trata de un edificio en construcción de 4 pisos, sin embargo, para efectos del encargo valuatorio se tendrá en cuenta únicamente el lote de terreno.

1.4 DIRECCIÓN:

Carrera 1ª No 8 - 20

1.5 COORDENADAS:



Fuente: Mapas Bogotá, Edición Propia.

Latitud	Longitud
4,592206	-74,071504

1.6 REFERENCIA CATASTRAL:

CHIP: AAA0030LJAW.

1.7 BARRIO Y / O SECTOR CATASTRAL

Descripción	N°	Identificación
Localidad	3	Santa fe
UPZ	94	La Candelaria
Barrio	003105	Egipto
Manzana	00310514	14

1.8 DESTINO ECONÓMICO:

El inmueble tendrá como destino económico el uso residencial.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21



Nota: Actualmente sobre el lote de terreno se está construyendo un edificio proyectado para 5 pisos de altura y 2 sótanos, con 74 apartamentos en total.

1.9 FECHA DE VISITA:

23/03/2021.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIOS:

Almario de Motta Dioselita
C.C. 26490083

2.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No 6.890 del 16 de octubre de 1990 de la Notaría 15 de Bogotá D.C.

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA:

50C-202106.

Nota: El presente informe no constituye estudio jurídico de títulos.

2.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- Escritura Pública número 2.216 del 24 de junio de 1977, protocolizada en la Notaría Decima de Bogotá D.C
- Escritura Pública número 5.285 del 30 de diciembre de 1980, protocolizada en la Notaría 14 de Bogotá D.C
- Escritura Pública número 1.125 del 10 de junio de 1985, protocolizada en la Notaría 14 de Bogotá D.C
- Escritura Pública número 2.597 del 6 de agosto de 1986, protocolizada en la Notaría 14 de Bogotá D.C
- Escritura Pública número 2.714 del 2 de octubre de 2018, protocolizada en la Notaría 18 de Bogotá D.C
- Escritura Pública número 6.890 de 1990, protocolizada en la Notaría 15 de Bogotá D.C
- Escritura Pública número 5.563 de 27 octubre de 2008, protocolizada en la Notaría 54 de Bogotá D.C
- Escritura Pública número 2.968 del 25 octubre de 2018, protocolizada en la Notaría 15 de Bogotá D.C
- Certificado catastral con fecha del 20 de septiembre de 2018.
- Certificado de tradición y libertad No 50C-202106 impreso el 19 de noviembre de 2018.
- Certificado de tradición y libertad No 50C-202106 impreso el 1 de marzo de 2018.

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: SINUPOT, Edición Propia.

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El inmueble en estudio se encuentra ubicado al sur oriente de la ciudad de Bogotá, presenta varias avenidas de importancia que permiten delimitar el sector.

Norte:	Calle 12.
Sur:	Calle 7ª.
Oriente:	Carrera 3ª y carrera 6ª este.
Occidente:	Carrera 10ª.

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector del cual hace parte el predio en estudio es principalmente residencial de vivienda unifamiliar de estrato dos y tres, dentro y cerca de sector se aprecian algunos predios dotacionales como la Universidad Externado de Colombia, Museo de la Salle Bogotá, Biblioteca Luis Ángel Arango, Casa de Nariño, Hospital de Guavio, además se complementa con algunos locales comerciales de tipo vecinal.

3.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:

Dado que es un sector con gran cantidad de predios con tratamiento de conservación urbanística, se aprecian varias casas con estructura y fachadas de época antigua, amplios ventanales, puertas en madera y cubierta en teja de barro, la mayoría de las construcciones presentan de 2 a 3 pisos de altura y tienen restricciones constructivas dado a que son predios de interés cultural.

3.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Entre otras, se destacan las siguientes:

- Universidad del Externado de Colombia.
- Universidad de la Salle.
- Universidad Libre.
- Chorro de Quevedo.
- Museo Botero.
- Museo del oro
- Casa de Nariño
- Plaza de Bolívar.
- Catedral Primada de Colombia.

3.5 ACTIVIDAD EDIFICADORA:

Es un sector de baja actividad edificadora, con una gran cantidad de predios ya desarrollados donde se evidencian pocos proyectos constructivos y baja demanda de lotes.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

El predio no cuenta con estratificación asignada, sin embargo, la zona está catalogada como residencial con estrato socioeconómico tipo 2.

3.7 VÍAS DE ACCESO:

El sector cuenta con varias vías importantes de acceso como lo son: las calles 7ª y 12 y las carreras 10ª y 3ª este, son vías existentes de la malla vial de Bogotá, las cuales presentan las siguientes características.

Vía	Sentido	Tipo
Calle 7ª	Oriente-Occidente y Viceversa	Vía tipo V-4R
Carrera 10ª	Norte-Sur y Viceversa	Vía principal tipo V2 con troncal de Transmilenio.
Carrera 3ª este	Norte-Sur y Viceversa	Complementaria tipo V-3E
Calle 19	Oriente-Occidente y Viceversa	Vía complementaria tipo V-2

En general estas vías están pavimentadas en su totalidad, en buen estado de mantenimiento y conservación, con señalización tanto vertical como horizontal y buena iluminación. Estas vías satisfacen las necesidades del sector con gran afluencia de vehículos tanto externos como residentes del sector.

3.8 TRANSPORTE:

El servicio de transporte público del sector es atendido por buses, busetas, taxis, colectivos y rutas del SITP; además sobre la carrera 10ª, se encuentra el sistema de transporte masivo Transmilenio, siendo su prestación eficiente, al conectar el sector con otros puntos importantes de la ciudad.

3.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

El sector presenta postes y transformadores de luz que le permiten tener el servicio de energía eléctrica, así como redes de comunicación que contiene el servicio de telefonía móvil y fija, internet y televisión por cable, por medio los armarios centrales. Gracias a la infraestructura de vías se pudo determinar que el sector tiene redes de acueducto y alcantarillado.

3.10 SERVICIOS PUBLICOS:

El sector dispone de una completa infraestructura de servicios públicos como son redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, alumbrado público, teléfono y recolección de basuras.

El predio objeto de avalúo, tiene instalados los servicios públicos de agua y energía eléctrica.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

REGLAMENTACIÓN

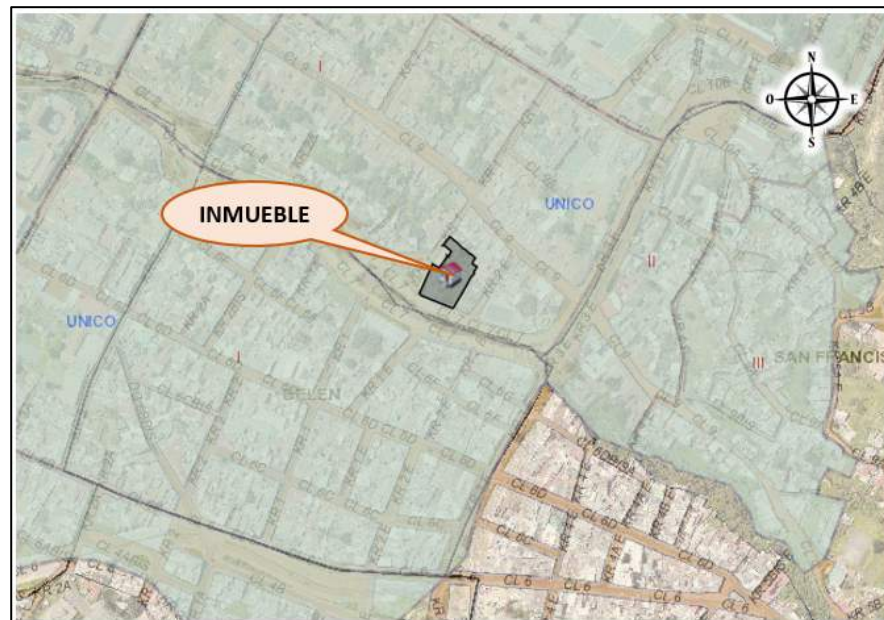
Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Bogotá, reglamentado bajo el **Decreto 190 de 2004**.

El inmueble en referencia hace parte de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 94 La Candelaria, reglamentada bajo el Decreto No. 172 de 2010.

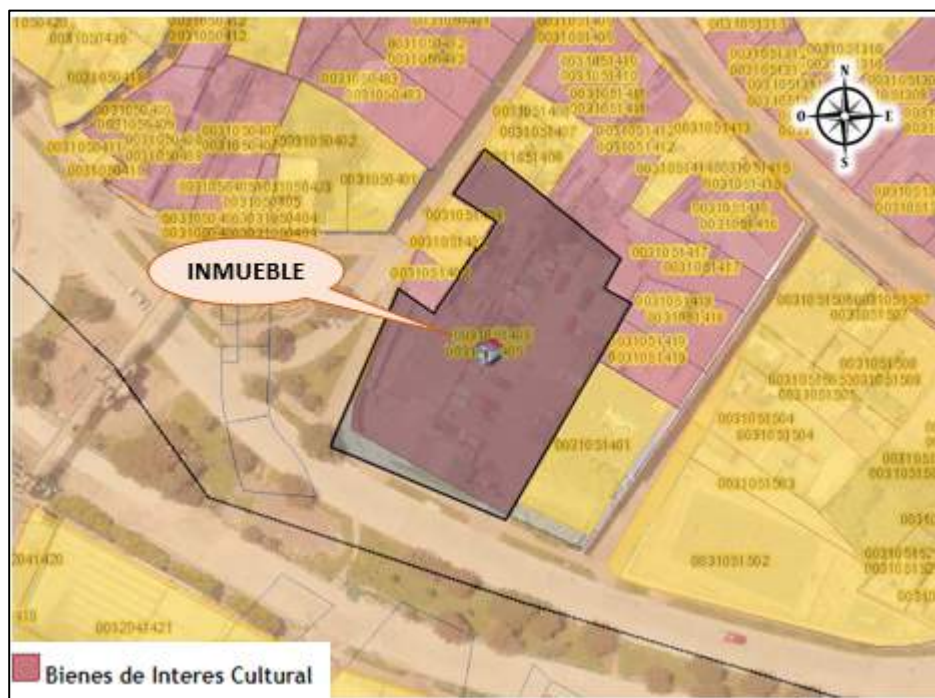
El predio tiene asignado el tratamiento de conservación, modalidad sector de interés cultural, sector antiguo y se encuentra dentro de un área de actividad central. Sector 1, subsector de uso I, subsector de edificabilidad único

BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE CARÁCTER DISTRITAL: Se rige por lo dispuesto en el Decreto 678 de 1994, Decreto 606 de 2001 y por los que los modifiquen y/o complementen. En inmuebles de interés cultural o bienes de interés cultural en que la tipología original responda y pueda ser adaptada a las necesidades del uso específico. La adecuación funcional debe ser respetuosa de los valores protegidos del inmueble respectivo, requiere para su desarrollo de un anteproyecto aprobado por el I.D.P.C.

PROCEDIMIENTO: Las intervenciones en bienes de interés cultural ubicados en sectores de interés cultural e inmuebles de interés cultural, sus colindantes laterales y posteriores, para ambas modalidades (SIC e IIC) y demás predios pertenecientes a esta UPZ, requieren de un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y el Ministerio de Cultura previo a la solicitud de la licencia ante la Curaduría Urbana de acuerdo a lo establecido en el presente Decreto.



Fuente: Edición propia, Sinupot



Fuente: Edición propia, Sinupot

NORMAS PARA INMUEBLE DE CONSERVACIÓN (DECRETO 678 DE 1994)

CATEGORÍAS DE CONSERVACIÓN

Artículo 5°.- Las categorías de Conservación son:

- Categoría A: Monumentos Nacionales.

Son los inmuebles declarados como tales por Resolución del Consejo de Monumentos Nacionales o de las Entidades competentes.

- **Categoría B: Inmuebles de Conservación Arquitectónica.**

Son aquellos que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos o de contexto, los cuales deben tener un manejo especial de conservación y protección.

- Categoría C: Inmuebles Reedificables y Lotes no Edificados. Son aquellos que pueden ser modificados sustancialmente o demolerse y, aquellos no construidos susceptibles de tener desarrollo por construcción.

- Categoría D: Inmuebles de Transición.

Son aquellos ubicados en el Sector Sur de que trata el artículo 1 del presente Decreto.

Parágrafo 2º.- La categoría asignada por el presente Decreto a los predios y edificaciones no se pierde al desaparecer la construcción.

CAPÍTULO II

TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES

Artículo 7°.- Categoría B. Inmuebles de Conservación Arquitectónica. En los inmuebles clasificados de categoría B, pueden realizarse las siguientes obras e intervenciones:

1. Obras dirigidas a la conservación de la estructura y carácter del inmueble.

- Primeros auxilios o Intervenciones de emergencia.
- Reparaciones locativas.
- Mantenimiento.
- Restauración.
- Liberación.
- Consolidación.

2. Intervenciones dirigidas a permitir el uso de los inmuebles y su revitalización.

- Adecuación.
- Ampliación.
- Modificación.

Parágrafo.- La Corporación La Candelaria en coordinación con el Departamento Administrativa de Planeación Distrital elaborará, en un término de un (1) año contado a partir de la fecha de publicación del presente Decreto, las fichas del inventario predial arquitectónico del Sector declarado Monumento Nacional, en las cuales se determinarán los elementos tipológicos correspondientes.

Artículo 24°.- Modificaciones en Inmuebles de Categoría B- Inmuebles de Conservación Arquitectónica. Los proyectos de modificaciones de inmuebles de la categoría B, deben cumplir con las siguientes normas.

1. Ocupación:

a. En todos los casos el área máxima de ocupación con construcción, será del 65% del área total del predio.

Los patios existentes hacen parte del 35% del área restante, Las áreas libres sin construir distintas de los patios y localizadas en el interior del predio, se podrán construir sólo en el porcentaje que permita la diferencia entre la ocupación existente y la ocupación máxima permisible del 65% del predio.

En las nuevas áreas libres que se generen, deberá sembrarse como mínimo un árbol de alguna especie nativa, de mediano porte, sembrado de tal manera que sus raíces no afecten la estabilidad de los inmuebles.

El Consejo de Monumentos Nacionales, la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción y la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, según el caso, estudiarán y aprobarán la propuesta de distribución. Espacial y la volumetría de esta ocupación, verificando el cumplimiento de la relación porcentual entre el área construida y el área libre. Ver: Oficio 2-35058. 26.08.99 Unidad de Estudios y Conceptos. Corporación la Candelaria - CJA04061999.

b. En los nuevos patios el lado mínimo será de tres (3) mts., contados a partir del borde del alero con un área mínima de doce (12) M².

c. En los predios en exista arborización, ésta debe ser conservada y el manto vegetal circundante debe ser protegido.

2. Volumetría, altura y cubiertas.

a. No se podrán efectuar modificaciones, ni adiciones volumétricas en inmuebles de conservación arquitectónica.

b. La altura máxima permitida en las ampliaciones realizadas en las áreas libres al interior de un predio, es de tres (3) pisos y no podrá exceder la altura de diez (10) metros, medidos desde el nivel cero (0) hasta el punto más alto de la cubierta o remate superior.

En todos los casos el nivel cero (0) se fija en el punto más bajo del predio sobre la fachada. En casos de predios con pendientes muy fuertes o con más de un frente, el nivel cero (0) se fijará por demarcación, teniendo en cuenta las proporciones de la volumetría resultante sobre los predios colindantes.

c. Cuando en las ampliaciones se proyecten cubiertas inclinadas a dos (2) aguas, la pendiente mínima debe ser de 30 grados y la máxima de 45 grados.

El material de acabado' debe ser igual al de la construcción original.

d. Cuando en las ampliaciones se proyecten cubiertas planas, deben tratarse como terrazas recubiertas en material cerámico, o como terrazas ajardinadas cubiertas de césped o algún otro tipo de vegetación.

e. La cubierta de los tramos conservados en los inmuebles de la categoría B debe conservarse o recuperarse con material similares a los de la construcción original.

Los materiales colocados en modificaciones anteriores y que sean incompatibles con el carácter del inmueble, deben ser reemplazados por los materiales adecuados al carácter y época de la edificación.

f. Los tanques de agua y elementos de remate deberán integrarse al diseño del inmueble. Si las cubiertas son inclinadas estos deberán ubicarse dentro de ellas.

g. Se prohíbe construir altillos o lucernas en cubiertas de edificaciones de Conservación Arquitectónica.

Los sistemas de iluminación deberán quedar incluidos dentro de la superficie de la cubierta.

3. Fachadas.

La fachada debe someterse a obras de conservación. En caso de requerirse intervenciones o modificaciones en las mismas, deberá tener estudios previos y concepto favorable del Consejo de Monumentos Nacionales, de la Corporación la Candelaria en el área de su jurisdicción y de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según el caso.

Las modificaciones e intervenciones referidas anteriormente deben respetar la composición general de la fachada y emplear materiales acordes con los utilizados en el contexto.

No se permiten modificaciones, ni intervenciones que supriman vanos, aperturas, aleros, balcones y demás elementos originales.

4. Entrepisos.

En los casos en que para la subdivisión interna de los espacios existentes en un inmueble se empleen entrepisos espacios existentes en un inmueble se empleen entrepisos nuevos, éstos deben contemplar retrocesos mínimos de un (1) mts. Frente a los vanos existentes en las fachadas exteriores o interiores del inmueble. El área máxima del mezzanine no podrá sobrepasar el 60% del área del espacio donde se ubique.

Artículo 47°.- Licencias en Inmuebles Categoría A, B y C. Para cualquier tipo de intervención en los inmuebles categoría A (Monumentos Nacionales) ubicados en el Sector declarado Monumento Nacional y demás Monumentos Nacionales de la zona objeto de la presente reglamentación, se deberá contar con concepto previo favorable del Consejo de Monumentos Nacionales, a cuya aprobación serán

sometidos los planos y bocetos de las obras que el propietarios o poseedor proyecte realizar en tales inmuebles. El Consejo de Monumentos Nacionales supervigilará las obras que se autoricen.

Para los inmuebles categorías B y C se requerirá concepto previo y favorable del Consejo de Monumentos Nacionales y de la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción. Ver: Oficio 2-35058. 26.08.99 Unidad de Estudios y Conceptos. Corporación la Candelaria - CJA04061999.

CAPÍTULO VI

SANCIONES

Artículo 65°.- Sanciones por Demolición. Los inmuebles pertenecientes a la categoría A y B no podrán demolerse. Quien ejecute una demolición se le aplicarán las máximas sanciones pecuniarias de que trata el artículo 66 de la Ley 9 de 1989; los lotes no podrán reedificarse, sino una vez se apruebe un proyecto arquitectónico específico cuyo objetivo será la sustitución del valor arquitectónico destruido. El proyecto deberá ser estudiado por el Consejo de Monumentos Nacionales, la Corporación La Candelaria en el área de su jurisdicción o la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según el caso.

Artículo 66°.- Demoliciones. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital para expedir un concepto sobre amenaza de ruina de un inmueble en la zona objeto de la presente reglamentación, solicitará el pronunciamiento del Consejo de Monumentos Nacionales o de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano según el caso.

Parágrafo 1°.- Para autorizar la demolición por amenaza de ruina, se requiere de la presentación de un levantamiento arquitectónico completo de la edificación.

Parágrafo 2°.- No se autorizará en ningún caso, licencias de construcción ni de funcionamiento para parqueaderos en predios donde se haya cometido la infracción de demolición.

Parágrafo 3°.- Si por una eminente amenaza de ruina un inmueble de Conservación Arquitectónica debe demolerse, se aplicarán también las sanciones a que hace referencia el artículo 65 del presente Decreto; lo anterior por cuanto es obligación de los propietarios y poseedores de dichos inmuebles, el mantenerlos en buen estado y realizar obras tendientes a su preservación, conservación y mantenimiento.

Artículo 67°.- Transitorio. La Junta de Protección del Patrimonio Urbano conceptuará sobre los valores arquitectónicos, históricos, artísticos y de contexto de los inmuebles de la categoría D para la expedición de la demarcación de los predios

ubicados en dicha zona, hasta tanto el Departamento Administrativo de Planeación Distrital realice el estudio del Sector Sur de la zona objeto de la presente reglamentación.

1. EDIFICABILIDAD DEL SECTOR.

Colindantes con Bien de Interés Cultural.

Englobe: Se permite.

Índice Máximo de Ocupación: 0.70.

Altura Máxima Permitida (pisos): La del bien de interés cultural. Nota 1

Paramentación o Aislamiento Lateral (mts): Nota 3.

Aislamiento Posterior (mts): Nota 4.

Antejardín Mínimo (mts): No se exige.

Cerramiento: No se exige.

Sótanos: Nota 5.

Nota 1: La altura del plano de fachada será determinada por el costado de la manzana donde se ubique, sin sobrepasar la altura máxima permitida de tres (3) pisos o diez (10) metros, medidos desde cualquier punto del nivel natural de terreno, teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

- optimizar la configuración urbana entre edificaciones permanentes y bienes patrimoniales.
- Evitar la generación de nuevas culatas y mitigar las existentes.
- Los volúmenes resultantes sobre la línea de paramento deberán tener la misma altura sobre su plano vertical de fachada ya sea en terreno o en pendiente.
- Las demás condiciones que el I.D.P.C. considera necesarios para el proyecto específico.

Al interior del predio la altura se definirá a través del anteproyecto que se presente para su aprobación por parte del I.D.P.C. y Ministerio de Cultura.

Nota 2: La altura del plano de fachada será determinada por el costado de la manzana donde se ubique, teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

- Optimizar la configuración urbana entre edificaciones permanentes y bienes patrimoniales.
- Evitar la generación de nuevas culatas y buscando mitigar las existentes.

-Los volúmenes resultantes sobre la línea de paramento deberán tener la misma altura sobre su plano vertical de fachada, ya sea en terreno plano o en pendiente.

-Las demás condiciones que el I.DP.C considere necesarios para el proyecto específico.

Al interior del predio la altura será determinada previo estudio de la tipología de la manzana en donde se encuentre el predio

El planeamiento de la altura se definirá a través del anteproyecto que se presente para su aprobación por parte del I.D.P.C y el Ministerio de Cultura.

Nota 3: Para casos en los que la paramentación del costado de manzana sea irregular, se deberá dar continuidad a la línea de demarcación, planteando empate con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de tres (3.00) metros respetado las áreas libres de predios colindantes; en ningún caso se puede generar culatas.

Para caso en los que la paramentación del costado de manzana sea regular, se deberá dar continuidad a la línea de demarcación en toda la extensión del paramento del frente de manzana sin permitir avances o retrocesos.

En ningún caso se permiten los retrocesos del paramento.

Para predios que colinden con un bien de interés cultural el cual presente aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante deberá plantear retroceso lateral en las mismas condiciones del predio patrimonial.

En ningún caso se puede generar culatas (ni en fachadas, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del Decreto 159 de 2004. En caso que existan culatas, deberán ser tratadas con los mismos materiales de acabado de fachada.

Nota 4: Aislamiento posterior: Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura que el predio desarrolle:

Altura: 1 a 3 pisos -Aislamiento posterior: 3.00 mts

Altura: 4 a 6 pisos -Aislamiento posterior: 4.00 mts

Altura: 7 pisos en adelante -Aislamiento posterior: 5.00 mts

-El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno y no puede ser en predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en mínimo a la siguiente dimensión.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

Altura: 1 a 3 pisos lado mínimo 3.00 mts

Altura: 4 a 6 pisos lado mínimo 4.00 mts

Altura: 7 pisos en adelante lado mínimo 5.00 mts

En todos los casos, se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos existentes de edificaciones permanentes y no se deben generar culatas.

Se permite canjes del aislamiento posterior por patios que empaten con áreas permanentes, cumpliendo con la exigencia del Índice de ocupación.

Nota 5. Sótanos: Su manejo se dará de acuerdo a lo establecido en el artículo de normas para Sectores de Interés Cultural del presente Decreto.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

El predio cuenta con una licencia de construcción aprobada bajo la modalidad de obra nueva y demolición total, para un proyecto que consta de dos edificaciones así: una edificación desarrollada en tres (3-9 sótanos, que por la inclinación del terreno sobresale máximo un (1) piso y cinco (5) pisos por la inclinación del terreno y otra en dos (2) pisos, la primera para setenta y cinco (75) unidades de vivienda (no vis), cuatro (4) unidades de servicios personales alimentarios de escala zonal y una (1) unidad de comercio vecinal A y la segunda para una (1) unidad de servicios personales alimentarios de escala zonal con 105 cupos de estacionamiento de los cuales 87 cupos son privados y 16 cupos para visitantes, 1 de los cuales se destina a personas con movilidad reducida. Plantea 42 cupos de bicicletas. Plantea 73 depósitos. Los estacionamientos se distribuyen así: para uso de vivienda 87 cupos privados y 7 cupos visitantes, para el uso de servicios personales alimentarios de escala zonal 2 cupos privados y 2 cupos visitantes, para el uso de comercio vecinal A, 7 cupos de visitantes.

El proyecto cuenta con anteproyecto aprobado por el ministerio de Cultura según resolución No. 2397 de julio 26 de 2019 y del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural según resolución No. 0599 de agosto 9 de 2019.

La licencia de construcción cuenta con un área aprobada para la construcción de un área de sótano de 4099,67 m² y un total de área construida de 9275,57 m².

No. de pisos habitables: 5

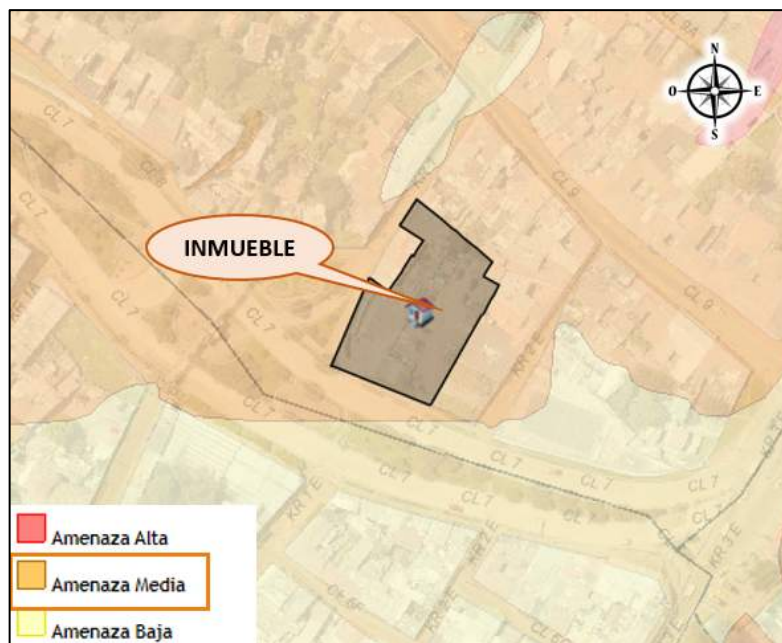
Altura máxima en metros: 21.2

Sótanos: 3
No. de edificios: 2
Índice de ocupación 0.65
Índice de construcción: 3.71
Antejardín: No se exige
Voladizo: 0.45 m por la calle 7 y 0.45 m por la carreara 1 este.
Tipología: Continua
Aislamiento lateral: 3 m a nivel de terreno
Aislamiento posterior 6.11 m a nivel de terreno
Pacios 5.19 m x 29.5 m a nivel de terreno

Equipamiento comunal privado:
Zonas recreativas 75.26% para un total de 402.15 m².
Servicios comunales: 30.47% para un total de 162.79 m².

ZONA DE AMENAZA

El predio correspondiente al lote de código 0031051405 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.



Fuente: Edición propia, Sinupot

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Plano Topográfico de la Secretaría Distrital de Planeación.

5.1 UBICACIÓN:

El predio se ubica en el barrio Egipto de la localidad de Santa Fe de la ciudad de Bogotá D.C. disposición esquinera sobre la carrera 1ª y sobre la calle 8ª.

5.2 LINDEROS:

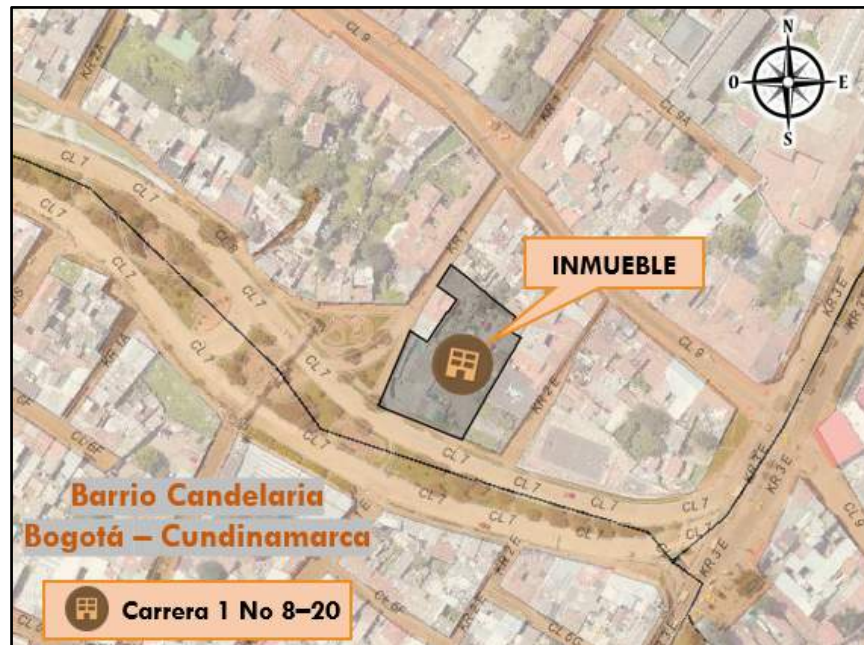
Linderos contenidos en la Escritura Pública número 2.714 del 2 de octubre de 2018, protocolizada en la Notaría 18 de Bogotá D.C.

5.3 TOPOGRAFÍA:

Cuenta con una topografía inclinada presentando pendientes entre el 7% y el 12% de inclinación.

5.4 FORMA GEOMÉTRICA:

El inmueble objeto de estudio cuenta con una forma irregular.



Fuente: SINUPOT, edición propia.

5.5 FRENTE:

Presenta un frente con una extensión de 34,00 metros.

5.6 FONDO:

Presenta un fondo con una extensión de 51,5 metros

5.7 RELACIÓN FRENTE- FONDO

1:1,51

5.8 ÁREA TERRENO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2
ÁREA TERRENO	1.759,37

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

Fuente: Plano Topográfico de la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá D. C., escala 1:250, concuerda con el cuadro de áreas de la licencia de construcción.

Nota: Las áreas de terreno descrita en todos los documentos suministrados de escrituras, certificado de tradición y libertad y planos no concuerdan. Se recomienda hacer una aclaración de cabida y linderos.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
Sinupot *	1.745,80
Certificado de tradición y libertad No 50C-202106 impreso el 1 de marzo de 2018	1.579,37
Escritura No. 6890 de la Notaría 15 de Bogotá	1.579,37
Escritura No. 2714 de la Notaría 18 de Bogotá	1.579,37
Certificado Catastral del 2018	1.658,10
Cuadro De Áreas **	1.759,37
Área Plano Lote ***	1.800,00
Plano Topográfico ****	1.759,37

* Esta medición se realizó de forma aproximada sobre el Geoportal de Sinupot.

** Esta información se obtuvo del cuadro de áreas de la licencia de construcción que fue suministrada por medio del solicitante del presente avalúo.

*** Plano de lote escala 1:750, con fecha de realización del 30 de marzo del 2021, Catastrado Alcaldía De Bogotá.

**** Plano topográfico escala 1:250, de la Secretaria Distrital de Planeación.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: Fotografías Propias.

Actualmente sobre el inmueble se está construyendo un edificio, sin embargo, el encargo valuatorio obedece únicamente al lote de terreno, por lo cual, la información de la construcción no será detallada en el presente informe

7. MÉTODOS DE AVALÚO - CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

Acorde a la solicitud desarrollada por el Banco ITAÚ, el presente documento corresponde al valor comercial o razonable del predio bajo las normas internacionales de información financiera (NIIF-13), por lo tanto, el documento se desarrolla con base en la definición de Valor Razonable o Valor de Mercado referido en normas NIC En especial las contenidas en las NIC 40 y 16.

Definición y Tipo de Valor

Valor Razonable.

El valor razonable de una inversión inmobiliaria es el precio al que podría ser intercambiado, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua (véase el párrafo 5). El valor razonable excluye específicamente un precio estimado incrementado o rebajado por plazos o circunstancias especiales tales como financiación atípica, acuerdos de venta con arrendamiento financiero posterior, contrapartidas especiales o rebajas concedidas por alguien relacionado de alguna manera con la venta.¹

Modelo del Coste.

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de inmovilizado material se contabilizará por su coste de adquisición menos la amortización y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.²

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones se aplicaron los siguientes métodos:

Método de Mercado.

¹Norma Internacional de Contabilidad n° 40 (NIC 40). Numeral 36.

²Norma Internacional de Contabilidad n° 16 (NIC 16). Numeral 30.

Utilizando un nivel II de “Jerarquía del Valor Razonable” (NIIF 13) se procedió a identificar ofertas comparables, pero no idénticas dado que no existen en el mercado inmuebles 100% comparables con el objeto de estudio.

7.1 PARA EL VALOR DE TERRENO:

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: El cual busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

VALOR DEL INMUEBLE MEDIANTE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL A TRAVÉS DE UN POTENCIAL DE DESARROLLO DE ACUERDO CON LAS NORMAS PERMITIDAS

De acuerdo a lo expuesto en el ítem 4 del presente informe, el inmueble se encuentra sometido a las normas urbanísticas definidas en la licencia de construcción aprobada bajo la modalidad de obra nueva y demolición total, cuyo anteproyecto se encuentra aprobado por el ministerio de Cultura según resolución No. 2397 de julio 26 de 2019 y del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural según resolución No. 0599 de agosto 9 de 2019.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

Teniendo en cuenta que el método residual se desarrolla bajo la técnica del mayor y mejor uso, el presente ejercicio esta basado en la venta de locales comerciales en el primer nivel y unidades residenciales en los niveles superiores, esto de acuerdo con lo establecido en la licencia de construcción aprobada para el inmueble.

Se tiene un área de terreno de 1.759,37m² de los cuales según el índice de ocupación del predio (0,65), solo se pueden construir en el primer nivel 1.160,16m². Está proyectado la construcción de 5 pisos de alturas y 3 sótanos por la topografía del inmueble. A continuación se muestran las respectivas áreas de construcción proyectadas según el ejercicio propuesto.

POTENCIAL - KR 1 No. 8 - 20			
ÁREA ÚTIL			1.759,37
ÁREA OCUPADA PRIMER PISO			1.160,16
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0,65	
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO			1.160,16
ALTURA PROPUESTA – PISOS			5,00
NÚMERO DE PISOS HABITABLES			5,00
ÁREA CONSTRUIDA PISOS RESTANTES			4.015,74
ÁREA CONSTRUIDA SÓTANOS			4.099,67
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO			9.275,57
ÁREA PARA EL CÁLCULO DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			6.535,39
ÍNDICE DE CONTRUCCION RESULTANTE		3,71	

En total, se proyecta un área total construida de 9.275,57m², de los cuales 4.099,67m² corresponde a áreas de sótanos, 1.160,16m² al primer nivel y el área restante a los niveles superiores. Este ejercicio contempla el índice máximo de construcción según la licencia de construcción aprobada para el inmueble.

Como fue mencionado anteriormente, se plantea comercio, oficinas y servicios personales y zonas comunes en el primer nivel y 4 pisos de apartamentos. A continuación se presenta el cálculo de áreas en el primer nivel para comercio y servicios:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

COMERCIO - PRIMER NIVEL			
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIO			429,14
CIRCULACIONES INTERIORES		5%	21,46
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN COMERCIO			407,68
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			407,68
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO (PRIVADOS) 1 X CADA 250 M2	1	250	1
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO (VISITANTES) 1 X CADA 30 M2	1	30	13
NÚMERO TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO			14
SERVICIOS PERSONALES - PRIMER NIVEL			
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS PERSONALES			409,21
CIRCULACIONES INTERIORES		5%	20,46
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN SERVICIOS PERSONALES			388,75
ÁREA VENDIBLE SERVICIOS PERSONALES			388,75
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS PRIVADOS (50% ÁREAS GENERADORAS)	1	80	2
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS VISITANTES (50% ÁREAS GENERADORAS)	1	80	2
NÚMERO TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS PERSONALES			4
RESUMEN ÁREAS PRIMER NIVEL			
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL			838,35
CIRCULACIONES INTERIORES TOTAL			41,92
ÁREA NETA CONSTRUIDA TOTAL			796,43
ÁREA VENDIBLE TOTAL			796,43
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS TOTAL (PRIVADOS)			3,00
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS TOTAL (VISITANTES)			15,00
NÚMERO TOTAL DE PARQUEOS EXIGIDOS			18,00

Un área construida total de 838,35m² de los cuales 41,92m² corresponden a circulaciones interiores (muros divisorios y accesos convenientes). Se tiene un área vendible en el primer nivel de 796,43m² y un total de 18 parqueaderos exigidos para esta actividades.

Para el área de vivienda se tiene lo siguiente:

VIVIENDA			
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA			4.482,04
CIRCULACIONES INTERIORES		17%	766,23
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN VIVIENDA			3.715,81
ÁREA VENDIBLE EN VIVIENDA			3.715,81
ÁREA PROMEDIO UNIDAD			50,21
NÚMERO DE UNIDADES RESULTANTES			74,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA PRIVADOS 1 X CADA 2 VIVIENDAS	1	2	37
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA VISITANTES 1 X CADA 10 VIVIENDAS	1	10	7
NÚMERO DE PARQUEOS PROPUESTOS VIVIENDA PRIVADOS			87
NÚMERO DE PARQUEOS PROPUESTOS VIVIENDA VISITANTES			7
NÚMERO TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA			94

Un área construida total de 4.482,04m² distribuidos en los 5 niveles del edificio. Se descuenta un 17% de esta área para zonas de circulación interna (muros divisorios de los apartamentos), resultando un área neta construida para vivienda de 3.715,81m² los cuales son vendibles.

Con el fin de hacer el ejercicio práctico, se dividió esta área vendible en 74 unidades obteniendo como resultado apartamentos de 50,21m² y un total de 94 parqueaderos exigidos para este uso.

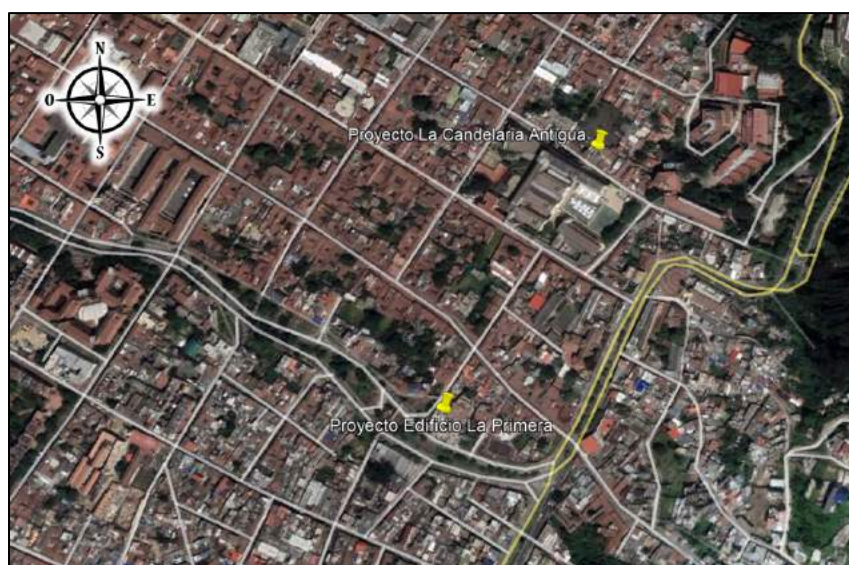
Ahora bien, en el siguiente cuadro se presenta el resumen de áreas donde se evidencia las áreas de parqueaderos, de equipamiento comunal privado, de zonas verdes y servicios comunales.

RESUMEN ÁREAS			
TOTAL PARQUEOS PLANTEADOS			112
PARQUEOS VENDIBLES			90
EXIGENCIA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			534,34
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PLANTEADO			564,94
EQUIPAMIENTO - ZONAS VERDES			402,15
EQUIPAMIENTO - SERVICIOS COMUNALES			162,79

Para realizar la estructura de costos, se procedió a realizar investigaciones económicas, una para el área comercial y otra para el área privada de apartamentos en la zona, las cuales son presentadas a continuación:

Locales Comerciales y Servicios:

Para determinar el valor mas probable de venta por m² de área comercial se buscaron ofertas de locales comerciales ubicados en proyectos nuevos en el sector cercano donde se encontraron 3 ofertas con un rango de áreas entre los 135,88m² y los 429,14m² ubicados como se muestra a continuación



Fuente: Google Earth. Edición Propia

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

Teniendo en cuenta que algunas de estas ofertas presentan mezanine y/o área libre, para encontrar el valor por m² de área privada el cálculo corresponde a dividir el valor de la oferta sobre la suma del área privada del primer nivel más el 30% del área libre y/o área de mezanine. Esto debido a que no tienen el mismo aprovechamiento que el área en el primer nivel.

ESTUDIO DE MERCADO										
No.	DIRECCION	TELÉFONO	ÁREA PRIV M2	ÁREA LIBRE M2	No GARAJE	No DEPÓSITO	VALOR VENTA \$	VR DEPURADO \$	VALOR INTEGRALSIN GARAJES \$/M2	FOTOS
1	PROYECTO EDIFICIO LA PRIMERA- CANDELARIA	3144456991	90,88	45	0	0	\$1.526.740.000	\$1.526.740.000	\$14.626.748	
2	PROYECTO EDIFICIO LA PRIMERA- CANDELARIA	3144456991	429,14	0	0	0	\$4.500.000.000	\$4.500.000.000	\$ 10.486.088	
3	PROYECTO LA CANDELARIA ANTIGUA	3046171575	107,67	63.23	0	0	\$1.500.000.000	\$1.400.000.000	\$ 11.055.046	

Las dos primeras ofertas corresponden a locales comerciales ubicados en el proyecto "Edificio la primera", sin embargo no presentan homogeneidad entre sí. La oferta 3 es un local comercial ubicado en el proyecto "La candelaria Antigua" y guarda una similitud en el valor obtenido de la oferta 2, lo que hace que se descarte la oferta 1 y se realice el procesamiento estadístico con las ofertas 2 y 3.

ESTADÍSTICA	VALOR INTEGRAL ÁREA PRIVADA \$/M2
PROMEDIO	\$10.770.567
DESVEST	\$402.314
C.V	3,74%
LIMITE SUP	\$11.172.881
LIMITE INF	\$10.368.253

Se obtuvo por m² de área privada un valor promedio de \$10.770.567, una desviación estándar de \$402.314, un coeficiente variación del 3,74% que conforme con lo establecido en la Resolución 620 del 2008 del IGAC se encuentra dentro del rango permitido, un límite superior e inferior de \$11.172.881 y \$10.368.253 respectivamente.

Teniendo en cuenta que la ubicación de la oferta 3 es mejor por su menor distancia al centro histórico y turístico de Bogotá, se adopta **\$10.500.000** como valor más probable de venta por m² de área comercial. Este valor es muy cercano al límite inferior obtenido del procesamiento estadístico.

Apartamentos:

Se realizó una investigación económica en el sector de inmuebles en oferta en proyectos nuevos ubicados en el sector inmediato y sectores aledaños. En total se encontraron ocho (8) ofertas con un rango de áreas privadas entre los 23,00m² y los 69,58m². Estos proyectos se encuentran localizados geográficamente de la siguiente manera:



Fuente: Google Earth. Edición Propia

Para obtener el valor por m² de área privada, se descuentan de las respectivas ofertas el valor de los garajes y depósitos correspondientes a los que haya lugar como se muestra a continuación:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

ESTUDIO DE MERCADO										
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA PRIV M2	No GARAJE	VALOR GARAJE \$	No DEPÓSITO	VALOR DEPOSITO \$	VALOR VENTA \$	VALOR INTEGRALSIN GARAJES \$/M2	FOTOS
1	PROYECTO EDIFICIO LA PRIMERA- CANDELARIA	3144456991	65,61	2	\$50.000.000	1	\$5.000.000	\$594.872.564	\$ 8.228.510	
2	PROYECTO EDIFICIO LA PRIMERA- CANDELARIA	3144456991	51	1	\$25.000.000	1	\$5.000.000	\$472.858.098	\$ 8.683.492	
3	PROYECTO EDIFICIO LA PRIMERA- CANDELARIA	3144456991	64,13	2	\$50.000.000	1	\$5.000.000	\$613.748.301	\$ 8.712.744	
4	PROYECTO LA CANDELARIA ANTIGUA	3046171575	57,62	1	\$25.000.000	0	\$0	\$471.000.000	\$ 7.740.368	
5	PROYECTO LA CANDELARIA ANTIGUA	3046171575	69,58	1	\$25.000.000	0	\$0	\$545.000.000	\$ 7.473.412	
6	PROYECTO TORRE NEXUS CENTRO	(1) 6280186	23	0	\$0	0	\$0	\$168.000.000	\$7.304.348	
7	PROYECTO EDIFICIO 7 PATIOS	3143907335	38	0	\$0	0	\$0	\$209.078.943	\$5.502.077	
8	PROYECTO EDIFICIO 7 PATIOS	3143907335	25	0	\$0	0	\$0	\$135.613.880	\$5.424.555	

Las tres primeras ofertas corresponden al edificio que esta siendo levantado en el predio, las ofertas 4 y 5 presentan una leve similitud en el valor obtenido.

A pesar de que la oferta 6 también presenta homogeneidad con los valores obtenidos de las anteriores ofertas no se tiene en cuenta para la decisión de valor debido a que se entrega en obra gris, sin embargo, esta oferta por encontrarse en el sector inmediato sirve como un valor mínimo de referencia para el ejercicio planteado.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

Por último, las ofertas 7 y 8 corresponden a apartamentos en un edificio sobre la carrera 7ª muy cercano de la calle 6ª hacia el sur, su valor es inferior al obtenido de todas las ofertas y se descarta de la decisión de valor.

Cabe aclarar que todas las ofertas anteriormente mencionadas se encuentran en proyectos de vivienda nuevos.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se realiza el procesamiento estadístico con las 5 primeras ofertas con el fin de adoptar el valor mas probable de venta por m² para las unidades residenciales del proyecto.

ESTADÍSTICA	VALOR INTEGRAL ÁREA PRIVADA \$/M2
PROMEDIO	\$8.167.705
DESVEST	\$554.856
C.V	6,79%
LIMITE SUP	\$8.722.562
LIMITE INF	\$7.612.849

Como resultado se obtuvo un valor por m² de área privada promedio de \$8.167.705, una desviación estándar de \$554.856, un coeficiente variación del 6,79% que conforme con lo establecido en la Resolución 620 del 2008 del IGAC se encuentra dentro del rango permitido, un limite superior e inferior de \$8.722.562 y \$7.612.849 respectivamente.

Por su cercanía a la calle 7ª y a la avenida circunvalar se garantiza un fácil acceso hacia el edificio, por lo cual se adopta **\$8.300.000** como valor más probable de venta por m² de área privada. Este valor se encuentra entre el promedio y el limite superior obtenidos del procesamiento estadístico.

Para los parqueaderos vendibles se asigna un valor de venta global de **\$25.000.000** por unidad

A continuación, se presentan los análisis de precios unitarios de construcción del edificio y los sótanos.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 69.407.674,53
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 725.325.563,70
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 48.822.412,85
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2.386.522.140,37
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 161.072.300,99
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 390.180.737,68
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 667.010.417,77
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ 113.224.152,69
9,00	CUBIERTAS	\$ 17.669.531,52
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 695.181.369,84
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 284.903.195,13
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 199.825.534,60
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 328.603.693,37
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 1.744.320,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 106.032.764,16
16,00	CERRAJERIA	\$ 17.856.939,58
17,00	EXTERIORES	\$ 6.189.402,86
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 211.927.120,40
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 131.575.038,00
Valor total costo directo		\$ 6.563.074.310,02
Valor metro costo directo		\$ 1.902.340,38
Valor metro costo indirecto 12%		
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 1.902.340,38
Costo total redondeado sugerido		\$ 1.902.000,00

Se adopta \$1.902.000 por m² para el valor de la construcción.

Ejercicio de Validación

Se encontraron ofertas de locales comerciales y apartamentos en venta ubicados en el edificio "Torre la Independencia", ubicado en la calle 23 No. 4a 20.

ESTUDIO DE MERCADO										
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA PRIV M2	No GARAJE	VALOR GARAJE \$	No DEPÓSITO	VALOR DEPÓSITO \$	VALOR VENTA \$	VR DEPURADO \$	VALOR INTEGRAL SIN GARAJES \$/M2
1	TORRE LA INDEPENDENCIA	3173680772	79,15	1	\$25.000.000	1	\$5.000.000	\$550.000.000	\$550.000.000	\$ 6.569.804
2		3123788288	84,84	1	\$25.000.000	0	\$0	\$706.510.000	\$706.510.000	\$ 8.040.052



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

Con estas ofertas se busca la relación que existe entre el valor comercial y residencial en un mismo edificio, para lo cual se divide el valor para áreas de comercio sobre el valor para áreas residenciales. Esto con el fin de comparar la relación existente en la oferta obtenida con la relación de los valores adoptados anteriormente.

Torre La Independencia		Valores Adoptados Ejercicio Propuesto	
Valor Apartamento m²	\$6.569.804	Valor Apartamento m²	\$8.300.000
Valor Comercio m²	\$8.040.052	Valor Comercio m²	\$10.500.000
Relacion valor residencial sobre valor comercial	81,71%	Relacion valor residencial sobre valor comercial	79,05%

Después de realizar la respectiva comparación, se encuentra una relación muy similar en los valores ofertados actualmente en el mercado y los valores adoptados para el ejercicio, por lo cual se ratifican estos valores para el análisis de ventas respectivo.

ESTRUCTURA DE COSTOS - KR 1 No. 8 - 20							
ÁREA UTIL DEL LOTE					1.759,37	M²	
ÁREA VENDIBLE EN COMERCIO					407,68	M²	
ÁREA VENDIBLE EN SERVICIOS PERSONALES					388,75	M²	
ÁREA VENDIBLE EN VIVIENDA					3.715,81	M²	
NÚMERO DE PARQUEADEROS VENDIBLES					90	CUPOS	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO					5.175,90	M²	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION SÓTANO					4.099,67	M²	
ANÁLISIS DE COSTOS							
VENTAS							
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE COMERCIO					\$10.500.000,00		
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE EN COMERCIO					\$4.280.671.500,00		
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE SERVICIOS PERSONALES					\$10.500.000,00		
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE EN SERVICIOS PERSONALES					\$4.081.869.750,00		
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE VIVIENDA					\$8.300.000,00		
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE EN VIVIENDA					\$30.841.223.000,00		
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO					\$25.000.000,00		
VALOR VENTA PARQUEADEROS					\$2.250.000.000,00		
TOTAL VENTAS					\$41.453.764.250,00	100,00%	
COSTOS							
DIRECTOS							
VALOR POR M² DE EDIFICIO					\$1.902.000,00		
VALOR TOTAL CONSTRUIDO EDIFICIO					\$9.844.561.800,00		
VALOR POR M² DE SÓTANO					\$1.100.000,00		
VALOR TOTAL CONSTRUIDO SÓTANO					\$4.509.637.000,00		
COSTO DIRECTO					\$14.354.198.800,00	34,63%	

Para las ventas se tuvo un valor total de \$41.453.764.250, para los costos directos se tiene un total de \$14.354.198.800 que corresponde al 34,6% del total de ventas.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

INDIRECTOS							
GENERALES							
	LICENCIA			1,20%	C.D.	\$172.250.385,60	
	SEGUROS			0,15%	C.D.	\$21.531.298,20	
	IMPUESTOS			0,20%	C.D.	\$28.000.000,00	
	SERVICIOS			0,30%	C.D.	\$43.062.596,40	
HONORARIOS							
	TOPOGRAFÍA			0,04%	C.D.	\$5.741.679,52	
	ESTUDIO DE SUELOS			0,15%	C.D.	\$21.531.298,20	
	DISEÑO			1,00%	C.D.	\$143.541.988,00	
	DISEÑO ESTRUCTURAS			0,25%	C.D.	\$35.885.497,00	
	DISEÑO HIDROSANITARIO			0,15%	C.D.	\$21.531.298,20	
	DISEÑO ELECTRICO			0,15%	C.D.	\$21.531.298,20	
	PRESUPUESTO PROGRAMACION			0,30%	C.D.	\$43.062.596,40	
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA			8,00%	C.D.	\$1.148.335.904,00	
GERENCIA DE OBRA				2,00%	VTAS	\$829.075.285,00	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD				3,00%	VTAS	\$1.243.612.927,50	
NOTARIALES				0,50%	VTAS	\$207.268.821,25	
FINANCIEROS				4,00%	VTAS	\$1.658.150.570,00	
TOTAL INDIRECTOS				39,32%	C.D.	\$5.644.113.443	13,62%

Para los costos indirectos de construcción se tiene un total de **\$5.644.113.443** los cuales representan un 13,62% del total de las ventas. El costo total del proyecto es de **\$19.998.312.243**

TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN						\$19.998.312.243	48,24%
TOTAL COSTOS DE URBANISMO						\$0	0,00%
TOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO						\$19.998.312.243	48,24%

Se determinó que la utilidad del proyecto es del 18%, lo que corresponde a **\$7.461.677.565**, quedando así un valor global para el terreno de **\$13.993.774.442**

Para obtener el valor unitario por metro cuadrado de terreno, se divide el valor obtenido anteriormente sobre el área total de terreno lo cual da como resultado un valor adoptado de **\$7.954.000**.

UTILIDAD Y LOTE						\$21.455.452.007	51,76%
UTILIDAD						\$7.461.677.565	18,00%
LOTE						\$13.993.774.442	33,76%
VALOR METRO CUADRADO ÚTIL						\$7.953.855	
VALOR METRO CUADRADO ÚTIL REDONDEADO						\$7.954.000,00	

ESTUDIO DE MERCADO

Como ejercicio adicional, se realizó un estudio de mercado de predios no sometidos a régimen de propiedad horizontal en el sector cercano. Se encontraron un total de 9 ofertas con áreas de terreno entre 518,00 m² y 2.300,00 m².

Para obtener el valor del terreno, es necesario descontar las construcciones existentes en cada oferta. A cada construcción se le asignó un valor según su tipología constructiva y fue depreciada por el método de Heidecke

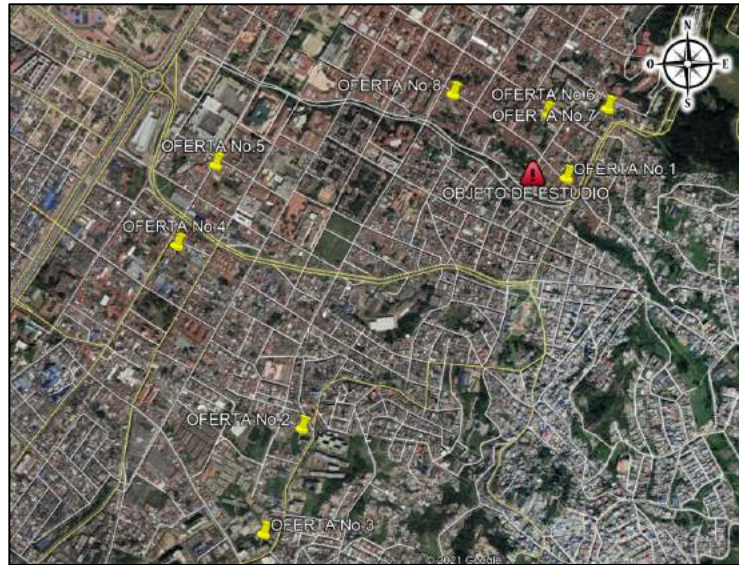
TABLA DEPRECIACIÓN CONSERVACIÓN (HEIDECKE)					
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	VALOR TIPOLOGÍA	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR DEPRECIADO COMERCIAL	VALOR REDONDEADO
OFERTA No.1	\$ 725.809	4,00	52,60%	\$ 344.034	\$ 344.000
OFERTA No.2	\$ 1.298.836	4,50	72,20%	\$ 361.077	\$ 361.000
OFERTA No.3	\$ 648.044	4,50	72,20%	\$ 180.156	\$ 180.000
OFERTA No.4	\$ 725.809	4,00	52,60%	\$ 344.034	\$ 344.000
OFERTA No.7	\$ 725.809	4,00	52,60%	\$ 344.033	\$ 344.000
OFERTA No.8	\$ 987.537	3,00	18,10%	\$ 808.793	\$ 809.000

Después de haber descontado el valor de las construcciones con los valores adoptados anteriormente presentados, se calcula el valor de terreno descontando del valor depurado el valor total de la construcción y el resultado es dividido sobre el área de terreno como se muestra a continuación

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

ESTUDIO DE MERCADO									
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	TIPO DE OFERTA	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONSTRUIDA M2	VR DEPURADO \$	VALOR M2 DE TERRENO	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	FOTOS
1	CL 9 2 37 ESTE	320396664	VENTA	550	0	\$780.000.000	\$1.418.182	\$344.000	
2	KR 3 1C BIS	3164672305	VENTA	1491	504,4	\$2.120.000.000	\$1.299.740	\$361.000	
3	KR 3 1 39	(1) 4853000	VENTA	1325	41	\$1.685.000.000	\$1.266.128	\$180.000	
4	KR 8 2 74	3102854334	VENTA	1146	682,25	\$1.690.000.000	\$1.269.901	\$344.000	
5	KR 8 6B	3007269156	VENTA	1000	0	\$3.105.000.000	\$3.105.000	\$0	
6	KR 1 9	3217580051	VENTA	2300	0	\$9.320.000.000	\$4.052.174	\$0	
7	KR 2 10	3133854791	VENTA	518	274	\$2.610.000.000	\$4.856.649	\$344.000	
8	CLL 9 2	3112167420	VENTA	835	400	\$3.720.000.000	\$4.067.545	\$809.000	
9	AK 10 19	3182152607	VENTA	810	0	\$3.450.000.000	\$4.259.259	\$0	

Estas ofertas se encuentran localizadas geográficamente de la siguiente manera:



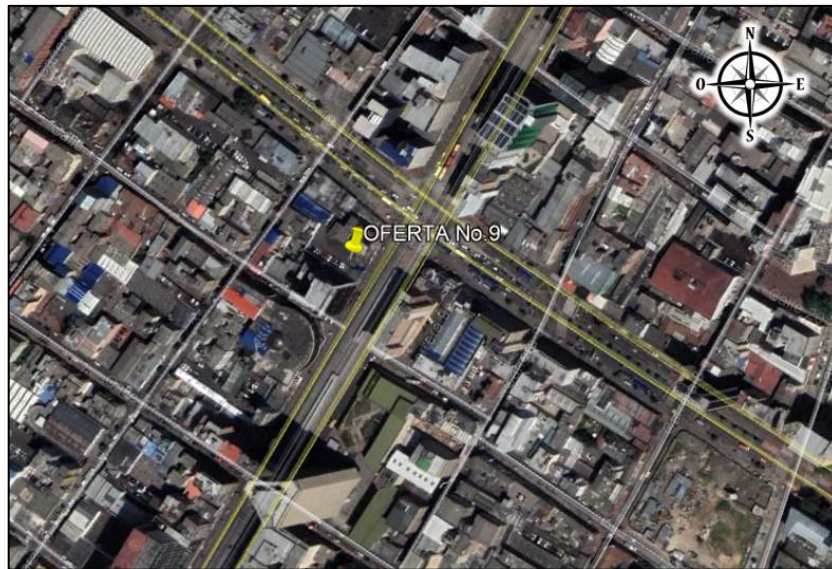
Fuente: Google Earth. Edición Propia

De las anteriores ofertas, se destaca la cercanía de las ofertas 1, 6, 7 y 8.

La oferta 6 corresponde a varios lotes englobados que suman un área total de terreno de 2.300m², La oferta 7 se encuentra en el centro histórico de la ciudad y se deben guardar ciertas características de la construcción por estar en tratamiento de conservación. La oferta 8 es una casa colonial declarada como patrimonio histórico, por lo cual no se pueden modificar algunas características del predio.

Por último, la oferta 9 es un parqueadero cerca a la intersección de la carrera 10 con calle 19, las normas vigentes son distintas por lo cual no se puede comparar con el inmueble.

De lo anterior se puede concluir que no existen ofertas comparables de lotes en la zona, este estudio es de referencia y sólo sirve para encontrar el valor mínimo de los lotes en el sector inmediato y de influencia. El valor máximo está dado por la aplicación del método y/o técnica residual de desarrollo.



Fuente: Google Earth.

Con lo anteriormente expuesto, el inmueble objeto de estudio tiene una mejor ubicación y entorno inmediato, además de su condición de esquina, mayor potencial edificatorio y facilidad de venta de unidades finales vendibles, así como un rápido acceso por la cercanía a la Avenida Circunvalar y calle 7ª con otros sectores de la ciudad. Por lo cual es coherente que el valor obtenido sea mayor al de las ofertas anteriormente presentadas.

DETERMINACIÓN DEL VALOR

Dado el ejercicio residual planteado y de acuerdo con el estudio de comparación de mercado se ha adoptado un valor para el suelo de **\$7.954.000** por m² el cual es el resultado del potencial de desarrollo y corroborado con el estudio de mercado de inmuebles en el sector.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor comercial del inmueble además de sus características particulares antes descritos se tuvo en cuenta las siguientes consideraciones:

EL SECTOR

Se caracteriza por ser un sector residencial unifamiliar de estrato 2, rodeado de importantes predios dotacionales tanto dentro como fuera del sector, ubicándose la Casa de Nariño, el Museo del Oro, el Museo Botero, Chorro de Quevedo y la Catedral Primada de Colombia entre otros.

Es un sector con una buena infraestructura de servicios públicos y complementarios; así como su fácil accesibilidad, por estar rodeado de importantes ejes viales de la ciudad y específicamente del sector tales como la carrera 10ª y la calle 7ª.

El buen estado de las vías principales, así como el completo nivel de urbanismo evidenciado en la presencia de andenes, sardineles, alumbrado público, buena semaforización, separadores viales, alta presencia de señalización vial, ente otros, que permiten facilitar la movilidad de los vehículos y peatones en el sector.

EL LOTE

El lote del terreno en estudio presenta una excelente ubicación dado que es esquinero y que cuenta con frente y acceso directo por la carrera 1ª y calle 7ª, adicionalmente, cuenta con facilidades de acceso desde las principales vías del sector.

El predio está ubicado dentro de una zona residencial permitiendo beneficiarse del buen urbanismo y acceso a los servicios públicos básico y complementarios, además, de acceder fácilmente al comercio del sector y los servicios complementarios.

Es uno de los lotes más amplios del sector donde actualmente se está construyendo un proyecto para 74 apartamentos, sobre un edificio de 5 pisos y 3 sótanos.

El lote de terreno cuenta con topografía ligeramente inclinada y una forma geométrica irregular.

LA CONSTRUCCIÓN

Nota: el avance de obra existente en el predio se refiere a un edificio de 5 pisos y 3 sótanos donde se construirán apartamentos y parqueaderos respectivamente. Este avance de obra no se valorará ni se tendrá en cuenta en el presente informe toda vez que no se encuentra incluida en el encargo valuatorio.

Aunque el sector está reglamentado por el decreto 678 de 1994 sobre las normas de conservación.

Sobre el predio hay una licencia urbanística **aprobada** la cual fue usada para el ejercicio residual propuesto.

Por las exigencias de parqueaderos según la licencia de construcción, son construidos 3 sótanos.

Además de las consideraciones anteriores es importante mencionar que el mercado inmobiliario sufre cambios significativos por la pandemia denominada COVID-19, lo que implica en una disminución en la rotación de inventarios en general en la finca raíz, no así por el momento de los valores de las viviendas

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Teniendo en cuenta el encargo valuatorio, el presente avalúo contempla aspectos generales de las siguientes normas:

- 1-NIIF-13 (Norma Internacional de Información Financiera)
- 2-NIC-16 (Norma Internacional de Contabilidad 16 Propiedades, Planta y Equipo)
- 3-IVS-2011 (IVS-101, IVS-102, IVS-103, IVS-300).

Con el objeto de ajustar el presente estudio a las Normas Internacionales de Valoración IVSC y de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, se utilizó el Método del Valor razonable dado que existen valores de mercado confiables. Entendiendo valor de mercado confiable como datos comparables, pero no idénticos que fueron contemplados en la metodología propuesta.

9. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	VALOR \$/m2	VALOR TOTAL
LOTE	1.759,37	\$7.954.000	\$13.994.028.980
VALOR COMERCIAL			\$13.994.028.980

SON: TRECE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 12/04/2021

ELABORADO POR:



LUIS FERNANDO BARRETO M
Gerente
RAA #AVAL - 79419373

10. ANEXOS

ESTUDIOS DE MERCADO
REGISTRO FOTOGRÁFICO
PLANO DE LOCALIZACIÓN

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

10.1 ESTUDIO DE MERCADO

Mercado de inmuebles no sometidos a propiedad horizontal

ESTUDIO DE MERCADO									
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	TIPO DE OFERTA	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONSTRUIDA M2	VR DEPURADO \$	VALOR M2 DE TERRENO	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	FOTOS
1	CL 9 2 37 ESTE	320396664	VENTA	550	0	\$780.000.000	\$1.418.182	\$344.000	
2	KR 3 1C BIS	3164672305	VENTA	1491	504,4	\$2.120.000.000	\$1.299.740	\$361.000	
3	KR 3 1 39	(1) 4853000	VENTA	1325	41	\$1.685.000.000	\$1.266.128	\$180.000	
4	KR 8 2 74	3102854334	VENTA	1146	682,25	\$1.690.000.000	\$1.269.901	\$344.000	
5	KR 8 6B	3007269156	VENTA	1000	0	\$3.105.000.000	\$3.105.000	\$0	
6	KR 1 9	3217580051	VENTA	2300	0	\$9.320.000.000	\$4.052.174	\$0	
7	KR 2 10	3133854791	VENTA	518	274	\$2.610.000.000	\$4.856.649	\$344.000	
8	CLL 9 2	3112167420	VENTA	835	400	\$3.720.000.000	\$4.067.545	\$809.000	
9	AK 10 19	3182152607	VENTA	810	0	\$3.450.000.000	\$4.259.259	\$0	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

Mercado de Apartamentos para ejercicio residual

ESTUDIO DE MERCADO										
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA PRIV M2	No GARAJE	VALOR GARAJE \$	No DEPÓSITO	VALOR DEPOSITO \$	VALOR VENTA \$	VALOR INTEGRAL SIN GARAJES \$/M2	FOTOS
1	PROYECTO EDIFICIO LA PRIMERA- CANDELARIA	3144456991	65,61	2	\$50.000.000	1	\$5.000.000	\$594.872.564	\$ 8.228.610	
2	PROYECTO EDIFICIO LA PRIMERA- CANDELARIA	3144456991	51	1	\$25.000.000	1	\$5.000.000	\$472.858.098	\$ 8.683.492	
3	PROYECTO EDIFICIO LA PRIMERA- CANDELARIA	3144456991	64,13	2	\$50.000.000	1	\$5.000.000	\$613.748.301	\$ 8.712.744	
4	PROYECTO LA CANDELARIA ANTIGUA	3046171575	57,62	1	\$25.000.000	0	\$0	\$471.000.000	\$ 7.740.368	
5	PROYECTO LA CANDELARIA ANTIGUA	3046171575	69,58	1	\$25.000.000	0	\$0	\$545.000.000	\$ 7.473.412	
6	PROYECTO TORRE NEXUS CENTRO	(1) 6280186	23	0	\$0	0	\$0	\$168.000.000	\$7.304.348	
7	PROYECTO EDIFICIO 7 PATIOS	3143907335	38	0	\$0	0	\$0	\$209.078.943	\$5.502.077	
8	PROYECTO EDIFICIO 7 PATIOS	3143907335	25	0	\$0	0	\$0	\$135.613.880	\$5.424.555	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

Mercado de Locales para ejercicio residual

ESTUDIO DE MERCADO										
No.	DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA PRIV M2	ÁREA LIBRE M2	No GARAJE	No DEPÓSITO	VALOR VENTA \$	VR DEPURADO \$	VALOR INTEGRALSIN GARAJES \$/M2	FOTOS
1	PROYECTO EDIFICIO LA PRIMERA CANDELARIA	3144456991	90,88	45	0	0	\$1.526.740.000	\$1.526.740.000	\$14.626.748	
2	PROYECTO EDIFICIO LA PRIMERA CANDELARIA	3144456991	429,14	0	0	0	\$4.500.000.000	\$4.500.000.000	\$ 10.486.088	
3	PROYECTO LA CANDELARIA ANTIGUA	3046171575	107,67	63,23	0	0	\$1.500.000.000	\$1.400.000.000	\$ 11.055.046	

10.2 REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA EDIFICIO	NOMENCLATURA
	
ENTORNO	ENTORNO
	
ENTORNO	VISTA GENERAL FACHADA EDIFICIO
	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

SERVICIOS	SERVICIOS
	

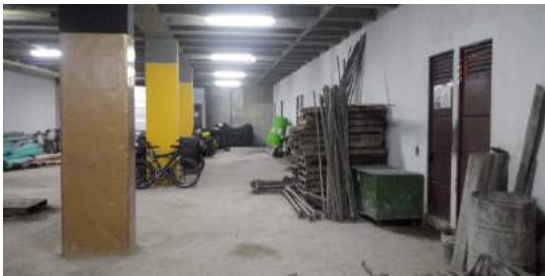
MATERIALES CONSTRUCCIÓN	MATERIALES CONSTRUCCIÓN
	

MATERIALES CONSTRUCCIÓN	MATERIALES CONSTRUCCIÓN
	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

GARAJE	VISTA GENERAL GARAJE
	

DEPENDENCIA EN CONSTRUCCIÓN	GARAJE
	

VISTA GENERAL GARAJE	VISTA GENERAL GARAJES- DEPÓSITOS
	

DEPENDENCIA EN CONSTRUCCIÓN	VISTA GENERAL CONSTRUCCIÓN
-----------------------------	----------------------------

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	VIGAS DE CONSTRUCCIÓN
	

VISTA GENERAL DEPENDENCIA EN CONSTRUCCIÓN	DETALLES INMUEBLE
	

MATERIALES CONSTRUCCIÓN	VISTA GENERAL INTERNA EDIFICIO
	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

VISTA GENERAL INTERNA EDIFICIO	DEPENDENCIA EN CONSTRUCCIÓN
	
DEPENDENCIAS EN CONSTRUCCIÓN	SALÓN SOCIAL
	
VISTA GENERAL SALÓN SOCIAL	INGRESO SALÓN SOCIAL
	

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL O RAZONABLE NIIF
N° 019-21

ENTORNO INMUEBLES PATRIMONIO CULTURAL	ENTORNO INMUEBLES PATRIMONIO CULTURAL
	
ENTORNO INMUEBLES PATRIMONIO CULTURAL	ENTORNO INMUEBLES PATRIMONIO CULTURAL
	
ENTORNO INMUEBLES PATRIMONIO CULTURAL	ENTORNO INMUEBLES PATRIMONIO CULTURAL
	

10.3 PLANO DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Mapas Bogotá, Edición Propia.



PIN de Validación: b2eb0a9b



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79419373, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79419373.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 06 Dic 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 06 Dic 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 06 Dic 2017	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 06 Dic 2017	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: b2eb0a9b



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	06 Dic 2017	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	06 Dic 2017	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	06 Dic 2017	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	06 Dic 2017	Régimen Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 15 # 15-105

Teléfono: 3108119228

Correo Electrónico: luiferbarreto@hotmail.com



PIN de Validación: b2eb0a9b



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79419373.

El(la) señor(a) LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2eb0a9b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali.			
Proyecto	LA PRIMERA CANDELARIA			
Patrimonio Autónomo	FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA			
FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE	CONSTRUCTORA CANDELARIA S.A.S.			
ETAPA DEL PROYECTO				
Inmueble	Inmueble No.: _____ Área construida aproximada: _____ m² Características del inmueble: descritas en el anexo 1. Garaje (s): _____ Deposito: _____ Terraza: _____			
BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
1.			Res.	
			E –mail	
			Ofc.	
2.			Res.	
			E- mail	
			Ofc.	
VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES				
Valor total de la vinculación:		\$		
Descuento:		\$		
Sobrecosto:				
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:				
\$				
Aportes en efectivo (2)		\$		

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA 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 FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE al BENEFICIARIO DE ÁREA.	\$				
Plan de entrega de los aportes en efectivo (2)					
Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)		Valor	Fecha (dd/mm/aa)
			10		
1			11		
2			12		
3			13		
4			14		
5			15		
6			16		
7			17		
8			18		
9					
<u>La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a los BENEFICIARIOS DE AREA, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA.</u>					
<u>DURACIÓN PERIODO OPERATIVO: es de veintiocho (28) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO.</u>					
Direcciones para notificaciones: LA FIDUCIARIA: Carrera 15 No. 82 - 99 de Bogotá, Tel. 6447700 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE: Calle 104 13ª-11 EL BENEFICIARIO DE AREA o FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO: _____ Será responsabilidad de EL BENEFICIARIO DE AREA comunicar por escrito a ALIANZA y al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE cualquier cambio de dirección.					



T: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99
Bogotá, Colombia

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

Origen de los fondos:

Como BENEFICIARIO DE AREA declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes:
(detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc): _____

Fecha de Firma de este contrato: dd ____ mm ____ aaaa ____

EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO,

C.C.

C.C.

Asesor Comercial: _____

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

Entre los suscritos, **EL BENEFICIARIO DE AREA**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, debidamente identificado en el cuadro anterior y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, 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 (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO**, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

- 1.1 Que EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre un Lote de terreno ubicado en la Carrera 1 No 8-20 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-202106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
- 1.2 Que mediante documento privado de fecha dos (2) de octubre de dos mil dieciocho (2018), se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA, a través del cual se desarrolla el PROYECTO.
- 1.3 Que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA, a través del cual se desarrolla el PROYECTO, es CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S.
- 1.4 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del Proyecto está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de EL PROYECTO.
- 1.5 El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
- 1.6 EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE con el propósito de que a la terminación del proyecto EL FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE, les haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha unidad inmobiliaria en los términos previstos en el presente contrato.
- 1.7 Para los anteriores efectos, EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de ALIANZA están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente contrato se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
- 1.8 EL FIDEICOMISO tiene por objeto que ALIANZA permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que realizará EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, bajo exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera de dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para todos los efectos contractuales denominado EL PROYECTO, en el lote de terreno descrito en el numeral 1.2 anterior, cuyos linderos estarán señalados en la escritura pública mediante la cual el lote le fue transferido a **EL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA O AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE**, conforme lo establecido en el contrato de fiducia. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y aceptadas por EL BENEFICIARIO DE AREA en el anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta EL BENEFICIARIO DE AREA, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de

Comentado [MCCC1]: Favor completar.

Comentado [MCCC2]: Favor completar conforme se de la transferencia, en la medida en que puede ser transferido a el FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA O AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

construcción; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad CONSTRUCTORA CANDELARIA S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE que es del mismo.

- 1.9** Dado que EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que les corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de EL PROYECTO y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido EL PROYECTO, EL BENEFICIARIO DE AREA no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIO(S) con relación a los demás derechos y obligaciones propios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA.

1.10 EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.

- 1.11** EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a EL FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA para quien ostente la calidad de tal, contrato que el BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar en su totalidad.

- 1.12** En razón a que CONSTRUCTORA CANDELARIA S.A.S., ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE contrae para con EL BENEFICIARIO DE AREA las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a ALIANZA acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA DEL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA.

PRIMERA: VINCULACIÓN: Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el BENEFICIARIO DE AREA adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA. Por lo tanto, lo que al BENEFICIARIO DE AREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia que le hará en su oportunidad ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA, sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto descrita en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este contrato y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada unidad inmobiliaria del PROYECTO es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, EL BENEFICIARIO DE AREA no adquirirá el carácter de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

Por su parte el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se ha obligado a destinar los recursos que le sean entregados por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, en virtud de la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Giro, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA incrementarán el FIDEICOMISO y quedarán afectos al objeto del mismo.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, EL BENEFICIARIO DE ÁREA, siempre y cuando se encuentre al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este contrato, tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio en fiducia el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya.. Las características generales de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en los anexos y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. EL BENEFICIARIO DE AREA acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de las unidades individuales que adquirirá(n) el

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

BENEFICIARIO DE AREA se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de ALIANZA son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que conoce y acepta que el PROYECTO LA PRIMERA CANDELARIA 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.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE garantiza a EL BENEFICIARIO DE AREA que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la unidad inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia éste contrato 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.

PARÁGRAFO CUARTO: EL BENEFICIARIO DE AREA conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera EL PROYECTO. En todo caso EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 a la Unidad Inmobiliaria del Proyecto descrita en este contrato, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada Unidad Inmobiliaria del Proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que LOS BENEFICIARIOS DE AREA puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 30% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman EL PROYECTO. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de EL PROYECTO.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE concurrirá a la defensa de ALIANZA, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de EL

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

PROYECTO, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

PARAGRAFO OCTAVO: Manifiesto conocer que al momento en que los recursos por mi entregados sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en virtud de la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Giro, yo seré registrado como Fideicomitente Beneficiario del FIDEICOMISO a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE lleva a cabo el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO NOVENO: EL BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o solicitud de registro de Cesión del presente contrato se causará una comisión a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA: EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL BENEFICIARIO DE AREA declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de CONSTRUCTORA CANDELARIA S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO.

TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y por EL BENEFICIARIO DE AREA o por sus cesionarios registrados en ALIANZA, (iii) y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE AREA haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Proyecto y del cual se deriva la Unidad Inmobiliaria a que hace referencia este contrato.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y del BENEFICIARIO DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL BENEFICIARIO DE AREA por la prórroga que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE le conceda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública ALIANZA no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de EL BENEFICIARIO DE AREA, señalada en la primera hoja de este documento.

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

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de ALIANZA o de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, huelga del personal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

PARAGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente contrato EL BENEFICIARIO DE AREA se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga a cancelar a favor del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA, en el evento en que EL BENEFICIARIO DE AREA no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de la boleta de entrada a registro, en todo caso desde el BENEFICIARIO DE AREA desde ya autoriza al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE informará al BENEFICIARIO DE AREA el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al BENEFICIARIO DE AREA los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el BENEFICIARIO DE AREA debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO un sanción equivalente al [REDACTED] del valor del inmueble.

Comentado [MCCC3]: Favor confirmar

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a ALIANZA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual EL BENEFICIARIO DE AREA desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de ALIANZA, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARAGRAFO SEXTO: De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL BENEFICIARIO DE AREA y un representante del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

en la fecha indicada EL BENEFICIARIO DE AREA ha recibido los inmuebles y que FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL BENEFICIARIO DE AREA no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de EL BENEFICIARIO DE AREA en las oficinas del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del BENEFICIARIO DE AREA a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE ni ALIANZA serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

PARÁGRAFO QUINTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de EL BENEFICIARIO DE AREA.

PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta EL PROYECTO, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de EL PROYECTO.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y son responsabilidad de éste.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

QUINTA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA y del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al EL BENEFICIARIO DE AREA; el faltante, si existiere, será cubierto por EL BENEFICIARIO DE AREA. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual se vincula EL BENEFICIARIO DE AREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por EL BENEFICIARIO DE AREA serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMISO.

SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio. Igualmente a partir desde la mencionada fecha será de cargo de EL BENEFICIARIO DE AREA cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a ALIANZA a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por EL BENEFICIARIO DE AREA, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

SEPTIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL BENEFICIARIO DE AREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de conformidad con la ley. EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

OCTAVA: REMUNERACIÓN: ALIANZA cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual EL BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar.

ALIANZA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra ALIANZA con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este contrato, EL BENEFICIARIO DE AREA o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a ALIANZA con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

NOVENA: VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración de EL PROYECTO.

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

1. Por terminación del contrato del FIDEICOMISO.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y el BENEFICIARIO DE ÁREA.
5. Por incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE AREA en la entrega de los aportes indicados en la página primera.
6. Por encontrarse el BENEFICIARIO DE AREA incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

Lo anterior, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula décima quinta siguiente

DÉCIMA PRIMERA- CESIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y aceptación de ALIANZA.

DÉCIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

DÉCIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a LOS BENEFICIARIOS DE AREA, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

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

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

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. El FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

C. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna inerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, la responsabilidad

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

4. EL BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta conoce de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. LOS BENEFICIARIOS DEÁREA manifiestan conocer y aceptar que podrá presentar peticiones, quejas o reclamos ante ALIANZA con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono:+57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164- Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web:www.ustarizabogados.com.
5. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE es el “Constructor” y el “Enajenador de Vivienda” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
6. Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREPERATIVO o de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS durante el PERIODO OPERATIVO.

7. Para todos los efectos ALIANZA enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
8. Manifiesto que los siguientes son los derechos por mi adquiridos en mi calidad de BENEFICIARIO DE AREA: (i) que la Fiduciaria me 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. (ii) A ser registrado como acreedor beneficiario del presente encargo fiduciario en virtud de los aportes realizados por mí, en calidad de BENEFICIARIO DE AREA. (iii) a que me sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del Proyector a que hace referencia este contrato, por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO, una vez el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la mencionada Unidad Inmobiliaria del Proyecto.
9. Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de BENEFICIARIO DE AREA: (i) Realizar los aportes a los que me obligo en el cuadro de aportes del presente contrato, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes. (ii) a no entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último (iii) Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados, (iv) Las demás establecidas en el presente contrato.
10. Autorizo de manera expresa el cobro de intereses moratorios en caso de atraso en el pago de las cuotas.
11. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

DECIMA QUINTA: TERMINACION ANTICIPADA. Se entenderá que cualquiera de las partes desiste de su vinculación a este contrato cuando:

- EL BENEFICIARIO DE AREA se encuentre en mora de más de 60 días en los aportes estipulados en el aparte denominado **VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES** de que trata este documento, caso en el cual procederá el descuento de la suma que corresponda al porcentaje indicado en el parágrafo segundo de esta cláusula. En este evento, ALIANZA procederá a notificar por escrito a EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE respecto de la mora del BENEFICIARIO DE AREA, y FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
- El BENEFICIARIO DE ÁREA no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del EL BENEFICIARIO DE AREA en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.
- Cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta de manera expresa y escrita su intención de desistimiento al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
- La muerte del BENEFICIARIO DE AREA, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en el parágrafo segundo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos anteriores, EL FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE debidamente facultado por el BENEFICIARIO DE ÁREA, en virtud de la suscripción del presente contrato, procederá a la enajenación a título oneroso de la unidad inmobiliaria respecto del cual se hallaba vinculado BENEFICIARIO DE AREA que ha desistido o se entiende desistido conforme a esta cláusula. Por su parte, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE AREA desistido menos la suma correspondiente al porcentaje establecido en el parágrafo segundo de esta cláusula, con el fin de que ALIANZA proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA. En caso que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE no aporte dichos recursos dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al día en que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya desistido o se entienda desistido, y siempre y cuando se haya vinculado un nuevo beneficiario de área respecto de la unidad inmobiliaria correspondiente y este último haya aportado recursos suficientes para la realización de la mencionada devolución, ALIANZA procederá, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA desistido, con cargo a los recursos aportados por el nuevo BENEFICIARIO DE ÁREA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que se entienda que el BENEFICIARIO DE ÁREA desiste de su vinculación conforme a esta cláusula, salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del BENEFICIARIO DE ÁREA, este último autoriza a que se le descuenta el VEINTE PORCIENTO (20%) del valor de la unidad, por concepto del ejercicio del derecho a desistir de su vinculación, y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del BENEFICIARIO DE ÁREA el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que acaezca el evento bajo el cual se entienda que existe un desistimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

Para todos los efectos contractuales y legales el BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que renuncia expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

PARÁGRAFO TERCERO: Manifiesto que instruyo de manera irrevocable a la FIDUCIARIA para que en el evento sea necesario efectuar devolución de recursos por haber desistido de mi vinculación, por haber saldos o ajustes a mi favor los mismos serán entregados en los siguientes porcentajes: i) _____ en la cuenta _____ No. _____ del Banco _____ cuyo titular es _____ quien se identifica con _____ No. _____; ii) i) _____ en la cuenta _____ No. _____ del Banco _____ cuyo titular es _____ quien se identifica con _____ No. _____.

DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente EL BENEFICIARIO DE AREA y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al _____ del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios.

Parágrafo Primero: Para todos los efectos contractuales y legales EL BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que renuncia expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

DECIMA OCTAVA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o a ALIANZA, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, ASÍ MISMO, así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha dos (2) de octubre de dos mil dieciocho (2018) (el "Contrato de Fiducia"), del cual declaro haber recibido una copia, Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA.

Comentado [GJ094]: Debe ajustarse para cada caso en particular, si hay pluralidad de Beneficiarios, se debe indicar claramente si la devolución se hace a uno solo de ellos o a todos en determinados porcentajes, que deben relacionarse en este aparte.

Comentado [MCCC5]: Favor confirmar valor

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

DECIMA NOVENA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio a título de beneficio fiduciario de una (s) unidades inmobiliarias.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, estando este último obligado a invertirlos únicamente en el desarrollo del PROYECTO, todo del conformidad con lo establecido en la etapa operativa del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA.
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que he recibido en esta misma fecha copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, que la misma fue puesta a mi disposición en la Sala de Negocios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. El documento de ABC de negocios fiduciarios y la cartilla de negocios fiduciarios, se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documents/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192

- Que durante el periodo preoperativo establecido en el contrato fiduciario que rige el FIDEICOMISO, los recursos por mi entregados se invertirán en el Fondo Abierto Alianza, y dicha inversión se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio de dicho fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co, por lo tanto el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, durante el periodo preoperativo del Proyecto, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o reducción de los recursos por mi entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza, dado



T: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99
Bogotá, Colombia

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

que yo soy el beneficiario de tales recursos. Una vez acreditadas el cumplimiento de las Condiciones de Giro dicho riesgo quedará en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

VIGÉSIMA: MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de el FIDEICOMISO y a cargo de BENEFICIARIOS DE AREA, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil

VIGESIMA PRIMERA: Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de _____, en TRES originales del mismo tenor y valor, uno para EL BENEFICIARIO DE AREA, uno para EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y otro para ALIANZA, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

LA FIDUCIARIA,

C.C.
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE,

C.C.
XXXXXX



T: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99
Bogotá, Colombia

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO

C.C.

C.C.



CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali.			
Proyecto	LA PRIMERA CANDELARIA			
Patrimonio Autónomo	FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA			
FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE	CONSTRUCTORA CANDELARIA S.A.S.			
ETAPA DEL PROYECTO				
Inmueble	Inmueble No.: 212 Área construida aproximada:54.22m² Características del inmueble: descritas en el anexo 1. Garaje: 7 sencillo. Deposito: 7 Terraza: No aplica.			
BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
1. SERGIO ALBERTO VELASQUEZ GRISALES	SOLTERO	C.C.# 98.548.705 de Envigado	Res: CARRERA 80 # 45 F- 19 DE MEDELLIN	3104490859
			E –mail : sergioa.velasquez1@gmail.com	
VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES				
Valor total de la vinculación: CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE			\$437.000.000	
Descuento:			\$	
Sobrecosto:			\$	
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula: CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE			\$437.000.000	

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

Aportes en efectivo (2): DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE	\$218.500.000
Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA 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 FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE al BENEFICIARIO DE ÁREA.	DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$218.500.000)

Plan de entrega de los aportes en efectivo (2)

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)		Valor	Fecha (dd/mm/aa)
1	\$5.000.000	26-02-2020	4	\$43.700.000	30-01-2021
2	\$38.700.000	20-03-2020	5	\$43.700.000	30-07-2021
3	\$43.700.000	30-07-2020	6	\$43.700.000	31-10-2021

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a los BENEFICIARIOS DE AREA, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA; notificación que deberá ser enviada con quince (15) días calendario de antelación a la fecha en que se ha de otorgar la escritura pública de transferencia.

DURACIÓN PERIODO OPERATIVO: es de veintiocho (28) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO.



Alianza
Fiduciaria

T: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 32-99

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

Direcciones para notificaciones:

LA FIDUCIARIA: Carrera 15 No. 82 - 99 de Bogotá, Tel. 6447700

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE: En la Calle 104 No. 13 A – 11 DE BOGOTÁ D.C.

EL BENEFICIARIO DE AREA o FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO: CARRERA 80 # 45 F- 19 DE MEDELLIN

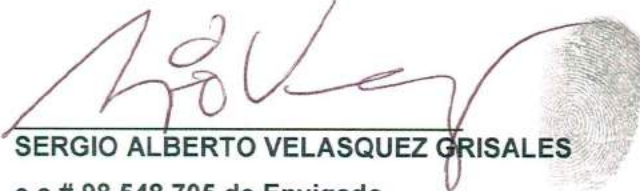
Será responsabilidad de EL BENEFICIARIO DE AREA comunicar por escrito a ALIANZA y al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE cualquier cambio de dirección.

Origen de los fondos:

Como BENEFICIARIO DE AREA declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc):

Fecha de Firma de este contrato: veintiséis (26) de febrero de 2020.

EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO,


SERGIO ALBERTO VELASQUEZ GRISALES

c.c.# 98.548.705 de Envigado

Asesor Comercial: **SEBASTIAN BONILLA PIÑEROS**

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

Entre los suscritos, **EL BENEFICIARIO DE AREA**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, debidamente identificado en el cuadro anterior y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, 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 (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO**, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

- 1.1 Que EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre un Lote de terreno ubicado en la Carrera 1 No 8-20 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-202106 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
- 1.2 Que mediante documento privado de fecha dos (2) de octubre de dos mil dieciocho (2018), se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA, a través del cual se desarrollará el PROYECTO.
- 1.3 Que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA, a través del cual se desarrollará el PROYECTO, es CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S.
- 1.4 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del Proyecto está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de EL PROYECTO.
- 1.5 El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
- 1.6 EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que le hace EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE con el propósito de que a la terminación del proyecto EL FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE, le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha unidad inmobiliaria en los términos previstos en el presente contrato.
- 1.7 Para los anteriores efectos, EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato, el

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de ALIANZA están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente contrato se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

- 1.8** EL FIDEICOMISO tiene por objeto que ALIANZA permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que realizará EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, bajo exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera de dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para todos los efectos contractuales denominado EL PROYECTO, en el lote de terreno descrito en el numeral 1.2 anterior, cuyos linderos estarán señalados en la escritura pública mediante la cual será transferido el inmueble al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE, que se constituirá para tal efecto, conforme lo establecido en el contrato de fiducia. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y aceptadas por EL BENEFICIARIO DE AREA en el anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta EL BENEFICIARIO DE AREA, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad CONSTRUCTORA CANDELARIA S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE que es del mismo.
- 1.9** Dado que EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que le corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de EL PROYECTO y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido EL PROYECTO, EL BENEFICIARIO DE AREA no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIO(S) con relación a los demás derechos y obligaciones propios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

decisiones propias del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA.

1.10 EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.

1.11 EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a EL FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA para quien ostente la calidad de tal, contrato que el BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar en su totalidad.

1.12 En razón a que CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S., ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE contrae para con EL BENEFICIARIO DE AREA las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a ALIANZA acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

1.13 El presente contrato sólo entrará a regir cuando el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, acredite el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos, estipulada en la Carta de Instrucciones suscrita por el Encargante en la etapa de preventas del proyecto LA PRIMERA CANDELARIA.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA DEL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA.

PRIMERA: VINCULACIÓN: Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto a la entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el BENEFICIARIO DE AREA adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA. Por lo tanto, lo que al BENEFICIARIO DE AREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia que le hará en su oportunidad ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA, sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto descrita en el cuadro que consta

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este contrato y se presente para su protocolización en el acto de la transferencia de dominio la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, para que sea inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria de las Unidades Inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada unidad inmobiliaria del PROYECTO es provisional, la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, EL BENEFICIARIO DE AREA no adquirirá el carácter de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

Por su parte el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se ha obligado a destinar los recursos que le sean entregados por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, en virtud de la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Giro, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE AREA** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo; por lo tanto los rendimientos no constituirán ni podrán entenderse como un pago adicional que se le pueda imputar al **BENEFICIARIO DE AREA** con relación al valor total de la vinculación convenido en el presente contrato.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, EL BENEFICIARIO DE ÁREA, siempre y cuando se encuentre al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este contrato, tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio en fiducia el derecho de dominio y la posesión



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en los anexos y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. EL BENEFICIARIO DE AREA acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de las unidades individuales que adquirirá(n) el BENEFICIARIO DE AREA se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de ALIANZA son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que conoce y acepta que el PROYECTO LA PRIMERA CANDELARIA 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.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE garantiza a EL BENEFICIARIO DE AREA que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la unidad inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia éste contrato 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,

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: EL BENEFICIARIO DE AREA conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera EL PROYECTO. En todo caso EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 a la Unidad Inmobiliaria del Proyecto descrita en este contrato, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada Unidad Inmobiliaria del Proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Si el **BENEFICIARIO DE ÁREA** solicita a **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** realizar reformas al inmueble objeto del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** dependiendo de la reforma solicitada y la fase de construcción en que se encuentre el proyecto, podrá aceptar o no la solicitud. Si se acepta, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** se compromete a cancelar el valor liquidado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** en los montos y fechas indicadas por éste. Si el pago no se da de conformidad a lo indicado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, éste queda facultado para: **a) Si ya inició los trabajos, no continuar con la reforma solicitada, evento en el cual cobrará lo efectivamente ejecutado con sus correspondientes intereses, lo anterior teniendo en cuenta que la sociedad CONSTRUCTORA KANDELARIA SAS no financia ni la mano de obra para adelantar los trabajos de construcción de reformas solicitadas ni los materiales que se llegasen a requerir; o b) Si no ha dado inicio a los trabajos de la reforma solicitada, hacer caso omiso de la solicitud y continuar con la construcción de la unidad inmobiliaria según el plano arquitectónico inicialmente presentado y aceptado por el BENEFICIARIO DE ÁREA. El BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente contrato manifiesta su conocimiento y aceptación de que la mora en la definición, pago de las obras adicionales y las reformas contratadas y los tiempos mismos que se pueda tomar la obra adicional solicitada, pueden afectar los tiempos proyectados para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio de su unidad inmobiliaria, así como la entrega real y material del mismo, por tal razón, no podrá EL BENEFICARIO DE ÁREA alegar incumplimientos por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, cuando el fundamento de la variación del cronograma de obra se haya visto afectado por los trabajos solicitados.**

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

En todo caso las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y podrán ser libremente rechazadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**.

PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de EL PROYECTO.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE concurrirá a la defensa de ALIANZA, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de EL PROYECTO, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

PARAGRAFO OCTAVO: Manifiesto conocer que al momento en que los recursos por mi entregados sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en virtud de la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Giro, yo seré registrado como Fideicomitente Beneficiario del FIDEICOMISO a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE lleva a cabo el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO NOVENO: EL BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o solicitud de registro de Cesión del presente contrato se causará una comisión a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente; monto que será independiente del valor que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE cobre por adelantar el trámite solicitado y que será informado previamente al BENEFICIARIO DE AREA-.

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA: EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre el bien inmueble que se transferirá al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION SIMPLE es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL BENEFICIARIO DE AREA declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera tanto del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA, COMO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE AL QUE SE TRANSFIRIÓ EL INMUEBLE en cuyo lote se construirá el PROYECTO, por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y por EL BENEFICIARIO DE ÁREA o por sus cesionarios registrados en ALIANZA, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, de acuerdo con lo previsto en la segunda hoja de este contrato, siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber realizado el aporte de conformidad con el plan de entrega de aportes estipulado en el presente contrato y que debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA y en los eventos que así se haya estipulado, haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente. La escritura pública se otorgará previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: i) Que el Beneficiario de Área haya entregado a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA el valor total de los aportes en efectivo que correspondan al valor total de la vinculación y al valor de la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó, si no va a hacer uso de un crédito a largo plazo para cubrir el saldo; si el BENEFICIARIO DE ÁREA requiere de financiación para cubrir el valor del aporte, debe haber entregado adicionalmente al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, la constancia de la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente. ii) Que se haya terminado la obra por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y iii) Que se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Proyecto y del cual se deriva la Unidad Inmobiliaria a que hace referencia este contrato. En el evento de requerir el BENEFICIARIO DE ÁREA financiación para cubrir el saldo pendiente y teniendo en cuenta que la escritura pública se otorgará sin que se hubiere recibido el aporte total a cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA, y éste sólo se recibirá cuando la entidad financiera desembolse el valor del crédito aprobado, el BENEFICIARIO DE ÁREA, el mismo día de la escritura pública de transferencia, suscribirá a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, un pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones, que respaldará el valor adeudado, pactándose en el mismo un interés de plazo del 12% efectivo anual sobre el saldo debido, el que se liquidará desde el día del otorgamiento

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

de la escritura pública hasta el día en que la entidad financiera desembolse efectivamente el valor del crédito concedido. Si el inmueble se entrega antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio, el interés aquí estipulado se liquidará a partir del día de la entrega y hasta el día en que la entidad financiera efectúe el desembolso del crédito concedido al BENEFICIARIO DE AREA.

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y del BENEFICIARIO DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL BENEFICIARIO DE AREA por la prórroga que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE le conceda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública ALIANZA no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de EL BENEFICIARIO DE AREA, señalada en la primera hoja de este documento.

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

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de ALIANZA o de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, huelga del personal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

PARAGRAFO QUINTO: Si los inmuebles objeto del presente contrato se encontraren listos para su entrega al BENEFICIARIO DE AREA y previa verificación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de que las fechas acordadas en el plan de entrega de aportes en efectivo convenidas con el BENEFICIARIO DE ÁREA, fueron respetadas, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE notificará la fecha, hora y Notaría para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio de los inmuebles objeto del presente contrato. Si el BENEFICIARIO DE AREA para ese momento, se encontrare en mora en el plan de entrega de aportes con el FIDEICOMISO y no procediere a efectuar el pago de la deuda antes del día fijado para la firma de la escritura pública referida o no acreditare dentro de un término prudencial el otorgamiento de la carta de aprobación del crédito para respaldar el saldo a financiar, expedida por una entidad financiera reconocida, EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga a pagar o a acreditar el pago del saldo adeudado, el día notificado para el otorgamiento de la escritura pública, de no darse el pago o de no acreditarse que el pago se efectuó, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE dejará constancia ante la Notaría de su comparecencia y cumplimiento y podrá ejercer los derechos que su cumplimiento le otorga contra el BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido. Si del incumplimiento se deriva la terminación del presente contrato, el BENEFICIARIO DE ÁREA queda obligado a cancelar a favor del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA a título de pena, el veinte por ciento (20%) del valor total de la vinculación estipulada en el presente contrato, monto que será descontado por ALIANZA del valor que haya aportado EL BENEFICIARIO DE ÁREA, a quien se le restituirá el valor restante, siempre y cuando hubiere recursos en el FIDEICOMISO; si no existieren recursos EL BENEFICIARIO DE ÁREA acepta desde ya que el valor restante a restituir le sea devuelto, sin el reconocimiento de ningún tipo de interés, una vez se haya vinculado un nuevo BENEFICIARIO DE ÁREA con relación a la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato y el nuevo BENEFICIARIO DE AREA haya aportado los montos que permitan atender la devolución de los recursos que correspondan. Es claro para el BENEFICIARIO DE ÁREA que de darse la terminación del presente contrato por su incumplimiento en cuanto a la comparecencia el día señalado para el otorgamiento

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

de la escritura pública referida, o por la no acreditación del pago total del aporte, ALIANZA queda plenamente instruida y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE queda plenamente autorizado para disponer inmediatamente de la unidad inmobiliaria y ofrecerla y comercializarla al público, sin que lo anterior se pueda considerar incumplimiento ni por parte de ALIANZA ni del FIDEICOMISO ni del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

Si el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE le llegare a conceder a EL BENEFICIARIO DE AREA una prórroga para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia y llegada la nueva fecha el BENEFICIARIO DE ÁREA se negare a comparecer sin justificación, el BENEFICIARIO ÁREA se hará acreedor inmediatamente a una sanción equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagaderos mes vencido por cada mes de retardo a favor del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA. No obstante lo anterior, quedará facultado el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE para aplicar la sanción indicada en el presente párrafo o dar por terminado el presente contrato por incumplimiento del BENEFICIARIO DE AREA, evento en el cual se aplicará la cláusula penal equivalente al 20% del valor total de la vinculación estipulada en este contrato.

Igual sanción se causará y pagará en favor del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA, en el evento en que EL BENEFICIARIO DE AREA no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada; registro que deberá acreditar enviando copia de la boleta de entrada a registro, al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, permitirá a ALIANZA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual EL BENEFICIARIO DE AREA desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de ALIANZA, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARAGRAFO SEXTO: En la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE deberá protocolizar la “Certificación Técnica de Ocupación” de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

PARÁGRAFO SEPTIMO: Como quiera que el valor de la unidad inmobiliaria objeto de contrato es superior a 135 SMMLV, EL BENEFICIARIO DE ÁREA haciendo uso de las facultades contenidas en la Ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1.996), declara expresamente que Si No afectará a Vivienda Familiar el inmueble descrito en la primera hoja del presente contrato; decisión que deberá constar en la respectiva escritura pública de transferencia.

CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA el día de la firma de escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, o antes si así lo acuerdan las parte. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria. Simultáneamente con la entrega de las unidades privadas de vivienda, se entregarán los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del EDIFICIO LA PRIMERA CANDELARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, según las actas correspondientes, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

En cumplimiento del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el EDIFICIO LA PRIMERA CANDELARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, o a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá los documentos de garantías de ascensores, bombas y demás equipos, expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios; así mismo se entregará una copia del Reglamento de Propiedad Horizontal .-

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL BENEFICIARIO DE AREA y un representante del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL BENEFICIARIO DE AREA ha recibido los inmuebles y que FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta. Para los bienes

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados de un (1) año, en atención al artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL BENEFICIARIO DE AREA no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada, circunstancias que no sean estructurales del edificio, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de EL BENEFICIARIO DE AREA en las oficinas del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del BENEFICIARIO DE AREA a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse, a cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen hacer la entrega del inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia. Para este evento el BENEFICIARIO DE ÁREA, suscribirá a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, un pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones, que respaldará el valor adeudado, pactándose en el mismo un interés de plazo del 12% efectivo anual sobre el saldo, el que se liquidará desde el día de la entrega hasta el día en que la entidad financiera desembolse efectivamente el valor del crédito concedido.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE ni ALIANZA serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última.

PARÁGRAFO QUINTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de EL BENEFICIARIO DE AREA.

PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta EL PROYECTO, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de EL PROYECTO.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y son responsabilidad de éste.

QUINTA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA y del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE AREA. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual se vincula EL BENEFICIARIO DE AREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por EL BENEFICIARIO DE AREA serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMISO. Los impuestos de escrituración deberán ser cancelados antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria e hipoteca si la hubiera, mediante cheque girado a nombre de la Notaría del Círculo de Bogotá, que en su momento indique el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de acuerdo con la pre-liquidación que la Notaría realice y que será remitida al BENEFICIARIO DE ÁREA con unos días de antelación a la fecha indicada para el otorgamiento de la escritura pública en cita. Teniendo en cuenta que la Notaría presentará una pre-liquidación cualquier diferencia en el valor del impuesto pagado demás por el BENEFICIARIO DE ÁREA, le será reintegrado por la Notaría una vez salga inscrita la escritura pública en comento; si por el contrario el valor entregado por el BENEFICIARIO DE ÁREA para cubrir los impuestos de escrituración resultare insuficiente, la Notaría procederá a comunicarle AL BENEFICIARIO DE ÁREA la diferencia para que éste inmediatamente cancele el valor adeudado y de esa forma no retrasar el ingreso de la escritura pública a la Oficina de Registro correspondiente.

SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio; a partir de ese momento

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

será de cargo de EL BENEFICIARIO DE AREA cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones y expensas comunes de la copropiedad. Si la entrega de la unidad inmobiliaria se hace anticipadamente, desde ese día será de cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA las obligaciones que por estos conceptos se generen.

PARAGRAFO PRIMERO: EL BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a cancelar a EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE la cuota parte o prorrata que por concepto del pago del impuesto predial, valorización, otras contribuciones y/o cuotas de administración, le(es) corresponda(n) por la fracción de año o mes, contado a partir de la fecha de la escritura con la cual se dé cumplimiento a este contrato de vinculación como beneficiario de área o a partir de la entrega del inmueble objeto del presente contrato si ésta se da antes del otorgamiento de la escritura pública. EL BENEFICIARIO DE ÁREA deberá pagar el valor de la prorrata antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria. Sin el cumplimiento de este requisito no operará la entrega del inmueble por parte del EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional o Distrital un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por EL BENEFICIARIO DE AREA, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

SEPTIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL BENEFICIARIO DE AREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** de conformidad con la ley. EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

La unidad inmobiliaria objeto de contrato, se entregará dotada de los servicios públicos definitivos, conforme a lo preceptuado en el artículo 10 de la ley 66 de 1968. No obstante, lo anterior, las partes de común acuerdo han convenido que si CODENSA S.A., se llegase a demorar en el proceso de la energización del Edificio y sus áreas privadas, éste aspecto no constituirá una razón para que el BENEFICIARIO DE ÁREA no reciba el inmueble en la fecha que le notifique el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**. Esta decisión no exonera de responsabilidad al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de culminar en el menor tiempo posible los trámites ante CODENSA y de presionar a ésta el cumplimiento de su deber.

OCTAVA: REMUNERACIÓN: ALIANZA cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual EL BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar.

ALIANZA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra ALIANZA con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este contrato, EL BENEFICIARIO DE AREA o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a ALIANZA con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

NOVENA: VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración de EL PROYECTO.

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

1. Por terminación del contrato del FIDEICOMISO.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y el BENEFICIARIO DE ÁREA.
5. Por incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE AREA en la entrega de los aportes indicados en la página primera.
6. Por encontrarse el BENEFICIARIO DE AREA incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
7. Por los demás casos contemplados en el presente contrato.

Lo anterior, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula décima quinta siguiente.

DÉCIMA PRIMERA- CESIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y aceptación de ALIANZA.

DÉCIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

DÉCIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a LOS BENEFICIARIOS DE AREA, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
4. EL BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta conoce de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. LOS BENEFICIARIOS DEÁREA manifiestan conocer y aceptar que podrá presentar peticiones, quejas o reclamos ante



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

ALIANZA con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.

5. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE es el “Constructor” y el “Enajenador de Vivienda” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
6. Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREPERATIVO o de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS durante el PERIODO OPERATIVO.
7. Para todos los efectos ALIANZA enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada periodo semestral calendario.
8. Manifiesto que los siguientes son los derechos por mí adquiridos en mi calidad de BENEFICIARIO DE AREA: (i) que la Fiduciaria me 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. (ii) A ser registrado como acreedor beneficiario del presente encargo fiduciario en virtud de los aportes realizados por mí, en calidad de BENEFICIARIO DE AREA. (iii) a que me sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del Proyecto a que hace



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

referencia este contrato, por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO, una vez el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la mencionada Unidad Inmobiliaria del Proyecto.

9. Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de BENEFICIARIO DE AREA: (i) Realizar los aportes a los que me obligo en el cuadro de aportes del presente contrato, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes. (ii) a no entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último (iii) Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados, (iv) Las demás establecidas en el presente contrato.
10. Autorizo de manera expresa el cobro de intereses moratorios en caso de atraso en el pago de las cuotas.
11. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

DECIMA QUINTA: TERMINACION ANTICIPADA. Se entenderá que cualquiera de las partes desiste de su vinculación a este contrato cuando:

- EL BENEFICIARIO DE AREA se encuentre en mora de más de 60 días calendario en los aportes estipulados en el aparte denominado **VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES** de que trata este documento, caso en el cual procederá el descuento de la suma que corresponda al porcentaje indicado en el parágrafo segundo de esta cláusula. En este evento, ALIANZA procederá a notificar por escrito a EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** respecto de la mora del BENEFICIARIO DE AREA, y **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
- EI BENEFICIARIO DE ÁREA no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del EL BENEFICIARIO DE AREA en la lista OFAC del gobierno de los Estado Unidos de América.

- Cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta de manera expresa y escrita su intención de desistimiento al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**.
- La muerte del BENEFICIARIO DE AREA, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en el parágrafo segundo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos anteriores, EL FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE debidamente facultado por el BENEFICIARIO DE ÁREA, en virtud de la suscripción del presente contrato, procederá a la enajenación a título oneroso de la unidad inmobiliaria respecto del cual se hallaba vinculado BENEFICIARIO DE AREA que ha desistido o se entiende desistido conforme a esta cláusula. Por su parte, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los aportes al BENEFICIARIO DE AREA desistido menos la suma correspondiente al porcentaje establecido en el parágrafo segundo de esta cláusula, con el fin de que ALIANZA proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**. En caso que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** no aporte dichos recursos dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al día en que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya desistido o se entienda desistido, y siempre y cuando se haya vinculado un nuevo beneficiario de área respecto de la unidad inmobiliaria correspondiente y este último haya aportado recursos suficientes para la realizar la mencionada devolución, ALIANZA procederá, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA desistido, con cargo a los recursos aportados por el nuevo BENEFICIARIO DE ÁREA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De darse cualquiera de los eventos indicados en la presente cláusula, se entenderá que el BENEFICIARIO DE ÁREA desiste de su vinculación, por tal motivo el BENEFICIARIO DE AREA autoriza que se le descuenta el veinte por ciento (20%) del valor total de la vinculación estipulada en el presente contrato, a título de pena y que dicha suma sea entregada al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del BENEFICIARIO DE ÁREA el remanente de los recursos si los hay, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que acaezca el evento bajo el cual se entienda que existe un



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

desistimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA, siempre y cuando se haya vinculado un nuevo beneficiario de área respecto de la unidad inmobiliaria correspondiente y este último haya aportado recursos suficientes para la realizar la mencionada devolución. ALIANZA procederá, a devolver tales recursos al BENEFICIARIO DE ÁREA desistido, con cargo a los recursos aportados por el nuevo BENEFICIARIO DE ÁREA. No se cobrará la penalidad cuando el desistimiento sea por causa de la muerte del BENEFICIARIO DE ÁREA, no obstante, el procedimiento de la devolución de los recursos, a los herederos legítimos se someterá a lo aquí indicado.

Para todos los efectos contractuales y legales el BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que renuncia expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

PARÁGRAFO TERCERO: Manifiesto que instruyo de manera irrevocable a la FIDUCIARIA para que en el evento sea necesario efectuar devolución de recursos por haber desistido de mi vinculación, por haber saldos o ajustes a mi favor los mismos serán entregados en la cuenta de ahorros, número _____ del Banco _____, a nombre de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ de _____.

DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren reciprocamente EL BENEFICIARIO DE AREA y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al VEINTE PORCIENTO (20%) del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios.

Parágrafo Primero: Para todos los efectos contractuales y legales EL BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que renuncia expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

DECIMA OCTAVA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o a ALIANZA, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, ASÍ MISMO, así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha dos (2) de octubre de dos mil dieciocho (2018) (el "Contrato de Fiducia"), del cual declaro haber recibido una copia, Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA.

DECIMA NOVENA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio a título de beneficio fiduciario de una (s) unidades inmobiliarias.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, estando este último obligado a invertirlos únicamente en el desarrollo del PROYECTO, todo del conformidad con lo establecido en la etapa operativa del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LA PRIMERA CANDELARIA.
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

- Que he recibido en esta misma fecha copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, que la misma fue puesta a mi disposición en la Sala de Negocios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. El documento de ABC de negocios fiduciarios y la cartilla de negocios fiduciarios, se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/ documents/346340/346701/ CARTILLANF.pdf/48abbb82- 5a39-4783-a83e- 8bb4ce1ce1c0
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/ documents/346340/346851/ 20160727abcnegociosfiduc iarios%5B2%5D+%282%29 +%281%29.pdf/6df9b6e1- 00ff-4db6-9fa3- d93a388aa192

- Que durante el periodo preoperativo establecido en el contrato fiduciario que rige el FIDEICOMISO, los recursos por mi entregados se invertirán en el Fondo Abierto Alianza, y dicha inversión se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio de dicho fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co, por lo tanto el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, durante el periodo preoperativo del Proyecto, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o reducción de los recursos por mi entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza, dado que yo soy el beneficiario de tales recursos. Una vez acreditadas el cumplimiento de las Condiciones de Giro dicho riesgo quedará en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO LA PRIMERA
CANDELARIA**

Encargo fiduciario número «10043250901-6»

VIGÉSIMA: MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor del FIDEICOMISO y a cargo de BENEFICIARIOS DE AREA, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código de General del Proceso.

VIGESIMA PRIMERA: Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de BOGOTA DC en TRES originales del mismo tenor y valor, uno para EL BENEFICIARIO DE AREA, uno para EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y otro para ALIANZA, el día veintiséis (26) de febrero de 2020.

LA FIDUCIARIA,

Luis Enrique Velasquez Cstancho
C.C. 1.014.187.140 de Bogotá
Actuando como Apoderado Especial
Alianza Fiduciaria S.A.
Vocero de Fideicomiso
C.C.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE,

EZEQUIEL KORN GOLDSCHMIDT
C.C.# 1.020.795.896 DE BOGOTÁ
Representante legal
CONSTRUCTORA KANDELARIA SAS



EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO

SERGIO ALBERTO VELASQUEZ GRISALES
c.c.# 98.548.705 de Envigado



Bogotá D.C., Noviembre 11 de 2019

2 2 5 2 2 1

Doctor
GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA
Gerente
Fideicomiso La Primera Candelaria - Alianza Fiduciaria S.A
ENTREGA PERSONALIZADA
Bogotá

Estimado Doctor Martínez:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda teniendo en cuenta que esa sociedad tiene programada la comercialización del proyecto **Edificio La Primera Candelaria**, en el rango Mayor a Vis, aprobó un crédito para tal fin con las siguientes características:

Nombre solicitante:	Fideicomiso La Primera Candelaria - Alianza Fiduciaria S.A
Valor aprobado:	\$1.600.000.000
Ubicación del proyecto:	Carrera 1N° 8-20 y calle 7 N° 1-12/14 este - Bogotá, Barrio Egipto
Nombre del proyecto:	Edificio La Primera Candelaria
Plazo:	28 meses
Garantía:	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.759 mts² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito
Pagaré:	Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Representante legal de Fideicomiso La Primera Candelaria - Alianza Fiduciaria S.A, Fideicomiso de Parqueo La Primera Candelaria - Alianza Fiduciaria S.A., Constructora Kandalaria S.A.S., A Korn Arquitectos S.A.S., Godiva Enterprise S.A.S. y Firma personal de Abraham Korn Rosembaum, Deborah Sara Goldschmidt y Jose Maria de Valenzuela

-Todos los desembolsos están sujetos a:

- **Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017**, la Constructora deberá dar cumplimiento a las exigencias contenidas en la



Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello deberá aportar las siguientes certificaciones:

1. Certificación suscrita por el Representante Legal en la que haga constar la contratación del Profesional que desempeñará la función de **Revisor de diseños estructurales**, así como el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución 0015 de 2015.
 2. Certificación suscrita por el Representante Legal en la que haga constar la contratación del Profesional que desempeñará la función de **Supervisor técnico**, así como el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución 0015 de 2015.
 3. Certificación firmada por parte del **Revisor de diseños estructurales** en la que señale la fecha a partir de la cual asumió dichas funciones, indicando la descripción general del proyecto.
- Qué haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación, tales como tasa, plazo, etc.
 - Qué se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la Tesorería de Davivienda.
 - Que el deudor, garantes y/o avalistas cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales, obligaciones adquiridas en el sector financiero, que a juicio de Davivienda afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
 - Qué en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, Garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc...) fuentes de pago y garantías.
 - Qué por parte del solicitante se asuman todos los costos, gastos, tributos, etc... que se generen.
 - Qué no se presente fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que a juicio de Davivienda pueda afectar o afecte el proyecto, crédito, sus desembolsos y pagos.
 - Qué los deudores, avalistas y/o garantes, sus administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas, tales como, lista Clinton, OFAC o Naciones Unidas.
 - Que el inmueble objeto del proyecto no tenga vicios en la titulación, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos y financiación de terrorismo; y
 - Qué se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.



-La vigencia de la presente carta de aprobación tendrá un plazo de 90 días calendario contados a partir de la fecha. En caso de vencimiento del citado plazo sin que se cumplan todos términos, condiciones y requisitos anotados, el crédito se dará por no utilizado. Esperamos seguir teniendo una alianza muy constructiva con usted y todos sus proyectos.

En caso de necesitar información adicional o asesoría personalizada, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Bogotá teléfono 3300000 extensión 42120. Queremos agradecer la confianza depositada en nuestra organización, la cual está trabajando por el bienestar de su empresa.

¡Recuerde Que Aquí Lo Tiene Todo!

Cordialmente,

WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA
Gerente Sucursal Bogotá

RICARDO PEREZ GOMEZ
Director de Crédito Constructor



Bogotá D.C., Noviembre 12 de 2019

2 2 5 2 2 2

Doctor
GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA
Gerente
Fideicomiso La Primera Candelaria - Alianza Fiduciaria S.A
ENTREGA PERSONALIZADA
Bogotá

Estimado Doctor Martínez:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda aprobó el crédito constructor relacionado a continuación:

Constructor profesional / Crédito nuevo

Nombre solicitante:	Fideicomiso La Primera Candelaria - Alianza Fiduciaria S.A
Valor aprobado:	\$14.400.000.000
Rango:	Mayor a Vis
Ubicación del proyecto:	Carrera 1N° 8-20 y calle 7 N° 1-12/14 este - Bogotá, Barrio Egipto
Nombre del proyecto:	Edificio La Primera Candelaria
Descripción:	Edificio de vivienda multifamiliar desarrollado en 6 pisos, terraza y 2 sótanos, para 75 apartamentos y 6 locales comerciales, 87 parqueaderos privados, 2 cupos para comercio y 16 para visitantes (6 duplicadores) , 3 ascensores, (2 equipos del sótano 2 hasta terraza y 1 desde el primer piso y salida a la terraza) salón social con gimnasio, terraza interior, cubierta comunal con zonas verdes, BBQ y lobby.
Área lote:	1.759 m ²
Total m ² a construir:	9.276 m ²
Costo lote:	\$4.680.000.000
Costo de construcción:	\$30.065.000.000
Valor comercial:	\$42.845.300.000
Plazo de construcción:	22 meses
Plazo de ventas:	6 meses
Plazo del crédito:	28 meses desde el primer desembolso
Tasa de interés:	La pactada al momento de cada uno de los desembolsos del crédito constructor
Garantía:	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.759 mts ² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito



Pagaré:

Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Representante Legal de Fideicomiso La Primera Candelaria - Alianza Fiduciaria S.A, Fideicomiso de Parqueo La Primera Candelaria - Alianza Fiduciaria S.A., Constructora Kandelaria S.A.S., A Korn Arquitectos S.A.S., Godiva Enterprise S.A.S. y Firma personal de Abraham Korn Rosembaum, Deborah Sara Goldschmidt y Jose Maria de Valenzuela

Términos y Condiciones de la aprobación:

- La financiación para la venta de las unidades de vivienda (subrogación) será del 70%, el plazo de 15 años y las cuotas de acuerdo con lo establecido por el Banco. Para que el Banco proceda con la subrogación de cualquiera de las unidades se requerirá adjuntar el respectivo Certificado Técnico de Ocupación.
- La tasa de interés para los créditos individuales será la vigente a la fecha de liquidación.
- No se pueden aprobar créditos individuales para la adquisición de inmuebles que no tengan su correspondiente garaje.
- Los créditos individuales sin cupo de subrogación serán financiados en su totalidad como créditos directos.
- La liquidación del crédito individual que se apruebe a cada comprador está condicionada a lo previsto en sus cartas de aprobación y a que, tanto el inmueble como las zonas comunes, el equipamiento comunal y el urbanismo estén totalmente terminados y con la debida certificación del perito asignado por Davivienda, y que su cuota inicial haya sido cancelada.
- El Banco realizará una visita de obra a través del perito designado para el efecto, cuando el proyecto tenga una ejecución del 95%. Esta visita es obligatoria.
- Se debe establecer un contrato fiduciario para el manejo de los recursos del proyecto, el cual debe ser revisado y aprobado por el Banco antes del primer desembolso del crédito. En el contrato se deben incluir las siguientes previsiones:
 1. El contrato debe ser irrevocable y tener una duración mayor a la vigencia del crédito.
 2. Que se realizarán pagos hasta el límite de los costos de construcción expresado en la presente carta. En caso de presentar variaciones a este tope de desembolsos se deberá contar con el visto bueno del Banco.



3. La Fiduciaria podrá entregar recursos para el desarrollo del proyecto, los cuales deberán estar debidamente justificados por actas de pago y se debe contar con un interventor para el desarrollo del proyecto Edificio La Primera Candelaria.
4. Los recursos de las ventas y del crédito constructor que ingresen al Patrimonio Autónomo deben ser destinados de acuerdo a la prelación de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso.
5. Cualquier modificación al contrato de fiducia debe ser aprobado previamente por el Banco.

- En el contrato del fideicomiso debe constar que la única fuente de pago serán las ventas más no la renta de las unidades.

- Se debe remitir un informe anual de gestión ambiental donde se evidencien la implementación de las medidas de manejo y control de los impactos ambientales y sociales del proyecto

- Al finalizar el proyecto ya sea por pago de la obligación o por terminación de la construcción se debe remitir un informe ambiental y social donde se evidencie la implementación de las medidas de manejo y control finales para el proyecto.

- Este crédito no será transformado a crédito a largo plazo.

- El primer desembolso está condicionado a:

- Que Fideicomiso La Primera Candelaria - Alianza Fiduciaria S.A., entregue la licencia de construcción aprobada del proyecto, expedida por oficina de Planeación Distrital o por el Curador Urbano correspondiente.
- Que el proyecto **Edificio La Primera Candelaria**, presente ventas de 53 apartamentos y 4 locales comerciales con promesas de compraventa o encargos fiduciarios firmados.
- Que el proyecto **Edificio La Primera Candelaria**, tenga una inversión en obra de \$7.032.500.000 verificada y contenida en un informe por el perito asignado.
- Que se remita copia del Plan de Manejo Ambiental (PMA) donde se evidencien las medidas de manejo y control de los impactos ambientales y sociales que serán implementadas en el proyecto durante su construcción.
- Que se firmen las cláusulas ambientales y/o sociales establecidas por el Banco.



- Qué se constituya y se presente a favor de Davivienda la hipoteca en primer grado con su correspondiente certificado de tradición y libertad, donde conste que se registró la hipoteca.
- Qué el pagare se haya firmado según lo aprobado por Davivienda.
- **Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017**, la Constructora deberá dar cumplimiento a las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello deberá aportar los siguientes documentos:
 1. Certificación suscrita por el Representante Legal en la que haga constar la contratación del Profesional que desempeñará la función de **Revisor de diseños estructurales**, así como el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución 0015 de 2015.
 2. Certificación suscrita por el Representante Legal en la que haga constar la contratación del Profesional que desempeñará la función de **Supervisor técnico**, así como el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución 0015 de 2015.
 3. Certificación firmada por parte del **Revisor de diseños estructurales** en la que señale la fecha a partir de la cual asumió dichas funciones, indicando la descripción general del proyecto.
 4. Incluir en el Informe de visita de obra una nota donde conste que el perito recibió las actas de supervisión técnica, indicando que la edificación se está ejecutando de conformidad a los planos, diseños y especificaciones técnicas y estructurales. Esta constancia se tendrá que realizar para cada una de las visitas de obra realizadas hasta finalizar la estructura y los elementos no estructurales de la edificación.

Todos los desembolsos del Crédito aprobado están sujetos a:

- Qué haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación, tales como tasa, plazo, etc.
- Qué se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la Tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales, obligaciones adquiridas en el sector financiero, que a juicio de Davivienda afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.



- Qué en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, Garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc...) fuentes de pago y garantías.
- Qué por parte del solicitante se asuman todos los costos, gastos, tributos, etc... que se generen.
- Qué no se presente fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que a juicio de Davivienda pueda afectar o afecte el proyecto, crédito, sus desembolsos y pagos.
- Qué los deudores, avalistas y/o garantes, sus administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas, tales como, lista Clinton, OFAC o Naciones Unidas.
- Que el inmueble objeto del proyecto no tenga vicios en la titulación, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos y financiación de terrorismo; y
- Qué se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.

- La vigencia de la presente carta de aprobación tendrá un plazo de 90 días calendario contados a partir de la fecha. En caso de vencimiento del citado plazo sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados, Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado.

En caso de necesitar información adicional o asesoría personalizada, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Bogotá teléfono 3300000 extensión 42120. Queremos agradecer la confianza depositada en nuestra organización, la cual está trabajando por el bienestar de su empresa.

¡Recuerde Que Aquí Lo Tiene Todo!

Cordialmente,

WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA
Gerente Financiamiento Regional Bogotá
y Cundinamarca

RICARDO PEREZ GOMEZ
Director de Crédito Constructor



Banco Davivienda S.A. Nit. 860.034.313-7

Informe de saldos y movimientos Crédito Constructor

No. Crédito Constructor 7500323020692428
 Nombre del Proyecto EDIF LA PRIMERA CANDELARIA
 Periodo del informe 01/04/2021 - 30/04/2021

Apreciado cliente:
 CONSTRUCTORA KANDELARIA SAS

Vr. Cupo aprobado	Vr. Cupo disponible	Vr. UVR al 30/04/2021
\$ 16,000,000,000.00	\$ 8,900,000,000.00	279.5217

	Pesos	UVR
Saldo de capital anterior	\$ 6,152,651,757.76	22,131,084.5771
(+) Desembolsos del mes	\$ 1,000,000,000.00	3,581,791.3765
(+) Seguro Todo Riesgo / Incendio	\$ 0.00	0.0000
(+) Otros Cargos	\$ 0.00	0.0000
(+/-) Variación UVR	\$ 35,928,086.42	0.0000
(-) Abonos a capital por Subrogación	\$ 0.00	0.0000
(-) Otros Abonos a Capital	\$ 0.00	0.0000
Nuevo saldo de capital	\$ 7,188,579,844.18	25,712,875.9536

* Las primas de Incendio y Terremoto se causan una vez finalice la vigencia de la póliza de Todo Riesgo Constructor.

	Pesos
Intereses corrientes pagados en el mes	\$ 28,000,000.00
Intereses de mora pagados en el mes	\$ 0.00

Número de días en mora al cierre del mes	Próximo vencimiento de intereses
0	13/05/2021

DESEMBOLSOS DEL MES

FECHA DDMMAAAA	VALOR EN PESOS	VALOR EN UVR	TASA (E.A)	VALOR UVR DEL DÍA
16/04/2021	\$ 500,000,000.00	1,793,021.4886	5.85 %	278.8589
30/04/2021	\$ 500,000,000.00	1,788,769.8879	5.94 %	279.5217
TOTAL DESEMBOLSOS	\$ 1,000,000,000.00	3,581,791.3765		

AYUDAMOS A NUESTROS CLIENTES CONSTRUCTORES A GESTIONAR SUS RIESGOS

Por haber adquirido con Davivienda su **Crédito Constructor** y el **Seguro Todo Riesgo Constructor** con Seguros Comerciales Bolívar, usted contará con:

- **Atención inmediata** a siniestros, disminuyendo la propagación y extensión del evento.
- **Identificación** de los riesgos a lo largo de la cadena de construcción.
- **Disminución** de los retrasos en sus obras.
- **Evitar** posibles pérdidas y mejorar su competitividad.

*Aplican condiciones y restricciones

PAGOS DEL MES

FECHA DDMMAAAA	DESCRIPCION	VALOR TRANSACCION PESOS	PAGO A CAPITAL EN PESOS	PAGO INTERESES CORRIENTES EN PESOS	PAGO INTERESES DE MORA EN PESOS	PAGO A CAPITAL EN UVR	VALOR UVR DEL DÍA
13/04/2021	ABONO EXTRAORDINARIO	\$ 28,000,000.00	\$ 0.00	\$ 28,000,000.00	\$ 0.00	0.00	278.6969

TOTAL ABONOS POR SUBROGACION	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	0.0000
TOTAL OTROS ABONOS	\$ 28,000,000.00	\$ 0.00	\$ 28,000,000.00	\$ 0.00	0.0000
VALOR PENDIENTE POR APLICAR AL CREDITO	\$ 0.00				

Para cualquier diferencia con el saldo, comuníquese con nuestro Call Center, Teléfono 338-3838 en Bogotá o línea gratuita 01-8000 123-838 desde otras ciudades de Colombia.

Si lo requiere, puede comunicarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Carlos Mario Serna Calle 72 No. 6 - 30 Piso 18 en Bogotá. PBX: 609-2013, fax 482-9715 defensor@davivienda.com.

Revisoría Fiscal: KPMG Ltda., Apartado 77859, Bogotá.

Si su obligación entra en mora, desde el primer momento Davivienda, con el fin de recaudar las sumas pendientes, realizará gestiones de cobro cuyo costo le será trasladado. Dicho valor variará dependiendo de los días de mora y el tipo de producto, y se liquidará sobre el valor del pago y hasta el valor del saldo vencido. Para mayor información consulte www.davivienda.com

Asimismo, si su obligación se encuentra en mora. Davivienda realizará el reporte a las centrales de riesgo pasados 20 días calendario a partir de la fecha de envío de esta comunicación. Evite un reporte negativo (Art. 12, Ley 1266 de 2008.). Si entra en mora cualquiera de sus obligaciones, Davivienda podrá acelerar el plazo, es decir, cobrará la totalidad del saldo de la deuda de inmediato sin esperar el cumplimiento del plazo.



Banco Davivienda S.A. Nit. 860.034.313-7

Informe de saldos y movimientos Crédito Constructor

No. Crédito Constructor 7500323020692428
 Nombre del Proyecto EDIF LA PRIMERA CANDELARIA
 Periodo del informe 01/05/2021 - 31/05/2021

Apreciado cliente:
 CONSTRUCTORA KANDELARIA SAS
 ALIANZA FIDUCIARIA SA FIDEICOM

Vr. Cupo aprobado	Vr. Cupo disponible	Vr. UVR al 31/05/2021
\$ 16,000,000,000.00	\$ 7,527,000,000.00	281.0856

	Pesos	UVR
Saldo de capital anterior	\$ 7,188,579,844.18	25,713,070.0216
(+) Desembolsos del mes	\$ 1,373,000,000.00	4,888,687.9668
(+) Seguro Todo Riesgo / Incendio	\$ 0.00	0.0000
(+) Otros Cargos	\$ 0.00	0.0000
(+/-) Variación UVR	\$ 41,359,279.79	0.0000
(-) Abonos a capital por Subrogación	\$ 0.00	0.0000
(-) Otros Abonos a Capital	\$ 0.00	0.0000
Nuevo saldo de capital	\$ 8,602,939,123.97	30,601,757.9884

* Las primas de Incendio y Terremoto se causan una vez finalice la vigencia de la póliza de Todo Riesgo Constructor.

	Pesos
Intereses corrientes pagados en el mes	\$ 30,815,710.00
Intereses de mora pagados en el mes	\$ 0.00

Número de días en mora al cierre del mes	Próximo vencimiento de intereses
0	13/06/2021

DESEMBOLSOS DEL MES

FECHA DDMMAAAA	VALOR EN PESOS	VALOR EN UVR	TASA (E.A)	VALOR UVR DEL DÍA
19/05/2021	\$ 500,000,000.00	1,782,872.5142	5.50 %	280.4463
31/05/2021	\$ 873,000,000.00	3,105,815.4526	5.66 %	281.0856
TOTAL DESEMBOLSOS	\$ 1,373,000,000.00	4,888,687.9668		

AYUDAMOS A NUESTROS CLIENTES CONSTRUCTORES A GESTIONAR SUS RIESGOS

Por haber adquirido con Davivienda su **Crédito Constructor** y el **Seguro Todo Riesgo Constructor** con Seguros Comerciales Bolívar, usted contará con:

- **Atención inmediata** a siniestros, disminuyendo la propagación y extensión del evento.
- **Identificación** de los riesgos a lo largo de la cadena de construcción.
- **Disminución** de los retrasos en sus obras.
- **Evitar** posibles pérdidas y mejorar su competitividad.

*Aplican condiciones y restricciones

PAGOS DEL MES

FECHA DDMMAAAA	DESCRIPCION	VALOR TRANSACCION PESOS	PAGO A CAPITAL EN PESOS	PAGO INTERESES CORRIENTES EN PESOS	PAGO INTERESES DE MORA EN PESOS	PAGO A CAPITAL EN UVR	VALOR UVR DEL DÍA
13/05/2021	ABONO EXTRAORDINARIO	\$ 30,815,710.00	\$ 0.00	\$ 30,815,710.00	\$ 0.00	0.00	280.1385

TOTAL ABONOS POR SUBROGACION	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	0.0000
TOTAL OTROS ABONOS	\$ 30,815,710.00	\$ 0.00	\$ 30,815,710.00	\$ 0.00	0.0000
VALOR PENDIENTE POR APLICAR AL CREDITO	\$ 0.00				

Para cualquier diferencia con el saldo, comuníquese con nuestro Call Center, Teléfono 338-3838 en Bogotá o línea gratuita 01-8000 123-838 desde otras ciudades de Colombia.

Si lo requiere, puede comunicarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: **Carlos Mario Serna** Calle 72 No. 6 - 30 Piso 18 en Bogotá. PBX: 609-2013, fax 482-9715 defensordeldiente@davivienda.com.

Revisoría Fiscal: **KPMG Ltda.**, Apartado 77859, Bogotá.

Si su obligación entra en mora, desde el primer momento Davivienda, con el fin de recaudar las sumas pendientes, realizará gestiones de cobro cuyo costo le será trasladado. Dicho valor variará dependiendo de los días de mora y el tipo de producto, y se liquidará sobre el valor del pago y hasta el valor del saldo vencido. Para mayor información consulte www.davivienda.com

Asimismo, si su obligación se encuentra en mora. Davivienda realizará el reporte a las centrales de riesgo pasados 20 días calendario a partir de la fecha de envío de esta comunicación. Evite un reporte negativo (Art. 12, Ley 1266 de 2008.). Si entra en mora cualquiera de sus obligaciones, Davivienda podrá acelerar el plazo, es decir, cobrará la totalidad del saldo de la deuda de inmediato sin esperar el cumplimiento del plazo.

VISITA DE OBRA CRÉDITO CONSTRUCTOR

Dirección Nacional de Crédito Constructor



geur@geur.co Cel: 3158996176

Fecha solicitud visita: 06/05/2021
Fecha visita: 07/05/2021
No. Visita: 4
Fecha elaboración informe técnico: 10/04/2018

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CONSTRUCTOR: Constructora Kandelaria SAS /A Korn Arquitectos No. DE CRÉDITO: 7500323020692420
NOMBRE PROYECTO: Edificio La Primera Candelaria VALOR APROBADO: \$ 14.400.000.000
DIRECCIÓN: Carrera 1 # 8-20 Bogotá VALOR DEL LOTE: \$ 4.680.000.000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Lic. No. 11001-4-19-3322 PRESUPUESTO APROBADO: \$ 30.065.000.000
FECHA DE EJECUTORIA: 25/10/2019 VIGENCIA: 24 MESES PRESUPUESTO CONSTRUCTOR: \$ 30.065.215.572
Edificio de 8 Niveles con 5 pisos de aptos
DESCRIPCIÓN ETAPA 0 (del Piso 2 a 6) , un primer nivel a manera de semisótano (Piso 1) , con dos sótanos de parqueos , para 81 unidades inmobiliarias de las cuales 6 son locales y 75 apartamentos de una alcoba la mayoría , son 72 (con algunas variantes algunos con un espacio adicional) , o de dos habitaciones formalmente en 3 aptos, 11 apartamentos cuentan con terraza de uso exclusivo.87 parques privados, 2 cupos para comercio, 16 de APROBACIÓN: visitantes, salón social con gimnasio, terraza interior, cubierta comunal con zonas verdes, BBQ, Lobby

LEY 1796: ☒ Certifico que recibí las Actas de Supervisión Técnica que indican que la edificación se está ejecutando conforme a los planos, diseños y especificaciones técnicas estructurales
(Marque sólo una opción) ☐ No aplica Ley 1796 para este proyecto

CAMBIO DE PROYECTO: ☒ Certifico que el proyecto no ha presentado cambios arquitectónicos y la licencia es coincidente con el proyecto aprobado por el banco
(Marque las dos primeras si certifica que no hubo cambios, de lo contrario marque únicamente la tercera opción) ☒ Certifico que el proyecto no ha presentado cambios presupuestales y los costos de construcción coinciden con lo aprobado por el banco
☐ Identifiqué cambios en el proyecto (arquitectónicos, de licencia o presupuestales) e informé a la sucursal

Recuerde que si el proyecto presenta cualquier tipo de cambio de diseño o presupuestal, debe tramitarse una solicitud de cambio de proyecto ante el Banco con sus respectivos soportes.

2. PROGRAMACIÓN DE OBRA

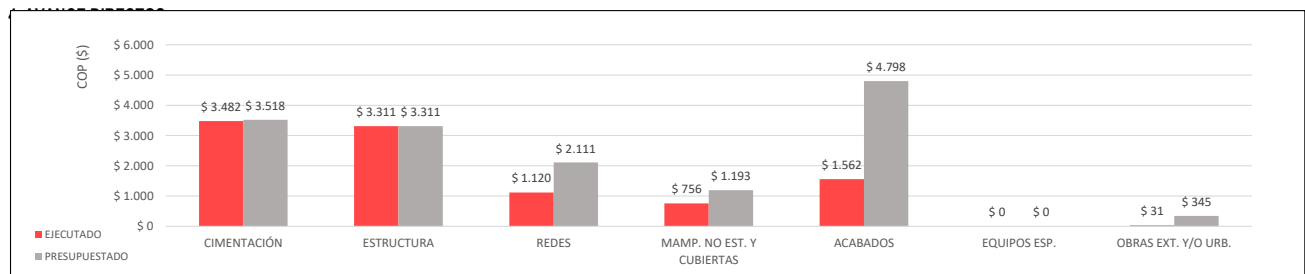
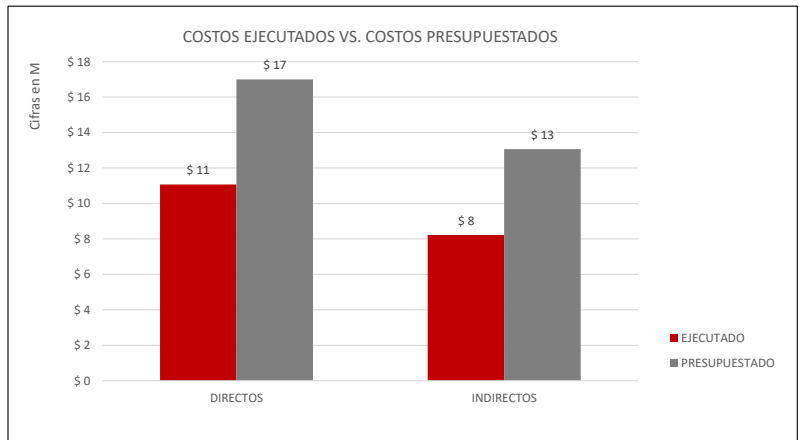
FECHA INICIO DE OBRA: 30/01/2020
FECHA FIN DE OBRA: 21/11/2021
DURACIÓN DE OBRA: 22.0
TIEMPO EJECUTADO: 15.4
TIEMPO RESTANTE OBRA: 6.6
% TIEMPO EJECUTADO: 70%

3. VENTAS

No. DE UNIDADES: 81
INICIO DE VENTAS: 1/11/2018
UNIDADES VENDIDAS: 65
ROTACIÓN: 2.1 unidades por mes
TIEMPO RESTANTE EN VENTAS: 7.53 meses
% VENTAS: 80%
Al finalizar la obra tendría 2 unidades por vender

4. RESUMEN DE AVANCE

C.D. EJECUTADO / C.D. TOTAL: 65,13% INVERSIÓN EJECUTADA / COSTO TOTAL CONSTRUCCIÓN: 64,18%
TIEMPO UTILIZADO/ PROGRAMADO: 70,05% VENTAS A LA FECHA: 80,25%



6. CUADRO DE COSTOS

Por favor recuerde que por política del Banco el avance de la obra se da sobre lo instalado y ejecutado, por lo tanto no deben incluirse anticipos, materiales o

COSTOS DIRECTOS

ITEM	CAPÍTULO	VALOR PRESUPUESTADO	INICIACIONES/		INVERSIÓN	
			COSTO TOTAL	% REAL DE AVANCE	EJECUTADA	POR EJECUTAR
1.	Preliminares	\$ 445.436	1,48%	92,00%	\$ 409.801	\$ 35.635
2.	Desagues en el Terreno	\$ 0	0,00%	0,00%	\$ 0	\$ 0
3.	Cimentación	\$ 3.072.305	10,22%	100,00%	\$ 3.072.305	\$ 0
4.	Estructura	\$ 3.310.662	11,01%	100,00%	\$ 3.310.662	\$ 0
5.	Instalaciones Eléctricas	\$ 1.098.602	3,65%	42,00%	\$ 461.413	\$ 637.189
6.	Instalaciones Hidráulicas	\$ 1.012.047	3,37%	65,11%	\$ 658.938	\$ 353.109
7.	Mampostería no estructural	\$ 591.787	1,97%	100,00%	\$ 591.787	\$ 0
8.	Cubiertas	\$ 600.886	2,00%	27,28%	\$ 163.903	\$ 436.983
9.	Pañetes y enchapados	\$ 670.683	2,23%	73,98%	\$ 496.200	\$ 174.483
10.	Pisos	\$ 1.178.567	3,92%	30,00%	\$ 353.570	\$ 824.997
11.	Carpintería metálica	\$ 925.881	3,08%	35,00%	\$ 324.058	\$ 601.823
12.	Carpintería de madera y plástico	\$ 1.016.497	3,38%	25,00%	\$ 254.124	\$ 762.372
13.	Vidrios, espejos y cerraduras	\$ 0	0,00%	0,00%	\$ 0	\$ 0
14.	Pintura y revestimiento	\$ 351.605	1,17%	38,00%	\$ 133.610	\$ 217.995
15.	Equipos de baños y cocinas	\$ 654.410	2,18%	0,00%	\$ 0	\$ 654.410
16.	Equipos especiales, mecánicos y accesorios	\$ 0	0,00%	0,00%	\$ 0	\$ 0
17.	Obras exteriores y/o urbanismo	\$ 345.258	1,15%	9,00%	\$ 31.073	\$ 314.185
18.	Aseo y Otros	\$ 144.432	0,48%	3,80%	\$ 5.488	\$ 138.943
19.	Imprevistos del costo directo	\$ 958.312	3,19%	64,44%	\$ 617.537	\$ 340.776
20.	Equipos comunales	\$ 620.181	2,06%	30,00%	\$ 186.054	\$ 434.127
21.	Pendiente		0,00%	0,00%		\$ 0
TOTALCOSTOS DIRECTOS		\$ 16.997.551	56,54%	65,13%	\$ 11.070.524	\$ 5.927.027

COSTOS INDIRECTOS

ITEM	CAPÍTULO	VALOR PRESUPUESTADO	INICIACIONES/		INVERSIÓN	
			COSTO TOTAL	% REAL DE AVANCE	EJECUTADA	POR EJECUTAR
1.	Imp. aprobación, prediales y otros Impuestos	\$ 1.303.401	4,34%	85,78%	\$ 1.118.074	\$ 185.327
2.	Derechos de conexión de servicios	\$ 75.625	0,25%	0,00%	\$ 0	\$ 75.625
3.	Estudios y diseños técnicos	\$ 948.333	3,15%	100,00%	\$ 948.333	\$ 0
4.	Honorarios Gerencia y Construcción	\$ 4.307.294	14,33%	65,13%	\$ 2.805.340	\$ 1.501.953
5.	Promoción y ventas	\$ 1.617.352	5,38%	80,62%	\$ 1.303.930	\$ 313.422
6.			0,00%	0,00%		\$ 0
7.			0,00%	0,00%		\$ 0
8.	Gastos legales , notariales y registro	\$ 402.419	1,34%	40,00%	\$ 160.968	\$ 241.451
9.	Fiduciaria , seguros y otros gastos Bancarios	\$ 851.244	2,83%	65,13%	\$ 554.415	\$ 296.829
10.	Administración Obra y Oficina	\$ 1.791.413	5,96%	65,13%	\$ 1.166.747	\$ 624.666
11.	Costos Financieros Crédito Constructor	\$ 1.770.368	5,89%	9,40%	\$ 166.415	\$ 1.603.953
12.			0,00%	0,00%		\$ 0
TOTALCOSTOS INDIRECTOS		\$ 13.067.449	43,46%	62,94%	\$ 8.224.222	\$ 4.843.226
TOTAL INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN		\$ 30.065.000	100,00%	64,18%	\$ 19.294.747	\$ 10.770.253

7. NOMBRE, FIRMA Y MATRÍCULA DEL PERITO

NOMBRE: ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI

MATRÍCULA: 2520202233 CND

RAA: AVAL-91201157

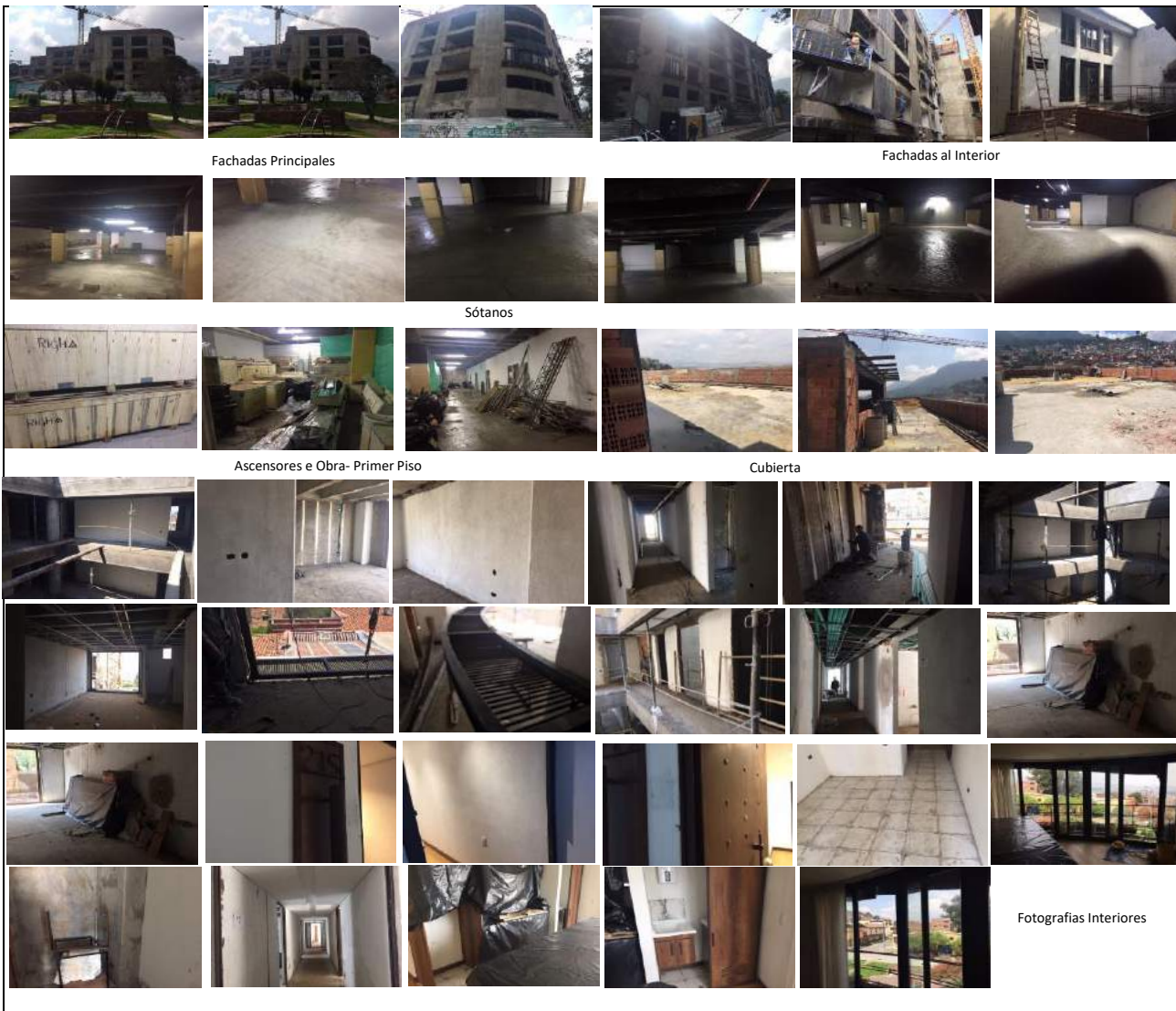
8. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Por favor realizar observaciones de todos los ítems puntuales de la lista enunciada a continuación. Todas las observaciones adicionales por favor hacerlas en el espacio dispuesto al final de esta hoja.

LICENCIAS: Indique aquí todas las resoluciones, prórrogas o modificaciones de las licencias del proyecto. Valide fechas de radicación, ejecutoria y vigencias.	Lic. No. 11001-4-19-3322 el 7 de octubre del 2019 donde se establece licencia para demolición total y obra nueva. fecha ejecutoria: 25 de octubre del 2019 y vigencia hasta el 25 de octubre del 2021, radicación de Licencia de agosto 16 de 2019. El proyecto además cuenta con Resolución 2397 de julio 26 de 2019 de Mincultura y aprobaciones del IDPC según Resolución 0599 de agosto 9 de 2019. Licencia Vigente
PÓLIZAS Y SEGUROS: Indique aquí lo relativo a las pólizas de estabilidad de obra, responsabilidad civil y demás que apliquen: verifique que estén vigentes y en regla.	Póliza de Seguros Bolívar tomador Constructora Kandelaria S.A.S y Fidecomiso la Primera Candelaria. Beneficiario Banco Davivienda S.A y Fidecomiso la Primera Candelaria: No. 1014-2606613-01 del 29/11/2019 para Carrera 1 # 8 -20, Bogotá D.C donde se ubica el Proyecto, con vigencia desde el 27/11/2019 hasta 01/03/2022 Póliza Todo Riesgo por \$ 16.997.765.851 . Estado Actual Vigente.
LEY VIVIENDA SEGURA: Indique los hallazgos de las Actas de Supervisión Técnica que considere pertinentes	El proyecto cuenta con Supervisión técnica realizada por , Ing Sergio Andres Plazas. El Constructor para esta visita aportó el documento de Supervisión Técnica de mayo de 2021 donde se hace recuento de actividades y desarrollo el Informe General de Incidencias con 80 incidencias de las cuales el 93,75% ya cerradas
PROGRAMACIÓN OBRA: Indique si hay algún cambio en la programación de la obra, la razón de este cambio y adjunte la programación actualizada en caso de ser requerido	Inicio informado por Constructor en Enero /2020; y duración de 22 meses según programación ; se colocaron en Formato las fechas de Enero 30/2020 como inicio para dar terminación en Nov de 2021 con los 22 meses de programación . La Obra ya se encontraba en fase de etapa 2 de excavación, cuando se produjo la suspensión de trabajos por efecto de medidas COVID-19 , lo cual afectó el proyecto en un punto muy importante . sobre lo anterior se hicieron los comentarios del caso en los informes pasados.El Constructor trabaja a hoy buscando el tener la Obra lista cumpliendo programación inicial , sin embargo es bueno advertir que ahora se esta presentando una circunstancia no prevista y que no tiene que ver con la situación de Pandemia , sino de los PAROS y situación alrededor de estos que esta afectando suministros oportunos por parte de algunos proveedores y de mano de obra por los problemas de transporte público urbano
AVANCE DE OBRA: Indique aquí sus observaciones respecto al avance de obra: inversión de directos e indirectos, ejecución y calidad de obra	La obra aen términos generales se concluyó ya en su estructura, mamposterías y pañetes en un 95% , teniendose terminada la Obra negra y gris, avanzandose en acabados.Pisos de morteros en tercer piso . terminados los pisos en concreto estampado en Sótanos, enchapes en 1 y 2 piso; ventanerías en avances en 1 piso y elementos de carpinterías metálicos en tercer piso con elementos fachada en ventanas ; cielo rasos en 1 Piso y estructuración de los mismos en 3 Piso, se avanza tambien en muebles y carpinterías de madera en 1 y 2 piso; ascensores en Obra e iniciando instalación ; en pintura ya se tiene 1 mano hasta 4 Piso.
VENTAS: Indique el estado de las ventas, desventas o información relevante que considere pertinente del mercado en la zona	Total Aptos en torre son 75 y 6 locales comerciales objeto de Crédito : 81 unidades. Para Presente informe el Constructor presentó información del 05/05/2021 donde informan tenerse 65 encargos fiduciarios , de los cuales 4 son para locales y 61 para apartamentos .Idem informe anterior-
PRESUPUESTO: Indique aquí si se presentan sobrecostos, anticipos, alertas de posibles cambios presupuestales o los hallazgos que considere pertinentes.	Sin variaciones reportadas.
SOSTENIBILIDAD: Describe el avance en el proceso de certificación del proyecto en caso de que aplique o el avance de cualquier iniciativa de sostenibilidad que el proyecto esté manejando.	No se indicaron procesos de este tipo

OBSERVACIONES ADICIONALES: Por favor indique en el espacio a continuación todas las observaciones adicionales que no haya incluido en los puntos anteriores.

El Proyecto continua en etapa constructiva como se indicó en el reglón de avances . Como se informó en Avances anterior es el tiempo de Obra y lo establecido por Davivienda en Carta de aprobación fue de 22 meses y por reprogramación estimada por Constructor por efecto suspensión COVID-19 en 23 meses ; reanudación de Obra cumpliendo protocolos de Bioseguridad . La inversión se afectó por la suspensión obligatoria medidas pandemia COVID-19 , y se ha venido recuperando en muy buena forma , ya se registran algunos problemas devivados por los PAROS que se están dando en la actualización Se colocó en costos financieros crédito constructor lo informado por Davivienda .





SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO



No. 20-022019- -00011-0000

Fecha: 2020-03-09 14:58:29 Dep. 3100 DIRINVESTPF
Tra. 187 PROTECONSU Eve: 328 DENUNCIAS
Act. 329 CTOINFORMACION Folios: 4

SC-059-0000

Bogotá, Marzo 6 de 2020

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
Atn. Paola Andrea Perez Banguero
Directora de Investigaciones de Protección al Consumidor
Cra. 13 # 27 00
Bogota

Cordial saludo,

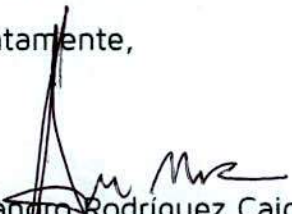
REF. RESPUESTA RADICADO 20-22019- -5-0

Cordial saludo,

En respuesta a su comunicación, SimpliCity SAS se permite aclarar que no tiene nada que ver con la gerencia, comercialización y venta del proyecto en mención. Por lo tanto, no nos es posible responder con ninguna de la información solicitada.

Quedamos atentos a cualquier duda o pregunta.

Atentamente,


Alejandro Rodríguez Caicedo
CC 94.382.856 de Cali
Gerente General SimpliCity SAS
gerencia@simpli-city.com.co

SimpliCity

www.simpli-city.com.co / info@simpli-city.com.co

CALLE 67 # 6 - 32 - PISO 2
CASA ARSENAL - BOGOTA
Tel.: + 57 (1) 675 1475

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RAD: 20-22019- -5-0 FECHA: 2020-01-30 16:23:17
 DEP: 3100 DIRECCIÓN DE EVE: 328 DENUNCIAS
 INVESTIGACIONES DE PROT
 TRA: 187 PROTECONSU
 ACT: 456 SOLICITINFOR FOLIOS: 2

Bogotá D.C.

3100

Señores
SIMPLICITY S.A.S.
 REPRESENTANTE LEGAL
 info@simpli-city.com.co
 BOGOTA D.C. COLOMBIA

Asunto: Radicación: 20-22019- -5-0
 Trámite: 187
 Evento: 328
 Actuación: 456
 Folios: 2

Respetados Señores:

Para efectos de dar trámite a una averiguación preliminar y de conformidad con las facultades asignadas a la Superintendencia de Industria y Comercio por el Decreto 4886 de 2011 y la Ley 1480 de 2011, la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor le ordena lo siguiente:

1. Indicar su actividad económica.
2. Allegar la totalidad de las piezas publicitarias, indistinto del medio de divulgación (radio, televisión, redes sociales, panfletos, brochure, entre otros) por medio de las cuales se ofrece el proyecto denominado "Edificio La Primera – Candelaria" (en adelante el proyecto), ubicado en la ciudad de Bogotá, indicando los medios y la frecuencia con que se anuncia, así como última fecha de emisión de las mismas.
3. Indicar cuál es la naturaleza del proyecto, especificando qué tipo de propiedad es, régimen jurídico, financiamiento, entre otros.
4. Especificar si, en el desarrollo del proyecto, se encuentran involucradas otras personas naturales o jurídicas. En caso afirmativo, describir de manera detallada cuáles son los asociados, con sus datos tales como, nombre completo y número de identificación; así como señalar qué papel desempeña cada uno dentro del proyecto (aportar los contratos que evidencien el vínculo).
5. Informar cuál es el modelo de negocio que se comercializa a través del referido proyecto, explicando de forma detallada en qué consiste, sus





Industria y Comercio SUPERINTENDENCIA

características e implicaciones. Así mismo, indicar cuáles son las condiciones comerciales ofrecidas a los consumidores para acceder al proyecto (aportar las pruebas que sustenten sus afirmaciones).

6. Explicar en qué consiste el servicio HostTonigh ofrecido con el proyecto.
7. Señalar qué tipo de documentos suscribe con los consumidores (cotizaciones, opción de compra, promesa de compraventa, compraventa, contrato de fiducia, entre otros.) y allegar un modelo en blanco de cada uno de ellos.
8. Allegar copia de cinco (5) ofertas de opción de compra, cotizaciones y/o promesa de compraventa del proyecto.
9. Explicar en qué consisten las siguientes afirmaciones y/o beneficios anunciados en el ofrecimiento comercial del proyecto:
 - El proyecto permitirá la compra de un apartamento para arrendarlo por noches a través de plataformas digitales como si fuera un hotel.
 - Duplica la rentabilidad tradicional.
 - En el proyecto, la propiedad horizontal permitirá expresamente el arrendamiento como vivienda turística.
 - El operador HostTonight se encargará de atender a cada usuario del servicio de vivienda turística.
10. Adjuntar el cronograma del proyecto.
11. Anexar copia de la licencia de construcción del referido proyecto.
12. Indicar de qué manera se informa a los consumidores sobre el modelo del reglamento de propiedad horizontal del proyecto en mención. (Aportar las pruebas que sustenten sus afirmaciones).
13. Anexar, en caso de existir, el modelo o proyecto del reglamento de propiedad horizontal del proyecto.
14. Indicar de qué manera se informa a los consumidores sobre la autorización para la prestación del servicio de vivienda turística, que debe expedir la administración de la copropiedad. (Aportar las pruebas que sustenten sus afirmaciones).
15. Anexar, en caso de existir, el modelo o proyecto de autorización para la prestación del servicio de vivienda turística por parte de la administración de la copropiedad.
16. Indicar cuáles requisitos serán exigidos a los consumidores que adquieran inmuebles en el proyecto para la prestación del servicio de vivienda turística y cuál es la información previa suministrada a los mismos sobre el particular. (Allegar las pruebas que sustenten sus afirmaciones).
17. Informar cuántos apartamentos tiene el proyecto, señalando para cada uno de los tipos de apartamento, cuántos han sido vendidos a la fecha de comunicación del presente requerimiento y su correspondiente valor.
18. Anexar lista de acabados del proyecto.
19. Aportar la relación de peticiones, quejas y reclamos recibidos con ocasión al proyecto; indicando la fecha de radicación, nombre del quejoso, motivo, trámite dado a la misma y fecha de respuesta.





Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

Para efectos de lo anterior, se concede un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la presente comunicación.

Finalmente, esta Dirección le advierte que, de no suministrar, respuesta clara, completa, precisa y en español a cada uno de los literales de la presente orden, se impondrán las sanciones previstas en el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011 y el numeral 1 del artículo 12 del Decreto 4886 de 2011.

Al contestar, favor indicar el número de radicado señalado en el asunto.

Atentamente,

PAOLA ANDREA PÉREZ BANGUERA
DIRECTORA DE INVESTIGACIONES DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Elaboró: DAVA (OARM)
Revisó: PAMR
Aprobó: PAPB



Bogotá D.C., enero 2021.

Señores

JUECES CIVILES MUNICIPALES DE BOGOTÁ D.C.

JUECES CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

**AUTORIZACIÓN GENERAL DE DEPENDENCIA
JUDICIAL**

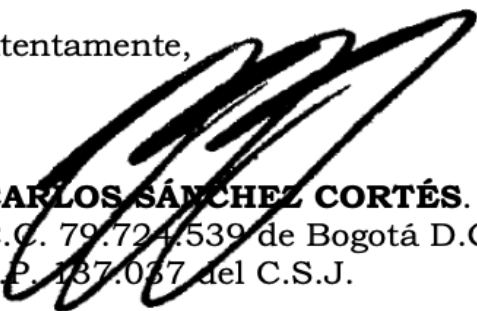
CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.724.539 de Bogotá D.C., y Tarjeta Profesional número 137.037 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Apoderado Judicial, autorizo a **NATALIA LÓPEZ BASTIDAS**, identificada con Cédula de Ciudadanía número 1.030.652.979 de Bogotá para que ejerza funciones de dependiente judicial en dicho proceso.

La Doctora, **NATALIA LÓPEZ BASTIDAS**, queda autorizada para la revisión de la totalidad del expediente, la expedición de fotocopias, la radicación de memoriales, el retiro de oficios y demás documentos obrantes en el expediente.

Atentamente,

Del Señor Juez, con distinción y respeto.

Atentamente,



CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS.

C.C. 79.724.539 de Bogotá D.C.

T.P. 137.037 del C.S.J.

**PROCESO:11001310303620210018700--APORTA RECURSO DE REPOSICIÓN Y
SUBSIDIARIO DE APELACIÓN**

Natalia Lopez Bastidas <natalialopez@lawyersenterprise.com>

Jue 10/06/2021 4:28 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; gerencia@simpli-city.com.co <gerencia@simpli-city.com.co>; carlossanchez <carlossanchez@lawyersenterprise.com>; Juan Camilo Pertuz Abello <juanpertuz@lawyersenterprise.com>; Luis Cotes <luisccotes@lawyersenterprise.com>; juanau@gmail.com <juanau@gmail.com>; jillfortune01@gmail.com <jillfortune01@gmail.com>; edgarnavia@naviaestradaabogados.com <edgarnavia@naviaestradaabogados.com>; edgarnavia@hotmail.com <edgarnavia@hotmail.com>; edgarnavia@yahoo.com <edgarnavia@yahoo.com>; edgarjaviernavia@gmail.com <edgarjaviernavia@gmail.com>; juansebastian <juansebastian@naviaestradaabogados.com>; juansebastiannavia@gmail.com <juansebastiannavia@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (20 MB)

AUTORIZACIÓN DR. CARLOS SÁNCHEZ 2021 .pdf; 2021-187 10jun21 Recursos Reposición y Apelación auto admisorio y fija caución CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S. Y A KORN ARQUITECTOS S.A.S (2).pdf;

Doctora.

MARIA CLAUDIA MORENO CARRILLO.

JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL.

RADICADO: 11001310303620210018700

DEMANDANTE: ALEJANDRO RODRIGUEZ CAICEDO Y OTROS.

DEMANDADOS: A KORN ARQUITECTOS S.A.S. Y OTROS

Cordial saludo.

Respetuosamente, por instrucción del Dr. **CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS**, apoderado de **CONSTRUCTORA KANDELARIA S.A.S.** y de la Sociedad **A KORN ARQUITECTOS S.A.S.**, me permito aportar en documento adjunto **RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO DE APELACIÓN**. Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes.

Adjunto autorización de dependencia Judicial.

Agradezco acusar recibo del presente correo.

Atentamente,