

Santiago de Cali, Marzo 15 de 2023

Doctor
JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR
Subsecretario de Gestión de Suelo y oferta
Santiago de Cali



ALCALDIA DE
SANTIAGO DE CALI
www.cali.gov.co

No. 2023-4147010-002667-2
Asunto: Radicación de Documen
tos para adelantar actividad
Fecha Radicado 17/03/2023 09:44:22

Usuario Radicador JANETH GUEVARA Folios:
Destino Subsecretaria de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
Remitente (EMP) CONSTRUCTOR A RUIZ AREVALO: 830035896-4
Visite Nuestra Pagina - <http://www.cali.gov.co>
Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldia, Línea 195



202341470100026672



Referencia: **RADICACION DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE INMUEBLES - PROYECTO: ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL"- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - V.I.S**

Cordial Saludo,

En atención a la referencia adjunto a la presente documentación que a continuación se relaciona:

1. Formato solicitud radicación **MMCS03.02.03.P012.F001**
2. Certificación original en calidad de fideicomitente expedida por **ACCION FIDUCIARIA** expedida por **ACCION FIDUCIARIA** autorización a **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A** para firmar y radicar los formatos **MMCS03.02.03.P012.F001-MMCS03.02.03.P012.F002** se adjunta fotocopia cedula, cámara y comercio **ACCION FIDUCIARIA**).
3. Folio de matrícula inmobiliaria número **370-1036036**
4. Fotocopia escritura pública 1836 de fecha Mayo 20 de 2022 (Transferencia de Dominio a título de fiducia mercantil).
5. Fotocopia escritura 3391 de fecha Noviembre 29 de 2022 (HIPOTECA ABIERTA
6. CREDITO CONSTRUCTOR BANCO DE BOGOTA).
7. Fotocopia contrato de fiducia mercantil de inmobiliaria- **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA.**
8. Certificado de Estratificación.
9. Modelo promesa de compraventa
10. Modelo Minuta de escritura pública
11. Licencia de urbanismo **Resolución CU3-760013220722 DE FECHA OCTUBRE 4 DE 2022.**
12. Licencia de construcción **Resolución CU3-760013230068 DE FECHA FEBRERO 13 DE 2023.**
13. Formato financiero **MMCS03.02.03.P012.F002** debidamente diligenciado y firmado (**fotocopia tarjeta profesional contadora**).(anexo Carta de crédito aprobado por BANCO DE BOGOTA con sus respectivas recomendaciones y carta de crédito pre operativo), Certificado CDT banco Bogotá.
14. Certificación constancia de recursos expedidos por **ACCION FIDUCIARIA**
15. Presupuesto inicial proyecto **ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL**
16. Pre factibilidad económica y financiera del proyecto

T + 57 (2) 485 13 00
E administracion@corasa.com.co

D Calle 23 Norte No. 5BN-66
W www.corasa.com.co





LISTADO DE PLANOS ARQUITECTONICOS PROYECTO ATALAYA

- 17. A-01. ETAPA 1, IMPLANTACION URBANA DE PRIMER PISO Y CUADROS DE AREAS.
- 18. A-02. ETAPA 1, IMPLANTACION URBANA DE SOTANO.
- 19. A-03. ETAPA 1, CORTES URBANOS, CORTE TRANSVERSA A-A, CORTE LONGITUDINAL B-B, DETALLES DE CERRAMIENTO Y ESCALERAS SOTANO.
- 20. A-04. EDIFICIO TIPO, PLANTAS ARQUITECTONICAS APARTAMENTOS TIPO, DETALLES BAÑO PMR Y CUADRO DE AREAS APARTAMENTOS.
- 21. A-05. EDIFICIO TIPO, PLANTAS ARQUITECTONICAS PISO 1 Y PISO 2, DETALLE ESCALERAS EDIFICIO.
- 22. A-06. EDIFICIO TIPO, PLANTAS ARQUITECTONICAS PISOS 3 AL 7 Y PISOS 8 AL 11.
- 23. A-07. EDIFICIO TIPO, PLANTAS ARQUITECTONICAS PISO 12 Y CUBIERTAS.
- 24. A-08. EDIFICIO TIPO, CORTE TRANSVERSAL A-A Y CORTE LONGITUDINAL B-B.
- 25. A-09. EDIFICIO TIPO, FACHADA PRINCIPAL Y FACHADA LATERAL.
- 26. A-10. ETAPA 1, PLANIMETRIA GENERAL PORTERIA, OFICINA ADMINISTRACION Y DEPOSITO.
- 27. A-11. ETAPA 1, PLANIMETRIA GENERAL UARS (Unidad de almacenamiento de residuos sólidos) Y CUARTO SUBESTACION ELECTRICA.
- 28. A-12. ETAPA 1, PLANIMETRIA GENERAL SALON SOCIAL Y TERRAZA DE PISCINAS.

Sin otro particular, nos suscribimos como sus seguros servidores y amigos

FERNANDO RUIZ CACERES
 Representante Legal
 Tel. 4851300 ext. 104/117
 Cel. 3217993320 – 3176240078
financiero@corasa.com.co
alexajefedeventas@corasa.com.co

FRC/Alexa



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

CONVIVENCIA Y SEGURIDAD
CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN
PÚBLICO

MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y
GESTIÓN
(MIPG)

MMCS03.02.03.P012.F001

3

SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA
ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

VERSIÓN

001

I. INFORMACIÓN REFERENTE AL PLAN O PROGRAMA DE VIVIENDA

Nombre del Plan o Programa de Vivienda: ATALAYA CONJUNTO

RESIDENCIAL

Dirección: CL 73 (AVENIDA CIUDAD DE CALI) CON CRA 7C

Barrio/Urbanización: ALFONSO LOPEZ I ETAPA

Estrato: 2

Comuna: 7

Espacio para el sticker del Sistema de Gestión Documental

Uso Específico	Cantidad de Unidades según Uso General								Alturas		Áreas M ²	
	Cantidad			Estacionamientos					Nº de Edif.	Nº de Pisos	Concepto	
	Antig.	Nuev.	Total	Particul.	Visit. Int.	Visit. Ext.	Sótano	Altura				
		96	96	32	0	5	25	2.5 m	1	12	Área del Lote	2060,77
											Áreas Privadas	3718,08
											Áreas Comunes	3971,46
											Áreas de Cesión	84,12
											Área Construida	6453,94

II. INFORMACIÓN REFERENTE AL PROPIETARIO

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL

Nombre: FIDEICOMISO FA-5758 ATALAYA Cédula: _____

Nit: 805.012.921-0 Representante Legal: MONICA PATRICIA VALLEJO HENAO

Dirección: CL 25 N # 7N 10 Barrio: SANTA MONICA RESIDENCIAL

Correo Electrónico: monica.vallejo@accion.com.co Teléfono(s): 660 13 82 EXT 2129 - 301 454 10 60

¿Acepta recibir comunicaciones oficiales y demás actuaciones administrativas a través de su correo electrónico del trámite solicitado por usted?

Si No

III. INFORMACIÓN REFERENTE AL CONSTRUCTOR / URBANIZADOR

Nombre: RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. Cédula: _____

Nit: 830.035.896-4 Representante Legal: FERNANDO RUIZ CACERES

Dirección: CL 23 NORTE # 5BN 66 Barrio: VERSALLES

Correo Electrónico: financiero@corasa.com.co Teléfono(s): 485 13 00 EXT 117 - 304 601 55 85

¿Acepta recibir comunicaciones oficiales y demás actuaciones administrativas a través de su correo electrónico del trámite solicitado por usted?

Si No

1



2

74

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F001	
	SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

(Fotocopia)

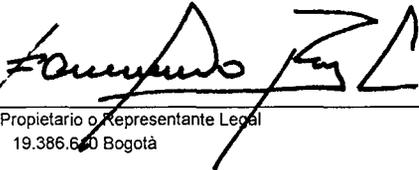
- 3. Licencia Urbanística: incluir copia impresa de los planos sellados y aprobados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del Artículo 38 del Decreto Nacional 1469 de 2010. (Fotocopia), y documentos anexos.
- 4. Presupuesto Financiero del proyecto en general, costos detallados y resumidos de obra: (costos directos, costos indirectos, costo del lote, utilidad). (Original)
- 5. En el evento que el inmueble en el cuál se ha desarrollado el Plan o Programa se encuentre gravado con Hipoteca, debe presentarse un compromiso suscrito por el acreedor hipotecario mediante el cual se obliga a liberar las Unidades Jurídicas que se vayan enajenando, con el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad. (Original)

NOTAS:

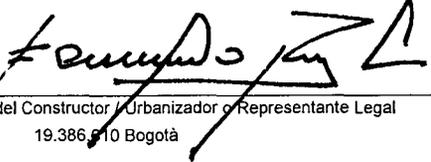
1. FAVOR PRESENTAR LOS DOCUMENTOS Y PLANOS DEBIDAMENTE ORGANIZADOS.
2. No tener pendientes con la Entidad que ejercer la correspondiente Inspección y Vigilancia -Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.
3. Cuando el proyecto tenga financiación con entidad financiera, se debe aportar el certificado de aprobación del crédito donde conste toda la información con respecto al proyecto, con fecha de expedición no superior a un (1) mes anterior a la presente solicitud (original).
4. La documentación aportada será revisada para verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes, y en caso de no encontrarlas de conformidad se requerirá al Representante Legal para que las corrija o aclare, en los quince días hábiles a la radicación en ventanilla de dicha solicitud, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar.
5. Decreto 1077 de Mayo de 2015 Capitulo 3, Artículo 2.2.5.3.1.

OBSERVACIONES:

SE ADJUNTA AUTORIZACION DE LA FIDUCIARIA PARA QUE RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. PRESENTE LA DOCUMENTACION PARA EL TRAMITE DE RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA (SE ADJUNTA CERTIFICACION ORIGINAL)


 Firma del Propietario o Representante Legal
 C.C. 19.386.610 Bogotá


 Firma del Representante Legal de la Fiduciaria
 C.C. 66.996.992 Cali


 Firma del Constructor / Urbanizador o Representante Legal
 C.C. 19.386.610 Bogotá

12



575

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F002	
	INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

I. INFORMACION GENERAL

Fecha de elaboración: 14 DE MARZO DE 2023

Nombre del Plan o programa: ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL

Propietario: RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.

N° de Unidades: 96 Lotes: _____ Casas: _____ Apartamentos: X

Porcentaje de avance de obra ejecutado: _____% (Según certificado de Arquitecto o Ingeniero Civil)

Tiempo de duración: 18 MESES

Costos Directos e Indirectos: \$ 11.179.967.988

Valor comercial del terreno: \$ 1.397.495.998

Costo total del Plan o programa: \$ 12.577.463.986

Precio venta total del Plan o programa: \$ 13.974.959.984

Valor por unidad: \$ 145.572.500

II. DETERMINACION DE RECURSOS

	C U A N T I A	% COSTO TOTAL
Recursos propios: (Discriminar al dorso)	\$2.630.607.508	21%
Recursos en Fiducia	\$ 1.046.856.478	8%
Créditos Bancos Comerciales	\$ 8.900.000.000	71%
Créditos Proveedores	0	0%
Otros (Especificar)	0	0%
Total Recursos:	\$12.577.463.986	100%

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</p>	MMCS03.02.03.P012.F002	
		VERSIÓN	001

NOTAS:

- Los Créditos deben sustentarse con la correspondiente certificación expedida por la entidad y/o persona que los conceda.
- Cuando la financiación del Plan o programa de vivienda está aprobado en forma definitiva por una entidad financiera será acreditado mediante certificación de la respectiva entidad.
- Decreto 1077 de Mayo de 2015, Capítulo 3 Artículo 2.2.5.3.7.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PROPIOS

	NOMBRE	FECHA	VALOR
Saldo Caja	_____	_____	_____0
Saldo Bancos	_____	_____	_____0
Saldo Cuentas de Ahorros	_____	_____	_____0
PARTIDAS EN EFECTIVO			
Cedulas Capitalización	_____	_____	_____0
C.D.T	BANCO BOGOTA	28/02/2023	\$ 1.233.111.510
Otros (Especificar)	_____	_____	_____0
INVERSIONES REALIZABLES A CORTO PLAZO			
Letras por cobrar (corto plazo)	_____	_____	_____0
Cheques por cobrar (corto plazo)	_____	_____	_____0

58 E

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F002	
	INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTO PLAZO

Lote de terreno	\$1.397.495.998
Inventario de materiales en Bodega con destino a la obra	_____0
Avance de obra ejecutado según porcentaje (%) indicado	_____0
Gastos Pre-operativos	_____0
TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES	\$2.630.607.508

CONTADOR
Nombre: JINNED ALEJANDRA MILLAN
Tarjeta Profesional N°:

(Anexar copia de Tarjeta Profesional)

PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
Nombre: FERNANDO RUIZ CACERES
C.C: 19.386.610 Bogotá

COMPRADOR / URBANIZADOR O REPRESENTANTE LEGAL
Nombre: FERNANDO RUIZ CACERES
C.C: 19.386.610 Bogotá





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230310726473615014

Nro Matrícula: 370-1036036

Pagina 1 TURNO: 2023-115687

Impreso el 10 de Marzo de 2023 a las 02:37:24 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 22-12-2020 RADICACIÓN: 2020-73199 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2020
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 1 CON AREA DE 2060.77M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3480 DE FECHA 01-12-2020 EN NOTARIA SEXTA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA. LTDA. EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL LOTE 370-973877 MEDIANTE ESCRITURA 4514 DEL 29-12-2017 NOTARIA SEXTA DE CALI LA CUAL SURGIO LAS MATRICULAS 370-974407 Y 974408. INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA. LTDA. EFECTUO ENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA 4514 DEL 29-12-2017 NOTARIA SEXTA DE CALI REGISTRADA EL 06-02-2018 EN LA MATRICULA 370-973877Y ADQUIRIO LOS LOTES ENGLOBADOS ASI:--FOLIO 370-706119 SE ADQUIRIO DE LA SIGUIENTE MANERA ESCRITURA 4188 DEL 31-07-2003 NOTARIA 3 DE CALI COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 122,355,000.00 DE: TRANSPORTADORES ALFONSO LOPEZ S.A. , A: SOCIEDAD " INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA. LTDA." , REGISTRADA EN LA MATRICULA 706119.-- TRANSPORTADORA ALFONSO LOPEZ S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: 01.- ESCRITURA 2621 DEL 13-07-1978 NOTARIA 4 DE CALI REGISTRADA EL 01-08-1978, POR VALOR DE \$ 10,000.00 COMPRA-VENTA DE: CENTRAL PROVIVIENDA DE COLOMBIA , A: TRANSPORTES ALFONSO LOPEZ S.A. ,FOLIO 370-761869 SE ADQUIRIO DE LA SIGUIENTE MANERA ESCRITURA 4627 DEL 05-12-2006 NOTARIA 13 DE CALI COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 150,000,000.00 DE: TRANSPORTADORES ALFONSO LOPEZ S.A. , A: INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA. LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 761869.--TRANSPORTADORES ALFONSO LOPEZ S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: MEDIANTE ESCRITURA 466 DEL 24-02-1978 NOTARIA 4 DE CALI REGISTRADA EL 16-03-1978, POR COMPRA VENTA DE: CENTRAL PROVIVIENDA DE COLOMBIA , A: TRANSPORTADORES ALFONSO LOPEZ S.A. INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA. LTDA. EFECTUO ENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA 4514 DEL 29-12-2017 NOTARIA SEXTA DE CALI REGISTRADA EL 06-02-2018 EN LA MATRICULA 370-973877Y ADQUIRIO LOS LOTES ENGLOBADOS ASI:--FOLIO 370-706119 SE ADQUIRIO DE LA SIGUIENTE MANERA ESCRITURA 4188 DEL 31-07-2003 NOTARIA 3 DE CALI COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 122,355,000.00 DE: TRANSPORTADORES ALFONSO LOPEZ S.A. , A: SOCIEDAD " INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA. LTDA." , REGISTRADA EN LA MATRICULA 706119.-- TRANSPORTADORA ALFONSO LOPEZ S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: 01.- ESCRITURA 2621 DEL 13-07-1978 NOTARIA 4 DE CALI REGISTRADA EL 01-08-1978, POR VALOR DE \$ 10,000.00 COMPRA-VENTA DE: CENTRAL PROVIVIENDA DE COLOMBIA , A: TRANSPORTES ALFONSO LOPEZ S.A. ,FOLIO 370-761869 SE ADQUIRIO DE LA SIGUIENTE MANERA ESCRITURA 4627 DEL 05-12-2006 NOTARIA 13 DE CALI COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 150,000,000.00 DE: TRANSPORTADORES ALFONSO LOPEZ S.A. , A: INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA. LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 761869.-- TRANSPORTADORES ALFONSO LOPEZ S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: MEDIANTE ESCRITURA 466 DEL 24-02-1978 NOTARIA 4 DE CALI REGISTRADA EL 16-03-1978, POR COMPRA VENTA DE: CENTRAL PROVIVIENDA DE COLOMBIA , A: TRANSPORTADORES ALFONSO LOPEZ S.A.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230310726473615014

Nro Matrícula: 370-1036036

Pagina 2 TURNO: 2023-115687

Impreso el 10 de Marzo de 2023 a las 02:37:24 PM

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

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

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

370 - 1036035

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-12-2020 Radicación: 2020-73199

Doc: ESCRITURA 3480 del 01-12-2020 NOTARIA SEXTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA. LTDA.

NIT# 8001905497 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-07-2022 Radicación: 2022-59653

Doc: ESCRITURA 1836 del 20-05-2022 NOTARIA SEXTA de CALI

VALOR ACTO: \$908,672,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL PARA INCREMENTAR EL PATROMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA.

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

DE: INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA. LTDA.

NIT# 8001905497

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA X NIT 805.012.921-0

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-02-2023 Radicación: 2023-9376

Doc: ESCRITURA 3391 del 29-11-2022 NOTARIA DOCE de CALI

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA NIT-805.012.921-0 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

8



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230310726473615014

Nro Matrícula: 370-1036036

Pagina 3 TURNO: 2023-115687

Impreso el 10 de Marzo de 2023 a las 02:37:24 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-115687

FECHA: 10-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE CALI
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
SECRETARÍA DE LA FE PÚBLICA

1

2

3



PROMESA DE VENTA
"ATALAYA VIS"



Proyecto:	"ATALAYA VIS"		Promesa de compraventa	Apartamento	
Inmueble:	Apartamento	#{lote}	TORRE 1		
Comprador(es):	#{nombre_comp} #{comp2}		C.C.	#{cedula_comp} - #{ced2}	
Precio de venta: (150SMMLV proyectados a firma escritura)	(\$ #{valor})				
Valor cuota inicial:	(\$ #{ci})	Pago C.I a la fecha:	(\$ #{total_pag})	Saldo C.I:	(\$ #{saldo_ci})
Valor crédito:	(\$ #{vrcre_num})				
Valor subsidio:	(\$ #{vrsfv_num})				

Entre los suscritos a saber: **JUAN DAVID RUIZ AREVALO** mayor de edad, vecino de la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.114.450.870 expedida en Guacarí Valle, actuando en su calidad de Segundo Suplente del Representante legal de la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, NIT 830.035896-4, que tiene su domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, ubicada en la Calle 23 Norte No. 5 BN – 66 teléfono 485 13 00 y correo electrónico administracion@corasa.com.co, ente societario que obra como constructor y promotor de la vivienda que se promete en venta y quien en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR**. Por otra parte **#{nombre_comp} - #{comp2}**, también mayor de edad, vecino(a) de Cali (V) identificado(a) (s) con las cédula(s) de ciudadanía número(s) **#{cedula_comp} – #{ced2}**, de estado civil, **#{est_civil}**, teléfonos: **#{tel}**, **#{cel}** y correo electrónico **#{email}** quien(es) para efectos del presente contrato se denominara(n) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por medio del presente documento celebran un contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** ajustado a las disposiciones legales que regulan la materia, pero de manera especial a lo pactado en las siguientes cláusulas: **PRIMERA - OBJETO:** **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** o simplemente **EL CONSTRUCTOR**, se obliga a vender por escritura pública a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien (es) a su vez se obliga (n) a adquirir por el mismo título, el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s), conformado por el **APARTAMENTO No. #{lote} TORRE A** que hace(n) parte del proyecto **"ATALAYA VIS"** cuyas características especiales son las siguientes: una (1) Unidad de Vivienda con un **AREA CONSTRUIDA DE 44.56 M2**, y **AREA PRIVADA DE 38.73 M2** cuyos Linderos Generales figuran en el reglamento de propiedad horizontal que se encuentra en desarrollo y será elevado a escritura pública antes de la fecha prevista para el perfeccionamiento de este contrato. Se aclara que por tratarse de un proyecto de interés social el **PARQUEADERO ES DE USO COMUN** y el número de unidades disponibles están determinadas por la ley existente para tal fin. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El mencionado apartamento hace parte del proyecto **"ATALAYA VIS"** con área aproximada de **2060.77 M2**, localizado en la **CALLE 82 CON CARRERA 7C** de la actual nomenclatura urbana de Cali, mediante escritura pública número **NÚMERO 1836 del 20 de Mayo de 2022** corrida ante la notaria sexta del círculo de Cali, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **370-1036036** se procedió realizar la transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil como incremento al patrimonio autónomo denominado **FA-5758 "ATALAYA VIS"**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El(los) referido(s) inmueble(s) cuya descripción y linderos obran en la(s) **ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) NÚMERO 1836 del 20 de Mayo de 2022**, elevada(s) en la notaria sexta del círculo de Cali identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-1036036** y **NUMERO PREDIAL NACIONAL 760010100070100040004000000004 ID 0000246243** **PARAGRAFO TERCERO:** No obstante la descripción, cabida y linderos determinados en este documento, el bien descrito en este contrato de compraventa se transferirá como cuerpo cierto. **PARAGRAFO CUARTO:** La Unidad de Vivienda está ubicada en la **CARRERA 7C con 82 (AVENIDA CIUDAD DE CALI)** de la actual nomenclatura urbana de Cali, - **"ATALAYA VIS"**, **APARTAMENTO No. #{lote} TORRE A** y cuyos linderos especiales son los que se indican y describen detalladamente en el Reglamento de Propiedad Horizontal en trámite. La Unidad de Vivienda está conformada por los siguientes espacios: **SALA-COMEDOR, COCINA, ZONA DE ROPAS, BAÑO, ESPACIO MULTIPLE, Y ALCOBA PRINCIPAL** y tendrá las siguientes características especiales que corresponden y dan cumplimiento explícitamente a las pactadas en esta compraventa. **ELEMENTOS GENERALES Muros exteriores de fachada:** muro estructural en concreto fundido en sitio con acabado exterior en graniplast o similar, color según diseño de fachadas y sin acabado interior. Cartera exterior de vanos en ventanas y puerta ventana acabado en graniplast o similar, color según diseño de fachadas y sin acabado interior. **Muros al interior de los apartamentos:** muro estructural en concreto fundido en sitio sin acabado. Carteras de vanos de puertas sin acabado. **Piso al interior de los apartamentos:** losa de contrapiso y/o entepiso en concreto a la vista. Sin mortero de nivelación y sin acabado. **Cielo raso pisos 1 al 11:** losa de entepiso maciza en concreto a la vista sin acabado. **Piso 12:** cubierta en teja ondulada en fibrocemento o similar, sobre estructura metálica a la vista, sin cielo falso. **ESPACIOS SALA-COMEDOR: Puerta de acceso:** Marco metálico en lámina CR. Cal 22 acabado en



PROMESA DE VENTA
"ATALAYA VIS"



pintura electrostática, esmalte, laca o similar. Nave entamborada en lámina de triplex o similar inmunizado acabado poro semiabierto en tintilla color por definir con cerradura tipo pomo de entrada. **Puerta-ventana:** marco en aluminio + alfajía integrada en aluminio natural, conformada por dos cuerpos, cuerpo fijo inferior con nave en aluminio natural + vidrio incoloro espesor 4 mm y cuerpo superior con dos naves en aluminio natural (una fija y una corrediza) + vidrio incoloro espesor 4 mm. **Salida timbre (pulsador):** localizada en zona común de circulación cerca a puerta de acceso. Punto canalizado y cableado. Incluye tapa. **Timbre (campana):** localizada en la cocina del apartamento. **Salida iluminación:** plafones cerámicos y/o plásticos de color claro en losa canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. Apartamentos del piso 12 con plafones en muro (aplique de pared). **Salidas interruptores:** Punto canalizado y cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Tomacorrientes dobles:** puntos canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Salida tv:** punto canalizado sin cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Salida telefónica:** punto canalizado sin cableado. Incluye tapa. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Salida citofonía:** punto canalizado sin cableado. Incluye tapa ciega. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **COCINA: Mesón cocina:** en acero inoxidable o similar. Incluye poceta lavaplatos, grifería sencilla para lavaplatos Buitrón: en estructura liviana **Ventana:** marco en aluminio natural + alfajía integrada en aluminio, dos naves en aluminio natural, una fija y otra corrediza con vidrio incoloro espesor 4 mm. **Tablero de distribución eléctrico:** Según diseño eléctrico. **Salida iluminación:** Plafones cerámicos y/o plásticos de color claro en losa canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. Apartamentos del piso 12 con plafones en muro (aplique de pared). **Salidas interruptores:** Punto canalizado y cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Tomacorrientes dobles:** puntos canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Tomacorriente doble GFCI:** punto canalizado y cableado. Incluye tapa. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **ZONA DE ROPAS Lavadero:** Plástico de 60 x 46 cm Tipo flauta blanco o similar apoyado sobre pie de amigos metálico. **Ventana:** marco en aluminio natural + alfajía integrada en aluminio, dos naves proyectantes en aluminio natural con vidrio incoloro espesor 4 mm. **Tomacorriente doble GFCI:** punto canalizado y cableado. Incluye tapa. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Salida iluminación:** plafones cerámicos y/o plásticos de color claro en losa canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. Apartamentos del piso 12 con plafones en muro (aplique de pared). **Salidas interruptores:** Punto canalizado y cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **BAÑO Piso:** acabado en cerámica color claro (totalidad del baño). Aplicación de impermeabilizante solo en área de piso en ducha. **Guardaescobas:** cerámica color claro con altura de 7 cm. **Muros interiores:** muro estructural en concreto fundido en sitio sin acabado a excepción del área de ducha. **Enchapes:** área ducha: cerámica color claro con altura de 1,80 m sin impermeabilización de muros. **Sanitario:** cerámica color blanco línea económica (combo vis). **Lavamanos:** cerámica de pedestal, color claro, línea económica (combo vis). **Grifería ducha:** ducha sencilla **Incrustaciones:** juego en cerámica color blanco (papelero, jabonero en ducha, gancho doble). **Ventana:** marco en aluminio natural + alfajía integrada en aluminio, una nave proyectante en aluminio natural con vidrio incoloro espesor 4 mm. **Puerta:** Marco metálico en lámina CR. Cal 22 acabado en pintura electrostática, esmalte, laca o similar. Nave entamborada en lámina de triplex o similar inmunizado, acabado poro semiabierto sin acabado y pasador interior (no incluye cerradura) según diseño cuadro de puertas y ventanas. **Sifón de piso:** rejilla plástica solo en ducha. **Salida iluminación:** plafones cerámicos y/o plásticos de color claro en losa canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. Apartamentos del piso 12 con plafones en muro (aplique de pared). **Salidas interruptores:** Punto canalizado y cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **ESPCIO MULTIPLE 2 Ventanas:** marco en aluminio + alfajía integrada en aluminio natural, conformada por dos cuerpos, cuerpo fijo inferior + vidrio incoloro espesor 4 mm y cuerpo superior con dos naves en aluminio natural (una fija y una corrediza) + vidrio incoloro espesor 4 mm. **ALCOBA PRINCIPAL Ventana:** marco en aluminio + alfajía integrada en aluminio natural, conformada por dos cuerpos, cuerpo fijo inferior + vidrio incoloro espesor 4 mm y cuerpo superior con dos naves en aluminio natural (una fija y una corrediza) + vidrio incoloro espesor 4 mm. **Salida iluminación:** plafones cerámicos y/o plásticos de color claro en losa canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. Apartamentos del piso 12 con plafones en muro (aplique de pared). **Salidas interruptores:** Punto canalizado y cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Tomacorrientes dobles:** puntos canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **PARÁGRAFO CUARTO:** Para la ejecución de las obras tanto urbanísticas como arquitectónicas y constructivas de "ATALAYA VIS" EL VENDEDOR obtuvo, mediante Resolución número CU3-760013230068 de fecha febrero 13 de 2023 expedida por la Curaduría urbana tres de Santiago de Cali, licencia urbanística de urbanización y construcción para desarrollar un proyecto de obra nueva, **RADICACION DE DOCUMENTOS, PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA SEGÚN EL ARTICULO 185 DEL DECRETO LEY 019 DE 2012,** y Decretos Reglamentarios, expedida por la Subsecretaria de Gestión de suelo y Oferta de Vivienda, secretaria de Vivienda Social y Hábitat. **PARÁGRAFO QUINTO:** El conjunto estará equipado con una red contra incendio cuyo cuarto de bombas estará ubicado en sótano y su tanque es la piscina de adultos diseñado según la normativa NFPA, NSR-10, red de alumbrado público interior diseñada según la normativa actual vigente RETILAB, redes de eléctricas y de iluminación, telefonía (solo canalización) y red de citofonía (solo canalización) diseñadas según la normativa actual vigente RETIE y aprobadas por Emcali, red de acueducto la cual se abastece desde los tanques de abastecimiento de agua localizados en sótano, red sanitaria pluvial, red sanitaria interna todas diseñadas según normativa vigente RAS aprobadas por Emcali y red de gas domiciliario diseñada por Gases de Occidente.



PROMESA DE VENTA
"ATALAYA VIS"



PARÁGRAFO SEXTO: A pesar de la medida dada, la venta por escritura pública se hará como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR,** entregará los bienes objeto de este contrato dotados de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes, incluyendo la canalización y el pago ante las Empresas prestadoras de servicios públicos, de los derechos de red de interconexión y gas, siendo a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los costos que se originen por la adquisición de derechos de la(s) línea(s) telefónica(s) correspondiente(s). Es entendido que **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR,** queda exonerado de toda responsabilidad por la instalación y puesta en servicio de la(s) línea(s) telefónica(s) que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicite, por cuanto esta actividad depende única y exclusivamente de la empresa de teléfonos y de los programas que dicha entidad haya establecido para estos efectos. Por lo anterior, la entrega de los inmuebles y el cumplimiento del presente contrato no quedan supeditados a que la(s) referida(s) línea(s) telefónica(s) se encuentre (n) en servicio. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Como complemento a la compraventa **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** adquirirá los derechos de copropiedad sobre los bienes comunes del "ATALAYA VIS" derechos que deberá ejercer de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal que regirá para dicho inmueble, contrayendo las obligaciones que le corresponden como propietario según la ley y el referido Reglamento. **PARÁGRAFO NOVENO:** Las zonas comunes del "ATALAYA VIS" tales como parqueaderos de visitantes, portería, salón social, zonas verdes interiores y piscina, será entregada de forma progresiva de acuerdo al desarrollo por etapas de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato, ni para la entrega de los inmuebles que en él se relacionan. En todo caso al momento de hacer entrega de la UNIDAD PRIVADA se le hará entrega **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** para su uso y disfrute las zonas comunes de uso y goce general que para ese momento ya estén al servicio de los copropietarios e igualmente de las áreas comunes esenciales que hagan parte de la etapa donde se encuentre ubicado el inmueble entregado. Se le informará a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** oportunamente por medio de carta, correo electrónico o a través de la administración cuales zonas comunes de uso y goce general se entregarán para el disfrute si ya se le ha hecho entrega de la UNIDAD PRIVADA.

SEGUNDA – TRADICIÓN: el inmueble fue adquirido en mayor extensión a título de compraventas efectuadas a la sociedad **TRANSPORTADORES ALFONSO LOPEZ S.A.,** según los términos de la Escritura Pública número 4.188 de fecha 31 de Julio de 2.003 de la Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Cali, aclarada según los términos de la Escritura Pública número 5.973 de fecha 13 de Noviembre de 2.003 de la Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Cali, inscritas al folio de matrícula inmobiliaria número 370-706119, y por Escritura Pública número 4.627 de fecha 05 de Diciembre de 2.006 de la Notaría Trece (13) del Círculo de Cali, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número **370-761869;** según los términos de la Escritura Pública número 4514 de fecha 29 de diciembre de 2.017 de la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Cali, se efectuó división material del folio de matrícula inmobiliaria número **370-973877,** surgiendo los folios de matrícula inmobiliaria números **370-974407 y 370-974408,** posteriormente por Escritura Pública número 1133 de fecha 12 de abril de 2.018 de la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Cali, se efectuó el englobe de folios de matrícula inmobiliaria números **370-974408 y 370-980255,** dando origen al folio de matrícula inmobiliaria número **370-980256,** en la misma Escritura Pública número 1133 de fecha 12 de abril de 2.018 de la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Cali, se efectuó el división material, dando origen al folio de matrícula inmobiliaria número **370-980254,** y por esta escritura pública en la SECCION I, se hizo englobe dando como resultado el predio anteriormente descrito. Mediante escritura número 517 del 21 de febrero de 2022, se procede aclarar la escritura 3480 de 01 de diciembre de 2020, ambas otorgadas en la Notaría Sexta de Cali, mediante escritura 1836 MAYO 20 DE 2022 otorgada en la Notaría Sexta de Cali se procedió a la transferencia de dominio a título de adición en fiducia mercantil para incrementar el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO "ATALAYA VIS" - NIT 805.012.921-0.** Debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria **370-1036036.** La construcción del Proyecto de "ATALAYA VIS", donde se encuentra localizado el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, será desarrollada y ejecutada por **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA,** con los recursos provenientes de las cuotas iniciales y con los provenientes del crédito tomado a sus deudas con entidad bancaria. **TERCERA - SANEAMIENTO:** **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR,** manifiesta que se obliga al saneamiento por evicción en los casos de Ley, así como por los vicios redhibitorios. Las garantías conforme al **Artículo 64 Ley 9 de 1989, Artículo 40 Ley 3 de 1991 y Ley 1480 de 2011,** que **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA** otorgue a favor de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** sobre estabilidad de la obra y su calidad expirarán de inmediato y exonerando a **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR,** de su cumplimiento, en el evento de que el **PROPIETARIO O USUARIO** por su cuenta y riesgo efectúe (n) modificaciones y/o ampliaciones de cualquier índole sobre los muros y estructuras de la vivienda construida sobre el inmueble prometido en venta y/o sus accesorios, ya sea que dichas modificaciones sean de carácter parcial o total, pues para tener el propietario o usuario derecho a reclamar estas garantías a su favor, estos se comprometen a respetar y conservar en su totalidad la infraestructura y diseños estructurales y arquitectónicos originales de los inmuebles que se les enajenen y entregan. **CUARTA - IMPUESTOS:** **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** garantiza que los impuestos prediales y complementarios, las contribuciones de valorización y Mega obras, que se causen sobre el inmueble objeto del presente contrato serán de cargo de **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA** hasta el día de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa. **QUINTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Por tratarse de un inmueble de vivienda de interés social el precio del inmueble prometido en venta es la suma de **ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150SMMMLV)** del año en que se firme la escritura pública que perfeccione este negocio, liquidados



PROMESA DE VENTA
"ATALAYA VIS"



en valor de pesos colombianos multiplicados por el valor de un SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE para este momento. En todo caso y para efectos del PLAN DE PAGOS, se hace una PROYECCION del SALARIO MINIMO para el momento de la escritura de venta, pero su valor real se ajustará al valor en pesos equivalentes a 150 SMMLV al momento de la firma de la escritura pública de venta. El valor proyectado que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga (n) a cancelarlo de la siguiente manera:

1. Para el pago de la cuota inicial, es decir la suma de ($\$ \{ci\}$), así:
 - A. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) pagado la suma de ($\$ \{total_pag\}$) suma que FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, declara recibida a satisfacción en el correspondiente encargo fiduciario.
 - B. Saldo pendiente por cancelar de cuota inicial la suma de ($\$ \{saldo_ci\}$), la cual ÉL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a pagar de la siguiente manera:

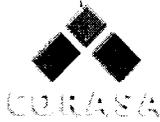
$\{row\}$	$\$ \{valorcon\}$	Fecha:	$\{date\}$
-----------	-------------------	--------	------------

2. El saldo crédito a financiar saldo crédito o sea la suma de $\$ \{vrcr_num\}$ que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) lo solicitarán a Entidad Financiera elegida por él para tal fin, para lo cual deberá entregar a EL CONSTRUCTOR a más tardar treinta (30) días después de la firma de este contrato, toda la documentación requerida para la solicitud del crédito y su aprobación. Es responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tramitar la aprobación del crédito antes de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona el presente documento.
3. Sin perjuicio de lo expuesto en cláusulas anteriores, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) entiende y por ende se obliga para poder perfeccionar el presente contrato de promesa mediante la suscripción de la escritura pública de venta (i) a remitir oportunamente la carta de aprobación final del crédito, emitida por la Entidad Financiera de su elección y que debe estar sometida a vigilancia por la Superintendencia Financiera de Colombia (ii) el pago del estudio de títulos requerido por la Entidad Financiera y (iii) pago del avalúo requerido por la Entidad Financiera de su elección. Requisitos sin los cuales, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR no se encuentra obligado a suscribir dicho documento y podrá declarar el incumplimiento de acuerdo con la cláusula novena del presente contrato.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a efectuar los pagos de que tratan los literales descritos a continuación, por medio de la tarjeta referenciada entregada en la sala de ventas al momento de la compra:

- a. Presentar en las oficinas de EL CONSTRUCTOR, el recibo original de consignación, efectuado en la entidad financiera por el valor pactado, con el fin de hacer efectivo el respetivo pago.
- b. Asumir el valor de los intereses de mora por cualquier retraso en los pagos, conforme con las fechas pactadas y a la tasa máxima de interés de mora vigente en la ley.
- c. Pagar el precio de la comisión bancaria sobre cheques librados contra otras plazas para el pago de las cuotas.
- d. Aceptar que en caso de devolución de cheques, esta será causal de aplicación de la cláusula penal y automáticamente se dará por desistido el negocio con justa causa por EL CONSTRUCTOR y este estará autorizado de inmediato a disponer del inmueble prometido en venta.
- e. Autorizar, como en efecto se autoriza a EL CONSTRUCTOR para que realice las consultas y reportes que juzgue necesarios, relativos al comportamiento comercial de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES), en cualquier fuente, base de datos o entidad y central de riesgos especializada en esta clase de servicios.
- f. A informar de manera inmediata cualquier cambio de actividad laboral, dirección de correspondencia, correo electrónico y teléfono de contacto.

PARAGRAFO PRIMERO: Por tratarse de una VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) puede(n) podrá (n) postularse a las cajas de compensación familiar y/o Entidades que manejen los subsidios que se encuentren vigentes a la fecha para tal fin si lo requieren, situación para la cual contarán con el acompañamiento de EL CONSTRUCTOR. No obstante dicho susidio familiar solamente será tenido en cuenta una vez sea asignado y si se encuentra dentro de las fechas establecidas para el desarrollo de este negocio contenidas en el presente documento y sin que la aplicación de este subsidio sea obligatorio para EL CONSTRUCTOR de encontrarse por fuera de las fechas pactadas **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se compromete mantener su calificación en DATACREDITO Y SIFIN, así como su capacidad de



PROMESA DE VENTA
"ATALAYA VIS"



endeudamiento durante toda la duración de este negocio y hasta el obtener el desembolso del crédito que paga la totalidad del inmueble prometido en venta por el presente documento. Es responsabilidad de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) notificar por escrito al FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, después de la firma de esta Promesa de Compraventa cualquier cambio en su historial crediticio. Cualquier omisión o incumplimiento de este párrafo dará lugar a la aplicación de lo establecido en la cláusula penal pactada entre las partes. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si por hechos no imputables a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), EL BANCO, ENTIDAD FINANCIERA, COOPERATIVA, etc., negare el crédito solicitado por aquella, este tendrá tres (3) opciones, a saber: 1) Oportunamente solicitar y tramitar el mismo crédito en otra entidad financiera. 2) Cancelar en efectivo o en cheque de gerencia el valor equivalente al crédito a más tardar TREINTA (30) días hábiles antes de la fecha fijada para la firma de la Escritura Pública de Compraventa que dé cumplimiento a este contrato. 3). Desistir de esta negociación, caso en el cual enviará una carta al FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, explicando la causa de su determinación, y adjuntando los documentos que demuestren los motivos ajenos a su voluntad por los cuales se retira de la negociación con un término de antelación de noventa (90) días hábiles previos a la firma de la Escritura Pública de compraventa. Caso en el cual FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, se reserva el derecho a ejecutar o no el cobro de la Cláusula penal de acuerdo al estudio en comité de los motivos de retiro e incumplimiento. Es entendido y aceptado por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que de haber lugar a reintegro de dineros EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, los realizará sin reconocimiento de interés, corrección monetaria o cualquier otra forma de rendimiento financiero, dentro del plazo acordado entre las partes según las siguientes 2 opciones : 1) Con los recursos provenientes y según la forma de pago, de la transferencia a un tercero de los derechos de dominio sobre esta Unidad de vivienda, mediante acuerdo celebrado entre las 2 partes. 2) Dentro de los 90 días hábiles siguientes al desistimiento. Desde ahora las partes establecen que no se considera "HECHO NO IMPUTABLE A EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)" que estuviese reportado en Centrales de Riesgo vigentes en Colombia con anterioridad o durante la suscripción del presente contrato de promesa de compraventa porque EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) ha (n) manifestado al momento de suscribir el presente acto jurídico que no tiene (n) ninguna limitación para acceder al crédito con establecimientos financieros y por esa razón ha ofrecido al FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, que puede cancelar el precio acudiendo a una línea de financiación con establecimientos financieros regidos por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA y que uno de los requisitos para acceder a este tipo de créditos es no tener reportes en las Centrales de Riesgo como son DATA CREDITO y CIFIN. En este caso no es admisible el desistimiento y se considerará incumplimiento del contrato de promesa de compraventa con la correspondiente sanción pactada entre las partes en la CLAUSULA PENAL. **PARÁGRAFO CUARTO:** En el evento en que EL (LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR (ES) utilizare (n) un crédito inferior a la cantidad establecida en el numeral segundo (2º) de esta cláusula, este (os) se obliga (n) a pagar en efectivo o cheque de gerencia la diferencia a más tardar treinta (30) días anteriores a firma de la Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento y perfeccione este contrato. **PARÁGRAFO QUINTO: INTERESES DE MORA:** Si el pago de alguna de las cuotas del saldo de la cuota inicial no se efectuare en las fechas indicadas en el numeral 1 de la cláusula Quinta del presente contrato de promesa de venta, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a reconocer y a pagar a FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, intereses de mora liquidados a la máxima tasa legal permitida por la ley y que equivalen a 1.5 veces el interés bancario corriente vigente para la época de incumplimiento y liquidado mes a mes. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se compromete a cumplir con el pago total de la cuota inicial de acuerdo con las fechas pactadas en el literal 1 de la cláusula quinta del presente documento, caso contrario se considerará causal de incumplimiento y FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, podrá cobrar los intereses de mora a los que haya lugar y que fueron establecidos en este párrafo. La moratoria de más de 30 días calendario en el pago de alguna de las cuotas pactadas será causal de incumplimiento del presente contrato y se procederá a aplicar lo previsto en la Cláusula Novena de este. **PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n), a más tardar treinta (30) días antes de la fecha de cumplimiento descrita en la cláusula SEXTA del presente contrato: 1. Cumplir con los trámites exigidos por dicho Banco y que sean necesarios para hacer efectiva la cancelación de los dineros a favor de FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, 2. Dentro del mismo término expuesto anteriormente, presentar la carta de aprobación de crédito definitiva 3. Presentar la carta de asignación de subsidio de vivienda, si fuere el caso.**

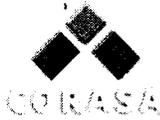
SEXTA - CUMPLIMIENTO: La Escritura Pública que perfeccione y de cumplimiento al presente contrato se otorgará en la Notaría doce del Círculo de Cali, el día **\$(custom2)**, a las **\$(custom3)**. **PARAGRAFO PRIMERO:** Se entiende que para que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, esté obligado a firmar la escritura de compraventa, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debe(n) haber cumplido todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a satisfacción de la totalidad del precio de venta que debe cancelar antes de la fecha indicada para la firma de la escritura pública y de ser necesario haber obtenido la aprobación definitiva del crédito para cancelar el saldo adeudado y la expedición de las garantías exigidas por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, para garantizar el pago del precio total de venta. Igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte del BANCO, ENTIDAD FINANCIERA, COOPERATIVA, etc., respectivamente, como firma de pagaré, constitución de seguros, trámites que ÉL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y acepta(n) y si a ello hubiere lugar a cumplir. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) asumirá(n) las consecuencias señaladas en este contrato. Igualmente establecen las partes que conforme al artículo 12 del DECRETO 2148 DE 1983 y la RESOLUCION 10301 DE 2009 en su artículo 32, el representante legal del FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR está autorizado por el NOTARIO



PROMESA DE VENTA
"ATALAYA VIS"



§{custom1} del Circulo de Cali para suscribir los instrumentos públicos por fuera del Despacho, como quiera que tiene en dicha Notaría registrada su firma, y por lo tanto no está obligado a asistir el día señalado para la firma de la Escritura Pública, pero EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) si está obligado a comparecer a la Notaría. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes de común acuerdo y desde ahora prorrogan el término fijado para la firma de la escritura pública que perfeccione y de cumplimiento al presente contrato, en periodos automáticos de diez (10) días hábiles en forma sucesiva y continua para que se suscriba la escritura pública a la misma hora, si a ello hubiere lugar en caso de presentarse alguna eventualidad que genere demoras en el desarrollo normal del proyecto, sin necesidad de concurrir a la Notaría para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncia las partes en beneficio recíproco. La escritura pública que perfeccione y de cumplimiento al presente contrato será suscrita por el representante legal de RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA por ser el CONSTRUCTOR de las viviendas que conforman el proyecto habitacional, del cual hace parte los inmuebles que se prometen en venta mediante el presente contrato y por el representante legal de ACCION FIDUCIARIA., en calidad de VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-5758 "ATALAYA VIS". **PARÁGRAFO TERCERO:** Para antes de la fecha y hora señalada en esta cláusula EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá tener aprobado el crédito y el subsidio de vivienda si fuere el caso, de que trata la cláusula quinta, por parte de la Entidad Financiera, escogida para tal fin y encontrarse a paz y salvo con EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, por todo concepto originado en el presente contrato de promesa de compraventa. **PARÁGRAFO CUARTO:** Eventualmente, si el inmueble prometido en venta estuviere terminado con sus servicios públicos debidamente instalados, así como aprobado el crédito a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por parte de la Entidad Financiera escogida para tal fin, antes de la fecha indicada para la firma de la Escritura, esta podrá anticiparse a efectos de adelantar igualmente la entrega del bien objeto del presente contrato, siempre y cuando EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentren a paz y salvo por concepto de cuota inicial, se haya llevado a cabo la legalización del crédito y su escritura pública esté debidamente registrada. **SEPTIMA -ENTREGA MATERIAL: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** entregará materialmente el inmueble objeto del presente contrato a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa y que se encuentre debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, una vez se desembolse el crédito si a ello hubiere lugar **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material constará en un acta suscrita por las partes contratantes, indicando las especificaciones de los acabados estipulados en la cláusula primera anterior y los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos, sin que esto justifique causa para no recibir el inmueble. A la entrega de la unidad privada se entrega en documento electrónico el **MANUAL DEL APARTAMENTO Y EL PROCEDIMIENTO PARA RECLAMACIONES DE POST VENTA.** **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles prometidos en venta, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo la huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas o por orden de autoridad judicial o administrativa y, en general, por cualquier eventualidad que directa o indirectamente retrase, con causa justificada la terminación del "ATALAYA VIS". En dicho evento, las partes de común acuerdo y desde ahora, prorrogan el término fijado en periodos automáticos de diez (10) días hábiles en forma sucesiva y continua, si a ello hubiere lugar, sin necesidad de concurrir a la Notaría para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncia las partes en beneficio recíproco y hasta por sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito, siempre y cuando no sea atribuible al FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR. **PARÁGRAFO TERCERO:** El valor de los servicios públicos básicos, hasta la instalación de los medidores del inmueble, será el que determine el FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR mediante las tarifas establecidas por las Empresas de Servicios de acueducto y alcantarillado, y se cobrará un valor prorrateado el consumo general en igual número de apartamentos entregados. El valor total de la electricidad por no tener cargo básico, será prorrateado entre el número de apartamentos entregados. **PARAGRAFO CUARTO:** Si por alguno de los eventos expuestos en el parágrafo anterior se debe suspender definitivamente la construcción del conjunto, El FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, procederá a informarle de ese hecho a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) vía escrita a la dirección reportada o vía correo electrónico y a restituir los dineros entregados hasta el momento sin recargo adicional alguno y sin que por este hecho se pueda afirmar que ha existido incumplimiento en el contrato y por esta razón no habrá lugar a exigir el pago de la cláusula penal por incumplimiento. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, informará a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la fecha en que se hará la restitución de los dineros por escrito a la dirección aportada en esta promesa de compraventa. **PARÁGRAFO QUINTO:** Si una vez citado dos veces EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no compareciere(n) a recibir el inmueble objeto del contrato, en la tercera citación se da por entregado y se emite certificado mediante una acta firmada por dos testigos, las llaves del apartamento quedarán a su disposición en las oficinas de RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos legales. **PARÁGRAFO SEXTO:** Queda entendido y así lo acuerdan de manera expresa las partes, que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, solamente podrá efectuar la entrega de los inmuebles prometidos en venta a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) o a la persona que este(os) designe(n) mediante poder conferido y una vez firmada y registrada la escritura pública de compraventa. **PARAGRAFO SÉPTIMO: PAGO DE IMPUESTOS: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** se obliga a entregar a paz y salvo el(los) inmueble(s) por concepto de gravámenes, contribuciones,



PROMESA DE VENTA
"ATALAYA VIS"



tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha de la firma de la Escritura Pública que perfeccione este documento, salvo el de contribuciones eventuales de valorización que se decreten o se hayan decretado, liquiden o reajusten a partir de la fecha de este documento, las cuales serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por cuanto dichas valorizaciones no se han tenido en cuenta para fijar el precio de compraventa aquí prometido. **PARÁGRAFO OCTAVO:** A partir de la fecha de escritura del(os) inmueble(s) prometidos en venta, serán de cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) los siguientes gastos relacionados con dichos bienes: a) Impuestos prediales. b) Contribuciones por concepto de Valorización Municipal. Los impuestos anteriormente descritos serán liquidados por prorrata y deberán ser consignadas por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) a FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, antes de la firma de la escritura pública, a la cuenta estipulada que para tales fines notifique la constructora c) Cuotas proporcionales de administración y mantenimiento de las zonas comunes de "ATALAYA VIS". d) Tasas por concepto de servicios públicos de energía, teléfono, acueducto, alcantarillado, etc., ya sean servicios provisionales o definitivos de áreas privadas o comunes de acuerdo a los coeficientes establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO NOVENO: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** entregará el(los) inmuebles objeto de este contrato libre de gravámenes de valorización municipal y a paz y salvo por concepto de impuesto predial unificado correspondiente a la porción correspondiente del año gravable en que se firme la Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento a sus estipulaciones. **PARÁGRAFO DÉCIMO: REEMBOLSO DE PAGOS POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a pagar el IMPUESTO PREDIAL proporcional sobre su UNIDAD PRIVADA si para cuando le corresponda su pago al año siguiente, el MUNICIPIO DE CALI no ha efectuado la MUTACION CATASTRAL y le haya asignado una CEDULA CATASTRAL independiente y todavía aparezca en OFICINA DE CATASTRO y SECRETARIA DE HACIENDA, la CEDULA CATASTRAL inicial. Este pago proporcional del IMPUESTO PREDIAL se determinará dividiendo el valor del IMPUESTO PREDIAL de todo ese año sobre la CEDULA CATASTRAL INICIAL entre todas las UNIDADES PRIVADAS del PROYECTO y conforme a los porcentajes establecidos en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Esta suma de dinero se cobrará dentro de las EXPENSAS ORDINARIAS del CONJUNTO. Considerando que la formación catastral de los predios resultantes de divisiones materiales y de la construcción de Conjuntos residenciales del perímetro urbano de la ciudad de Cali, es un proceso que puede tardar varios meses. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA para efectos de transferir el dominio de las unidades de vivienda, se viere precisada a cancelar impuestos prediales de una vigencia anual determinada, liquidado sobre todo el terreno, los propietarios de las unidades privadas ya escrituradas, quedan obligados a rembolsar a EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO, el valor del impuesto a su cargo, liquidado proporcionalmente con base en los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, desde la fecha firma de la escritura. Este reembolso deberá efectuarse a más tardar dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha en que la Sociedad RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA como constructora y promotora del proyecto remita a cada propietario la cuenta de cobro del impuesto predial a su cargo, pues es entendido que la obligación de pago del Impuesto Predial corresponde a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) de las unidades de vivienda a partir de la fecha en que se les transfiera el dominio, por ser dicha obligación inherente al ejercicio del derecho de propiedad. **OCTAVA: DOMICILIO CONTRACTUAL - DATOS E INFORMACIONES:** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato de promesa de compraventa, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Cali y para las notificaciones personales establecen las siguientes direcciones: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S.A. - CORASA en la dirección Calle 23 Norte No. 5BN - 66, Teléfonos: 4851300 de la ciudad de Cali. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) - en la dirección, \${direccion} telefonos: \${tel}, \${cel} de la ciudad de Cali. Así mismo queda expresamente consignado en este contrato, que los datos e informaciones suministrados por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) son de su exclusiva responsabilidad y por ende lo(s) comprometen solo a ÉL (ELLOS) en cuanto a la veracidad de los mismos y el origen de los dineros entregados por ESTE(OS) a EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR. **NOVENA: CLÁUSULA PENAL:** Las partes establecen como sanción pecuniaria, sin comprometer el resarcimiento de los daños y la indemnización de perjuicios a que hubiere lugar, una sanción por incumplimiento o por falsedad en las informaciones suministradas, equivalente al 20% del precio del inmueble prometido en venta, sanción esta que hará efectiva la PARTE que CUMPLIÓ o se allanó a cumplir a la PARTE INCUMPLIDA, sin necesidad de requerimientos jurídicos o constitución en mora, formalidades a las cuales renuncian las PARTES en recíproco beneficio. Para los efectos de esta cláusula y su aplicación será causal justa para ello el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por las mismas en este contrato. FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, podrán deducir el monto de esta pena, de los dineros entregados por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), para el de pago de separación o la cuota inicial. Las partes acuerdan que no se considera incumplimiento, el retraso en la entrega de la Unidad Privada como consecuencia de los mismos hechos que retrasen la suscripción de la escritura pública conforme la CLAUSULA SEXTA del presente contrato. **DECIMA: ACEPTACIÓN DE NOTIFICACION:** EL (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) declaro(amos) que acepto(amos) como medio de comunicación valido, ser notificados por FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, ya sea por correspondencia o vía correo electrónico según los datos relacionados en el inicio del presente documento y que si llegare a existir cambio en alguno de estos datos, es obligación de EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) actualizarlos a FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR,.



PROMESA DE VENTA
"ATALAYA VIS"



DÉCIMA PRIMERA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Las partes contratantes acuerdan que : 1) Los gastos notariales correspondientes al otorgamiento de la escritura de compraventa, serán asumidos en igual proporción por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR y por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), Los gastos de escrituración de la hipoteca, el registro y la boleta fiscal serán pagados exclusivamente por EL (LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) valores que se comprometen a cancelar directamente a FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR quince (15) días antes de la firma de la escritura pública que perfeccione el presente documento. 2) Los gastos para realizar el estudio del crédito ante la Entidad Financiera escogida, tales como estudio de títulos, avalúo, elaboración de minutas, así como los derechos e impuestos que causen los contratos relacionados con la financiación ante la Entidad Financiera, igual que la constitución de garantías a favor de los mismos y los gravámenes que constituya (n) EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) serán por su cuenta exclusiva y deberán ser cancelados una vez sean notificados de forma INMEDIATA a la entidad que los exija para no incurrir en retrasos en el proceso.

DÉCIMA SEGUNDA: DESISTIMIENTO TACITO: Para todos los efectos legales se estima que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) ha(n) desistido del negocio celebrado en los siguientes casos: 1. No cancelar la cuota inicial en los términos y plazos pactados en este contrato 2. NO Remitir la carta de aprobación y/o negación del crédito en los términos y plazos pactados en este contrato. 3. No asistir a la Notaría a suscribir la escritura pública en la fecha establecida en este contrato. En estos eventos EXPRESAMENTE EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza(n) en forma irrevocable al FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, para que transfiera a otros clientes los bienes inmuebles prometidos en venta sin que esto signifique incumplimiento alguno de parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR. Una vez transferidos los bienes inmuebles prometidos en venta a terceras personas expresamente EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza(n) en forma irrevocable al FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, a restituirle los dineros cancelados por concepto de cuota inicial deduciendo las sanciones, multas o perjuicios que este incumplimiento le hubiese ocasionado al FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, y conforme a lo acordado en el presente contrato de promesa de compraventa. Si EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no comparece a recibir los dineros que le queden después de aplicar las sanciones, multas o perjuicios establecidos en el contrato en la fecha señalada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, por escrito a la dirección fijada en el presente contrato, autoriza en forma IRREVOCABLE al FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, para que conserve estos dineros en sus cuentas bancarias hasta que le notifiquen por escrito cuando y donde y como debe hacerse la devolución de estos dineros. La devolución de estos dineros se hará sin indexación alguna o cobro de intereses de ninguna naturaleza. El pago será nominal por el mismo valor depositado por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y con las deducciones pactadas.

DÉCIMA TERCERA: PERMISOS: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no podrán visitar la obra durante la construcción de la vivienda como medida para evitar los altos riesgos que una visita a una obra conllevan.

DÉCIMA CUARTA: MERITO EJECUTIVO: Las partes le otorgan mérito ejecutivo al presente contrato para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y por ende renuncian a requerimientos judiciales para su reconocimiento o constitución en mora.

Para constancia firmamos en Cali, el miércoles, 26 de abril de 2023

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR,

JUAN DAVID RUIZ AREVALO
C.C 1.114.450.870 de Guacarí Valle
Segundo Suplente del Representante legal
CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S.A – CORASA

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

\${nombre_comp}
C.C No. \${cedula_comp}

\${comp2}
C.C No. \${ced2}

1
NOTARIA
12.
SANTIAGO DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA N° :

FECHA: _____ (_____) DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023). *

FORMATO DE CALIFICACIÓN (Art. 8 Par. 4 Ley 1579 / 2012)				
MATRICULA INMOBILIARIA No. \${matricula}		NUMERO DE PREDIO GLOBAL CÓDIGO UNICO No. <u>76001-01-000701-0004-0004-0-00-00-0004</u>		
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO CALI	DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA		
TIPO DE PREDIO: URBANO	NOMBRE O DIRECCIÓN: CARRERA 7C ENTRE 81-13 APARTAMENTO \${lote} "ATALAYA VIS"			
DOCUMENTO				
CLASE	N°	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA PÚBLICA		__ - __ - 2023	NOTARÍA DOCE (12)	CALI
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO				
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN		VALOR DEL ACTO	
0960	PROTOCOLIZACIÓN TÉCNICA CERTIFICACION		ACTO SIN CUANTIA	
0843	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA		\$ _____	
0125	COMPRAVENTA		\$ \${valor}	

0205	HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA	\$\$ {vrcree_num}
0315	CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA	ACTO SIN CUANTIA
<u>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO</u>		<u>N° DE IDENTIFICACIÓN</u>
<u>ACREEDOR- CANCELACIÓN- HIPOTECA</u> BANCO DE BOGOTÁ S.A. <u>FIDEICOMISO: FIDEICOMISO FA-2760 SALOMIA,</u> cuya vocera y administradora es <u>ACCIÓN SOCIEDAD</u> <u>FIDUCIARIA S.A</u> <u>FIDEICOMITENTE PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y</u> <u>VENDEDOR: RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA.</u> S.A- CORASA <u>COMPRADOR (A) (ES) :</u> \$\$ {nombre_comp} - \$\$ {comp2} <u>ACREEDOR HIPOTECARIO:</u> BANCO DE BOGOTÁ S.A.		Nit. 860.002.964-4 NIT: 805.012.921-0 NIT: 830.035.896-4 C.C # \$\$ {cedula_comp} - \$\$ {ced2} Nit. 860.002.964-4

LA SUSCRITA NOTARIA DOCE (12) DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI, CERTIFICA: QUE LAS ANTERIORES ANOTACIONES SE AJUSTAN AL ARTICULO 94 DEL DECRETO 2150 DE 1995, A LA RESOLUCIÓN NUMERO 1156 DE 1996 Y A LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 01 - 47 DE AGOSTO 01 DEL 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. * * * *

NOTARIA DOCE (12) DEL CÍRCULO DE CALI

En la ciudad de Santiago de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año **DOS MIL VEINTIDOS (2.022)**, en el despacho de la Notaria Doce (12) del Círculo de Cali, cuya encargada es _____

*****PRIMERA PARTE*****

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN

Compareció **NIDIA CLEMENCIA CHACON SOLANO** , mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía N° **1.130.635.728** de Cali , quien obra en nombre y representación del **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica constituida como establecimiento bancario de acuerdo con la Ley 45 de 1923 y concordantes, con domicilio principal en Bogotá, en su carácter de apoderado especial del mismo, tal como consta en la escritura pública N° 2144 del 30 de Abril de 2021 otorgada en la Notaría Treinta y ocho (38) del Círculo de Bogotá, que se protocoliza con esta escritura para que forme parte de ella y se inserte en las copias de que de la misma se expidan y **MANIFESTÓ: PRIMERO:** Que mediante Escritura **3391 de fecha 29 de Noviembre de 2022**, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, al Folio de Matrícula Inmobiliaria **370-1036036** , otorgada en la Notaría Doce de Cali, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, actuando **única y exclusivamente como** vocera del **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”**, constituyó a favor del **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, Hipoteca abierta de Primer grado sobre el predio cuyos linderos quedaron precisados en el Punto Primero del Contrato de Hipoteca contenido en la citada **Escritura Pública N° 3391 de fecha 29 de Noviembre de 2022** de la Notaría Doce **SEGUNDO:** Que por tener garantía suficiente del pago de las obligaciones a favor del **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, el compareciente en nombre y representación de dicha

entidad, **LIBERA PARCIALMENTE** del gravamen hipotecario constituido de la varias veces citada **ESCRITURA PÚBLICA N° 3391 de fecha 29 de Noviembre de 2022** de la Notaría Doce de Cali, en cuanto al **APARTAMENTO NUMERO \${lote}** y que hacen parte del proyecto **“ATALAYA VIS”**, ubicado en la **CARRERA 7C ENTRE 81-13** de la ciudad de Santiago de Cali (V), a este (os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria N°(s): **#{matricula} (APARTAMENTO NUMERO \${lote})** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (V), el cual queda **LIBRE DE TODO GRAVAMEN**, subsistiendo solo para los restantes inmuebles de los que da cuenta la mencionada escritura. **TERCERO:** Que la anterior cancelación parcial no causa novación de lo estipulado en el Contrato de Hipoteca contenido en la **Escritura Pública N° 3391 de fecha 29 de Noviembre de 2022**, de la Notaría doce de Cali, continuando vigente en todo lo demás, las condiciones allí pactadas y vigente sobre los inmuebles restantes, la Hipoteca constituida a favor de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** **CUARTO:** Que la presente liberación parcial no implica modificación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, continuando vigente y sin modificaciones la garantía hipotecaria a favor del **BANCO DE BOGOTA S.A** sobre los demás inmuebles hipotecados hasta la completa extinción de la obligación pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen **QUINTO:** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación, al inmueble liberado se le asigna un valor de prorrata _____ **MONEDA CORRIENTE** **PARÁGRAFO:** Que la anterior cancelación no implica en modo alguno, pago, novación o extinción de las obligaciones que pudieren existir a cargo del **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”** cuya vocera y administradora es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y a favor de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** **HASTA AQUÍ LA MINUTA ENVIADA VÍA CORREO ELECTRÓNICO.** -----**NOTA:** Se ordena la expedición y envío del certificado de cancelación parcial de hipoteca a la Notaría Sexta (6ª) del círculo de Cali, para que con base en él, se reproduzca la nota de cancelación en el original que reposa en dicha Notaría. (Artículo 53 del Decreto 960 de 1970 y artículo 91 del Decreto 19 de 2012). -----

SEGUNDA PARTE

COMPRAVENTA

Comparecieron: **MÓNICA PATRICIA VALLEJO HENAO**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.996.992 de Cali, quien actúa en su condición de

Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que adjunta para su protocolización con este instrumento, sociedad que a su vez actúa **COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO "ATALAYA VIS"** con Nit. 805.012.921-0, en nombre y por cuenta del fideicomiso y por lo tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, en adelante **EL FIDEICOMISO**, y **FERNANDO RUIZ CÁCERES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19.386.610 de Bogotá, quien obra en este acto en nombre y Representación legal de **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. – CORASA**, sociedad constituida conforme a la ley, identificada con el **NIT. 830.035.896-4**, circunstancias que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio documentos que se protocolizan con el presente instrumento, sociedad constructora que promueve y desarrolla por su cuenta y riesgo y bajo su entera responsabilidad, el proyecto "**ATALAYA VIS**", quien para efectos del presente instrumento público se denomina individualmente **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, los cuales conjuntamente, en adelante, se llaman **LOS VENDEDORES**, por una parte, y por la otra, **#{nombre_comp} - #{comp2}**, mayor (es) de edad, vecino de **Cali (Valle)**, de estado civil, **#{est_civil}**, identificado con la cédula de ciudadanía N°. **#{cedula_comp} - #{ced2}** expedida en _____(_____), quien(es) para los efectos del presente contrato se denomina(n) **LA PARTE COMPRADORA**, hábil(es) para contratar y obligarse, manifestó (aron que por medio del presente instrumento celebran un contrato de COMPRAVENTA

ajustado a las disposiciones legales que regulan la materia, pero de manera especial a lo pactado en las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO. EL FIDEICOMISO, en su calidad de tradente y propietario inscrito del bien inmueble objeto de este Contrato, y en desarrollo de su objeto contractual, previa gestión de promoción y comercialización por parte de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, por medio de este instrumento transfiere a título de compraventa a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión plena que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

EL APARTAMENTO N° **#{lote}** "ATALAYA VIS". PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la **CARRERA 7C ENTRE 81-13** de la actual nomenclatura de la ciudad de Santiago de Cali. **LINDEROS #{linderos}** Este Inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Cali, con la Matricula Inmobiliaria No. **#{matricula}** y Número De Predio Global CÓDIGO ÚNICO N° 76001-01-000701-0004-0004-0-00-00-0004

PARÁGRAFO 1: Las características especiales que corresponden y dan cumplimiento explícitamente a las pactadas en esta compraventa.

ELEMENTOS GENERALES Muros exteriores de fachada: muro estructural en concreto fundido en sitio con acabado exterior en graniplast o similar, color según diseño de fachadas y sin acabado interior. Cartera exterior de vanos en ventanas y puerta ventana acabado en graniplast o similar, color según diseño de fachadas y sin acabado interior. **Muros al interior de los apartamentos:** muro estructural en concreto fundido en sitio sin acabado. Carteras de vanos de puertas sin acabado. **Piso al interior de los apartamentos:** losa de contrapiso y/o entrepiso en concreto a la vista. Sin mortero de nivelación y sin acabado. **Cielo raso pisos 1 al 11:** losa de entrepiso maciza en concreto a la vista sin acabado. **Piso 12:** cubierta en teja ondulada en fibrocemento o similar, sobre estructura metálica a la vista, sin cielo falso. **ESPACIOS SALA-COMEDOR: Puerta de acceso:** Marco metálico en lámina CR. Cal 22 acabado en pintura electrostática, esmalte, laca o similar. Nave entamborada en lámina de triplex o similar inmunizado acabado poro semiabierto en tintilla color por definir con cerradura tipo pomo de entrada. **Puerta-ventana:** marco en aluminio + alfajía integrada en aluminio natural, conformada por dos cuerpos, cuerpo fijo inferior con nave en aluminio natural + vidrio incoloro espesor 4 mm y cuerpo superior con dos naves en aluminio natural (una fija y una corrediza) + vidrio incoloro espesor 4

mm. **Salida timbre (pulsador):** localizada en zona común de circulación cerca a puerta de acceso. Punto canalizado y cableado. Incluye tapa. **Timbre (campana):** localizada en la cocina del apartamento. **Salida iluminación:** plafones cerámicos y/o plásticos de color claro en losa canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. Apartamentos del piso 12 con plafones en muro (aplique de pared). **Salidas interruptores:** Punto canalizado y cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Tomacorrientes dobles:** puntos canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico **Salida tv:** punto canalizado sin cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Salida telefónica:** punto canalizado sin cableado. Incluye tapa. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Salida citofonía:** punto canalizado sin cableado. Incluye tapa ciega. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **COCINA: Mesón cocina:** en acero inoxidable o similar. Incluye poceta lavaplatos, grifería sencilla para lavaplatos Buitrón: en estructura liviana **Ventana:** marco en aluminio natural + alfajía integrada en aluminio, dos naves en aluminio natural, una fija y otra corrediza con vidrio incoloro espesor 4 mm. **Tablero de distribución eléctrico:** Según diseño eléctrico. **Salida iluminación:** Plafones cerámicos y/o plásticos de color claro en losa canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. Apartamentos del piso 12 con plafones en muro (aplique de pared). **Salidas interruptores:** Punto canalizado y cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Tomacorrientes dobles:** puntos canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico **Tomacorriente doble GFCI:** punto canalizado y cableado. Incluye tapa. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico **ZONA DE ROPAS Lavadero:** Plástico de 60 x 46 cm Tipo flauta blanco o similar apoyado sobre pie de amigos metálico. **Ventana:** marco en aluminio natural + alfajía integrada en aluminio, dos naves proyectantes en aluminio natural con vidrio incoloro espesor 4 mm. **Tomacorriente doble GFCI:** punto canalizado y cableado. Incluye tapa. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico **Salida iluminación:** plafones cerámicos y/o plásticos de color claro en losa canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. Apartamentos del piso 12 con plafones en muro (aplique de

pared). **Salidas interruptores:** Punto canalizado y cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **BAÑO Piso:** acabado en cerámica color claro (totalidad del baño). Aplicación de impermeabilizante solo en área de piso en ducha. **Guardaescobas:** cerámica color claro con altura de 7 cm. **Muros interiores:** muro estructural en concreto fundido en sitio sin acabado a excepción del área de ducha. **_Enchapes:** área ducha: cerámica color claro con altura de 1,80 m sin impermeabilización de muros. **Sanitario:** cerámica color blanco línea económica (combo vis). **_Lavamanos:** cerámica de pedestal, color claro, línea económica (combo vis). **Grifería ducha :** ducha sencilla **Incrustaciones:** juego en cerámica color blanco (papelero, jabonero en ducha, gancho doble). **Ventana:** marco en aluminio natural + alfajía integrada en aluminio, una nave proyectante en aluminio natural con vidrio incoloro espesor 4 mm. **Puerta:** Marco metálico en lámina CR. Cal 22 acabado en pintura electrostática, esmalte, laca o similar. Nave entamborada en lámina de triplex o similar inmunizado, acabado poro semiabierto sin acabado y pasador interior (no incluye cerradura) según diseño cuadro de puertas y ventanas. **Sifón de piso:** rejilla plástica solo en ducha. **Salida iluminación:** plafones cerámicos y/o plásticos de color claro en losa canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. Apartamentos del piso 12 con plafones en muro (aplique de pared). **Salidas interruptores:** Punto canalizado y cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **ESPACIO MULTIPLE 2** **Ventanas:** marco en aluminio + alfajía integrada en aluminio natural, conformada por dos cuerpos, cuerpo fijo inferior + vidrio incoloro espesor 4 mm y cuerpo superior con dos naves en aluminio natural (una fija y una corrediza) + vidrio incoloro espesor 4 mm. **ALCOBA PRINCIPAL** **Ventana:** marco en aluminio + alfajía integrada en aluminio natural, conformada por dos cuerpos, cuerpo fijo inferior + vidrio incoloro espesor 4 mm y cuerpo superior con dos naves en aluminio natural (una fija y una corrediza) + vidrio incoloro espesor 4 mm. **Salida iluminación:** plafones cerámicos y/o plásticos de color claro en losa canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. Apartamentos del piso 12 con plafones en muro (aplique de pared). **Salidas interruptores:** Punto canalizado y cableado. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. **Tomacorrientes dobles:**

puntos canalizados y cableados. Ubicación y cantidad según diseño eléctrico. -

NOTA: En el piso 12 solo se considera aplique de pared al interior de los apartamentos en todas las iluminaciones. Este piso no incluye cielo falso o similar.

TANQUE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y EQUIPOS DE PRESIÓN O SISTEMA DE BOMBEO-ETAPA COMPLETA.

Debido a la experiencia constructiva en proyectos en altura y a las constantes variaciones de la presión en el suministro de agua potable en el sector donde se desarrolla el Conjunto, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, con el fin de satisfacer las necesidades de presión constante y garantizar el suministro de agua a presión constante en cada uno de los apartamentos del proyecto, construirá el sistema de abastecimiento de agua potable compuesto por un **ÚNICO** tanque con su respectivo equipo de presión o sistema de bombeo para la etapa completa, el cual estará localizado en el subsuelo de la zona verde pública anexa al Conjunto, en el sitio, dimensiones y especificaciones de funcionamiento aprobados por **EMCALI**. No obstante, queda establecido que los costos de conservación y cuidado del Tanque y sus equipos, así como los costos de operación serán responsabilidad absoluta de los propietarios de cada una de las unidades del proyecto por considerarse estos, bienes comunes Esenciales.

PARÁGRAFO 2: Las especificaciones de acabados de las zonas comunes del Condominio corresponderán a lo descrito en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO 3: Las especificaciones y acabados pueden sufrir variaciones durante la construcción, por situaciones de mercado, suministro o control de calidad de la empresa, manteniendo características similares en los productos reemplazados los cuales en ningún caso podrán ser inferiores a los ofrecidos.

PARÁGRAFO 4: Pese a la determinación del inmueble por su cabida y linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto, lo cual no exonera de responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, ni implica renuncia a los derechos o facultades de **LA PARTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO 5: Para la ejecución de las obras tanto urbanísticas como arquitectónicas y constructivas de **“ATALAYA VIS”**, el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** obtuvo licencia de construcción para desarrollar un proyecto de obra nueva mediante Resolución N° CU3-760013230068 de fecha febrero 13 de 2023 expedida por la Curaduría URBANA TRES de Santiago de Cali. Así mismo obtuvo de la citada Curaduría la Declaración de Propiedad Horizontal N° PH _____ del ____ de _____ de

2023. PARÁGRAFO 6: El **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** obtuvo **RADICACIÓN DE**

DOCUMENTOS _____ expedida por la Subsecretaria de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda, secretaria de Vivienda Social y Hábitat **para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda según el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012** y Decretos Reglamentarios, documento que se protocoliza con el presente instrumento público. **PARÁGRAFO 7:** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, que el inmueble objeto de este contrato es una Vivienda de Interés Social en los términos de las leyes 9ª de 1989, 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, y demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen. **PARÁGRAFO 9: RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA**, como propietaria de las redes eléctricas externas de alta y baja tensión que sirven a **“ATALAYA VIS”**, incluyendo los transformadores y equipos de protección, se reserva el derecho de venderlas o cederlas a cualquier título a un tercero; el nuevo comprador o cesionario deberá suministrar el servicio de uso y conexión sin superar las tarifas máximas aprobadas por la comisión de regulación de Energía Eléctrica y Gas. **PARÁGRAFO 8:** El **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”**, identificado con el NIT. **805.012.921-0**, comparece al otorgamiento de la presente Escritura Pública única y exclusivamente en razón a que **EL FIDEICOMISO** figura como propietario inscrito del bien inmueble objeto del presente Instrumento Público. Por lo tanto, ni **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** ni el fideicomiso **FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”** participaron o participan, directa o indirectamente, en la promoción, venta y construcción del proyecto **“FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”**. En consecuencia, ni **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ni el **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”**, han celebrado actos de comercio en la promoción, venta y construcción de los bienes inmuebles objeto del presente Instrumento Público, siendo estas actividades de responsabilidad única y exclusiva de la sociedad **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. – CORASA**, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el fideicomiso **FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”**. **SEGUNDA: LINDEROS GENERALES** El proyecto **“FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”**, se desarrolla sobre un lote de terreno con una cabida superficiaria de **LOTE 1: CON ÁREA DE 2.060.77 METROS CUADRADOS, UBICADO** en la **CARRERA 7C ENTRE 81-13 DEL MUNICIPIO DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA**, comprendido dentro del polígono **K-J-Ñ-L-Q-X-S-C-D-1-K** y determinado por los siguientes linderos especiales: **NOROCCIDENTE:** Del punto

K al punto S, pasando por los puntos J, Ñ, L, Q y X, con las siguientes distancias entre puntos: del punto K de coordenadas Este 1066463,63 Norte 874923,24 al punto J de coordenadas Este 1066474,53 Norte 874923,71 en una distancia de 10.91 metros; del punto J de coordenadas Este 1066474,53 Norte 874923,71 al punto Ñ de coordenadas Este 1067311,68 Norte 874447,70 en una distancia de 10.59 metros; del punto Ñ de coordenadas Este 1067311,68 Norte 874447,70 al punto L de coordenadas Este 1067314,85 Norte 874451,57 en una distancia de 5.04 metros; del punto L de coordenadas Este 1067314,85 Norte 874451,57 al punto Q de coordenadas Este 1067330,11 Norte 874453,76 en una distancia de 15.27 metros; del punto Q de coordenadas Este 1067330,11 Norte 874453,76 al punto X de coordenadas Este 1067358,44 Norte 874975,08 en una distancia de 3.64 metros; del punto X de coordenadas Este 1067358,44 Norte 874975,08 al punto S de coordenadas Este 1067335,29 Norte 874471,22 en una distancia de 15.00 metros, en estos tramos con predios que son de la sociedad el INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA. **NORORIENTE:** Del punto S de coordenadas Este 1067335,29 Norte 874471,22 al punto C de coordenadas Este 1066522,90 Norte 874902,10 en una distancia de 48.63 metros, con andén que lo separa de la Calle 82. **SUR:** Del punto C de coordenadas Este 1066522,90 Norte 874902,10 al punto D de coordenadas Este 1066479,56 Norte 874889,03 en una distancia de 44.69 metros, con andén que lo separa de la Carrera 7C. **SUROCCIDENTE:** Del punto D de coordenadas Este 1066479,56 Norte 874889,03 al punto 1 de coordenadas Este 1067366,21 Norte 874944,81 en una distancia de 15.13 metros, con andén que lo separa de la Carrera 7C. **OCCIDENTE:** Del punto 1 de coordenadas Este 1067366,21 Norte 874944,81 al punto K de coordenadas Este 1066463,63 Norte 874923,24 en una distancia de 24.61 metros, con andén que lo separa de la Calle 73 (Avenida Ciudad de Cali). A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **370-1036036** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y la cédula catastral **76001-01-000701-0004-0004-0-00-00-0004**

(Matriz). TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. “ ATALAYA VIS”, del cual hace parte integrante el inmueble objeto de la presente compraventa, fue

sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la ley 675 de agosto 3 de 2001, mediante Escritura Pública N° _____ del ____ de _____ de 2023, otorgada en la Notaría 12 de Cali, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión N° **370-1036036**. En consecuencia, como complemento a la compraventa, **LA PARTE COMPRADORA** adquiere también un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Condominio, cuya proporción se establece en los Coeficientes de Copropiedad determinados en el citado Reglamento de Propiedad Horizontal. El respectivo Coeficiente será el índice o medida del valor del derecho de **LA PARTE COMPRADORA** sobre los bienes, elementos y servicios comunes y determina además la cuota de participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. **LA PARTE COMPRADORA** adquiere los derechos y contrae las obligaciones propias del régimen de propiedad horizontal, según lo establecido en la ley y el referido reglamento, que manifiesta conocer y aceptar. -

QUINTA: TRADICIÓN. EL FIDEICOMISO “FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS””, Lo adquirió **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”** por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil para el incremento del patrimonio autónomo que le hiciera la sociedad **INVERSIONES RIO CAUCA Y CÍA LTDA.**, tal y como consta en la escritura pública número mil ochocientos treinta y seis (1.836) del veinte (20) de mayo de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Cali, la cual se encuentra debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, al folio de matrícula inmobiliaria **370-1036036**. **SEXTA: LIBERTAD, SANEAMIENTO Y GARANTÍAS:** El inmueble, objeto del presente contrato, no ha sido enajenado por acto anterior al presente y se encuentra libre de toda clase de gravámenes, limitaciones al dominio y condiciones resolutorias, salvo las provenientes del Régimen de Propiedad Horizontal. En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se obliga a salir al saneamiento en los casos de evicción y vicios redhibitorios sobre el lote de mayor extensión y las unidades resultantes del proyecto, de conformidad con el contrato de Fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”**. **PARÁGRAFO 1: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** asume las obligaciones de **constructor** en los términos del estatuto del

consumidor, la Ley 1796 de 2016 y la demás normatividad aplicable, o la que modifique o sustituya, con lo cual exonera de manera expresa e irrevocable a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO "ATALAYA VIS"** respecto de cualquier tipo de responsabilidad que se derive de las mismas. **PARÁGRAFO 2: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y el FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO "ATALAYA VIS"** quedan expresamente relevados del cumplimiento de las obligaciones de i) saneamiento por evicción, ii) vicios redhibitorios iii) constructor, iv) vendedor, a los que hubiere lugar sobre el bien inmueble objeto del presente contrato de compraventa. **PARÁGRAFO 3:** La sociedad **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. – CORASA**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, otorga las siguientes garantías específicas a los inmuebles a los que hacen referencia éste contrato: a) Dentro de los tres meses siguientes al recibo de los inmuebles, el "funcionamiento" de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y desagües, cerraduras de puertas y ventanas, goteras y filtraciones en ventanas, siempre y cuando dichas instalaciones u objetos no hayan sido manipulados o alterados previamente y/o hayan tenido un uso indebido, ni cuando el propietario haya realizado modificaciones en los inmuebles, de ser así **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. – CORASA**, queda exonerada de responsabilidad por daños causados. b) Dentro del primer año contado a partir de la entrega de los inmuebles, se garantiza la solidez y buena calidad de la infraestructura general de la construcción que consiste en instalaciones hidráulicas, eléctricas y de incendio cuando correspondan. c) Transfiere a **LA PARTE COMPRADORA** las garantías que otorguen los fabricantes de productos nacionales en Colombia. No obstante, la responsabilidad consagrada en el presente párrafo no contempla los resultados por usos indebidos y/o mal manejo. **PARÁGRAFO 4:** Las garantías que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** otorgue a favor de **LA PARTE COMPRADORA** sobre estabilidad de la obra y su calidad expirarán de inmediato, exonerando a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** de su cumplimiento, en el evento de que **EL PROPIETARIO O USUARIO** por su cuenta y riesgo efectúe(n) modificaciones y/o ampliaciones de cualquier índole sobre los muros y estructuras de la vivienda construida sobre el inmueble y/o sus accesorios, ya sea que dichas modificaciones parciales o totales, pues para tener el propietario o usuario derecho a reclamar dichas garantías a su favor, estos se comprometen a respetar y conservar en su totalidad la infraestructura y diseños estructurales y arquitectónicos originales del inmueble que se le enajene y entregue. **PARAGRAFO 5.** En cumplimiento de lo establecido en la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 945 del 5 de junio de 2017, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** presenta

para su protocolización con esta Escritura, la certificación Técnica de Ocupación de "ATALAYA VIS", expedida por el supervisor Técnico de Obra - Ingeniero Civil _____ con matrícula profesional N° _____ constante de un (1) folio útil y copia de la tarjeta profesional **SÉPTIMA: IMPUESTOS. EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** garantiza que, en la fecha de otorgamiento de este instrumento, el inmueble vendido se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que imponga la Nación, el Departamento del Valle del Cauca o el Municipio de Santiago de Cali, siendo entendido que lo que por dichos conceptos se cause a partir de la fecha de esta escritura, será de cargo de **LA PARTE COMPRADORA**. -**OCTAVA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total de la compraventa es la suma de _____ **PESOS M.L.C (\$ _____) \$ \${valor}**, que **LA PARTE COMPRADORA** se obliga pagar a **EL FIDEICOMISO**, de la siguiente manera: a) _____ **PESOS (\$ \${total_pag})**, que **EL FIDEICOMISO** declara haber recibido de **LA PARTE COMPRADORA** como cuota inicial de la vivienda, a entera satisfacción. b) _____ **PESOS (\$ \${vrsfv_num})** moneda legal Colombiana, con el producto del subsidio familiar de vivienda otorgado por la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca _____ a nombre de **\${nombre_comp} - \${comp2}**, adjudicado a **mediante Acta No. _____ de fecha _____**, según consta en la carta y/o resolución expedida por la misma entidad, que se protocoliza con el presente instrumento, y de acuerdo con el decreto 2620 de 18 de diciembre de 2.000. El subsidio familiar de vivienda será expresado en salarios mínimos mensuales legales y se liquidará en su equivalente en moneda legal colombiana en el momento de ser asignado y se mantendrá su valor nominal hasta la fecha de entrega. **LA PARTE COMPRADORA** autoriza expresamente al **FIDEICOMISO**, para que la referida suma sea girada y entregada a su favor junto con los rendimientos financieros que generan dichos recursos. c) El saldo es decir la suma de _____ **PESOS (\$ \${vrcre_num}) MONEDA CORRIENTE**, que **EL COMPRADOR**, entregará a la **VENDEDORA**, con el producto de un préstamo que para tal fin tramitó ante el **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, en adelante **EL BANCO**, el cual será desembolsado una vez la Gerencia Jurídica del **BANCO** revise el folio de matrícula inmobiliaria actualizado del inmueble objeto de la presente Compraventa y la escritura pública de hipoteca registrada que constituirá **LA PARTE COMPRADORA** a favor del **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, para garantizar el préstamo al que ya se hizo mención, crédito cuyo desembolso está condicionado al cumplimiento de los requerimientos y

condiciones que tenga establecidos o llegue a establecer el **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, y/o la ley, y a la disponibilidad de recursos de tesorería del **BANCO**. En consecuencia, **EL BANCO** queda plenamente autorizado para no realizar desembolsos sin que esto implique responsabilidad de su parte. En caso de que el **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, no apruebe el crédito al que hace referencia o no autorice desembolsos, **EL COMPRADOR** se obliga a cancelar el saldo del precio de la venta del bien con recursos propios.

PARÁGRAFO 1: DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO RESPECTO DEL PRECIO Y/O VALOR DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLE (ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DE 2019). Las partes contratantes del negocio jurídico de enajenación del bien inmueble contenido que consta en la presente Escritura Pública, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 2.010 de 2.019, que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, declararan bajo la gravedad del juramento, que el **valor, precio y/o contraprestación económica** expresado no es inferior al costo del inmueble vendido, que es real, que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de este instrumento público.

PARÁGRAFO 2: RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA: No obstante, la forma de pago **LOS COMPRADORES y LOS VENDEDORES** renuncian expresamente a la ejecución de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorgan el presente título de manera firme e irresoluble.

PARÁGRAFO 3. Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que este se entienda entregado, y hasta la fecha de abono efectivo del saldo que **LA PARTE COMPRADORA** pagará con el producto del crédito hipotecario aprobado por **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, dicha **PARTE COMPRADORA** reconocerá y pagará a **EL FIDEICOMISO** intereses sobre la suma correspondiente a dicho crédito a la tasa del 1.5% mensual. Tales intereses deberán ser cancelados por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Si no se cancela esta obligación en el plazo anteriormente señalado, **LA PARTE COMPRADORA** deberá cancelar intereses sobre el saldo adeudado a la tasa máxima legal moratoria consagrada por la ley comercial.

PARÁGRAFO 4: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono del mencionado crédito hipotecario, **LA PARTE COMPRADORA** pagará un interés moratorio a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Art. 884 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO 5: ORIGEN DE FONDOS: **LA PARTE COMPRADORA** declara que los recursos entregados en pago por la compra del bien objeto del presente Contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o

negocio lícito. Así mismo, declara bajo la gravedad de juramento que de dichos recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y EL FIDEICOMISO** quedarán eximidos de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que **LA PARTE COMPRADORA** proporcione o haya proporcionado para la celebración de este contrato. -----

NOVENA: CONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PAGO DE DERECHOS: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR hará entrega del bien objeto de la Compraventa dotado de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes, incluyendo la canalización de la acometida telefónica hasta el strip telefónico, siendo a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** los costos que se originen por la adquisición de derechos de la línea telefónica correspondiente. Es entendido que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** queda exonerada de toda responsabilidad por la instalación y puesta en servicio de la línea telefónica que **LA PARTE COMPRADORA** solicite, por cuanto esta actividad depende única y exclusivamente de la empresa de teléfonos y de los programas que dicha entidad haya establecido para estos efectos. Por lo anterior, la entrega del inmueble no queda supeditada a que la referida línea telefónica se encuentre en servicio. En caso que por cualquier motivo y con posterioridad a la fecha del presente contrato las empresas de servicios públicos efectúen un reajuste de derechos en relación con estas instalaciones y conexiones de servicios públicos, **LA PARTE COMPRADORA** asumirá por su propia cuenta el pago de dicho reajuste en cuanto a la cuota individual que por tal concepto se le hubiere fijado al inmueble objeto de esta compraventa. **PARÁGRAFO 1: INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA – PERMISOS DE ACCESO:** La propiedad de los bienes eléctricos y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por **EMCALI EICE ESP** hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión, estará en cabeza de la sociedad **EMCALI EICE ESP**, quien los adquirió o los adquirirá de **CORASA** de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior la copropiedad de **ATALAYA VIS**, renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso, por concepto de los activos eléctricos correspondientes, siendo **EMCALI EICE ESP** la responsable de los gastos que ocasionen la instalación, operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos. **PARÁGRAFO 2:** Es entendido que tanto la copropiedad, como los adquirentes y tenedores a cualquier título, de las unidades privadas del proyecto, se constituyen como usuarios independientes de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley

de Propiedad Horizontal y la Ley de Servicios públicos. Por lo tanto, como la infraestructura eléctrica queda de propiedad de la empresa **EMCALI EICE ESP.**

PARÁGRAFO 3: A los adquirentes de inmuebles que hacen parte del Condominio, se les cobrará mensualmente, vía factura de servicios públicos de energía o factura directa, el tope de remuneración que por esta propiedad reconocen las normas y resoluciones CREG respectivas, remuneración que no será superior a la que actualmente se le está reconocimiento al Operador de Red (OR) **EMCALI EICE ESP** que opera en la zona. Dicha remuneración que hace parte de la estructura de la tarifa de energía, en ningún caso implica un sobre costo en el precio de la vivienda, ni en el servicio público de energía.

PARÁGRAFO 4: Ni la copropiedad ni los copropietarios serán responsables de la operación y/o reposición y/o administración y/o mantenimiento de los transformadores que sirven a **“ATALAYA VIS”**, sin perder por ello la **DESTINACIÓN EXCLUSIVA** de tales bienes al servicio de la copropiedad. -----**DECIMA: ENTREGA MATERIAL.** La entrega material del inmueble objeto de la presente Compraventa de efectuará por parte

de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha en que la constructora haya recibido la Escritura Pública de compraventa, debidamente registrada y le sea certificado a este por parte del **BANCO DE BOGOTÁ S.A. Nit. 860.002.964-4,** el desembolso del crédito a **EL FIDEICOMISO.**

PARÁGRAFO 1: En el evento que se presenten demoras en la entrega ocasionadas por cualquier acto que se considere fuerza mayor o caso fortuito, así como cualquier acto, hecho u omisión que retrase la construcción y desarrollo de las obras del **PROYECTO**, como también el incumplimiento por parte de uno o varios de los contratistas de los contratos correspondientes a las obras civiles, redes de acueducto y energía y otros contratos básicos, o en la conexión de los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de dichos servicios, como también retrasos provenientes de factores climáticos, o de factores de orden público y/o huelga o paro de contratistas y/o de proveedores del **PROYECTO**, el plazo para la entrega del **INMUEBLE** se postergará por el término que duren éstos, lo cual en ningún caso dará lugar a exigir el pago de multas, indemnizaciones o perjuicios de cualquier clase a favor de **LA PARTE COMPRADORA.**

PARÁGRAFO 2: Definida la fecha para la entrega del **INMUEBLE**, **LA PARTE COMPRADORA** no podrá excusarse de su recibo. Si **LA PARTE COMPRADORA** en la fecha señalada por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** no asiste a recibir el **INMUEBLE**, las llaves de este, quedarán a su disposición en las oficinas del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos. Los

defectos de construcción o deficiencias en la unidad que se detecten al momento de la entrega, deberán ser reparados por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, dentro del plazo que para el efecto convenga con **LA PARTE COMPRADORA**. **PARÁGRAFO 3:** A partir de la entrega material del INMUEBLE será a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** el pago de las cuotas de administración, de los servicios públicos, de los impuestos prediales y complementarios y en general todos aquellos pagos que se deban realizar sobre dicho bien. **PARÁGRAFO 3: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LA PARTE COMPRADORA** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de la no entrega del inmueble, del impago del precio y en general, del presente contrato de COMPRAVENTA, y por lo tanto la venta se otorga firme e irresoluble.

DÉCIMA PRIMERA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Las partes contratantes acuerdan que los gastos notariales correspondientes al otorgamiento de la presente escritura de compraventa, serán asumidos de por mitades entre **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LA PARTE COMPRADORA**; el registro y la boleta fiscal de la compraventa, así como los gastos notariales, boleta fiscal y registro correspondientes a la constitución de la garantía hipotecaria, serán de cargo exclusivo de **LA PARTE COMPRADORA**. **DÉCIMA SEGUNDA: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LA PARTE COMPRADORA** declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán, y, por ende, modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas. -----

DECIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La gestión de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**. **PARÁGRAFO: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y EL FIDEICOMISO** no son constructores, comercializadores, promotores, veedores, interventores, gerentes ni vendedores del Proyecto, ni partícipes de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO "**ATALAYA VIS**", , y en consecuencia no son responsables ni deben serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

DECIMA CUARTA: LA PARTE COMPRADORA conoce y acepta los términos y

condiciones del contrato de Fiducia Mercantil, denominado **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO “ ATALAYA VIS ”**

DÉCIMA QUINTA. CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.

Dado que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, **LA PARTE COMPRADORA** tiene la obligación especial de constituir patrimonio de familia inembargable. Por lo tanto, **LA PARTE COMPRADORA**, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 9 de 1986, constituye **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo o sea de **#{nombre_comp} - #{comp2}**, mayor (es) de edad, vecino de **Calí (Valle)**, de estado civil, **_#{est_civil}**, identificado con la cédula de ciudadanía N° **#{cedula_comp} - #{ced2}** expedida en _____ (_____), de sus hijos menores actuales, y de los hijos que llegare a tener, patrimonio de familia que no será oponible al **BANCO DE BOGOTÁ S.A. Nit. 860.002.964-4**, por ser ésta la entidad que financia la adquisición del inmueble. -----

DÉCIMA SEXTA: RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA:

De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la ley 2079 de 2021, disposición normativa que modifica el artículo 8 de la ley 3 de 1991 y el artículo 21 1537 de 2012, y considerando que parte del precio del inmueble se cancela con un Subsidio Familiar de Vivienda, los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por _____ mediante _____ **DE FECHA** _____, a nombre de **#{nombre_comp} - #{comp2}**, mayor (es) de edad, vecino de **Calí (Valle)**, de estado civil, **#{est_civil}**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **#{cedula_comp} - #{ced2}** expedida en _____, está(n) en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si se comprueba que existió falsedad o imprecisión de los documentos presentados para acreditar los requisitos para la adjudicación del subsidio. En los casos en los que se compruebe que se ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011. **PARÁGRAFO:** Conforme lo dispone el Decreto 2190 de 2009 y demás normas concordantes y complementarias, en el caso que la vivienda adquirida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio de Familiar de Vivienda y luego de

deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, en los eventos en los cuales se haya obtenido crédito para la adquisición del inmueble que corresponda en valor constante, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor de la restitución del subsidio estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumidor (IPC) entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución del mismo. **DÉCIMA SÉPTIMA. MANIFESTACIONES ESPECIALES DE LA PARTE**

COMPRADORA: Continuando presente(s) **#{nombre_comp} - #{comp2}**, de las condiciones civiles antes anotadas, manifiesta: -----

A) Que acepta esta Escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. **B) PROPIEDAD HORIZONTAL.** Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el inmueble que adquiere(n), y sus modificaciones y que se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad. **C)** Que conoce(n) y acepta(n) que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son constructores, ni promotores, ni supervisores, ni comercializadores, ni gerentes, ni interventores, ni gerentes de obra en el desarrollo del PROYECTO que se realizó con los recursos fideicomitidos y en consecuencia no son responsables por la terminación, calidad o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización. **D) PAZ Y SALVO.** Que mediante la presente Escritura Pública declara(n) a paz y a salvo a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.** y al **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO “ATALAYA VIS”** identificado con NIT 805.012.921-0, razón por la cual manifiesta(n) que no existe ni existirá reclamo de ninguna naturaleza contra los mismos. **E)** Que conoce(n) y acepta(n) que la obligación de saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios queda radicada, según lo establecido en el CONTRATO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO y en el presente instrumento público, únicamente en cabeza de la sociedad **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. – CORASA**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dentro del FIDEICOMISO, por lo cual libera(n) de cualquier tipo de responsabilidad por tal concepto a la FIDUCIARIA y a el FIDEICOMISO y renuncia(n) expresamente a cualquier acción directa contra el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA tendiente a obtener dicho saneamiento. **F)** Que conoce(n) y acepta(n) que con la suscripción del presente instrumento público se da cumplimiento al Contrato de

Promesa de Compraventa suscrito entre la sociedad **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. – CORASA y LA PARTE COMPRADORA. G)** Que reconoce(n) y acepta(n) que **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.**, actuó única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO “ ATALAYA VIS ”** con NIT 805.012.921-0. -----**HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA VIA MAIL.**-----

ART.34 C.N., LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997. LOS COMPARECIENTES BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFIESTA(N) CLARA Y EXPRESAMENTE QUE LOS DINEROS MEDIANTE LOS CUALES ADQUIERE(N) EL(LOS) INMUEBLE(S) CONTENIDO(S) EN ESTE INSTRUMENTO, FUERON ADQUIRIDO POR MEDIOS Y ACTIVIDADES LICITAS. **AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:**

En este estado el suscrito Notario dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de enero de 1996, artículo 6°, NO interroga a la parte vendedora por tratarse de una persona jurídica. Igualmente el suscrito notario dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de enero de 1996, artículo 6° indagó a el(la)(los) comprador(es) sobre los siguientes puntos, previas las advertencias legales: 1) Si tienen Sociedad Conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho. 2) Si poseen otro bien inmueble afectado a Vivienda Familiar. El(Los) Comprador(es) manifestó(aron) responder bajo la gravedad de juramento: a.) Que su(s) estado(s) civil(es) es **_{est_civil}**, y que el inmueble, que adquiere(n) por este instrumento **_____ quede afectado a vivienda familiar--**

ADVERTENCIA: El Notario advirtió a los contratantes que la ley establece que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. ----- Se protocolizan con este instrumento los siguientes documentos: - ----- **1).** Paz y salvo de Impuesto Predial Global No. _____, expedido el _____, por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de Cali, por concepto del Impuesto Predial Unificado correspondiente al **NUMERO DE PREDIO GLOBAL CÓDIGO UNICO**

No. **76001-01-000701-0004-0004-0-00-00-0004** localizado en _____, cuyo avalúo es de _____ y es válido hasta el 31 de Diciembre de 2023.-

2) Paz y Salvo Global No. _____ Expedido el día _____, por la Secretaría de Infraestructura y Valorización del Municipio de Cali, en el cual se certifica que el Predio Global Único No. **76001-01-**

000701-0004-0004-0-00-00-0004, se encuentra a Paz y Salvo Total con la contribución por Valorización con el Municipio de Santiago de Cali.

3). Cancelación de gravamen Global No. _____ expedido por la Alcaldía de Santiago de Cali - Secretaría de Infraestructura y Valorización el día _____, por medio de la cual se solicita la CANCELACION DEL GRAVAMEN POR CONTRIBUCION DE VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL "21 MEGAOBRAS" PLAN DE OBRAS 556, Predio Global Único No. **76001-01-000701-0004-0004-0-00-00-0004**

4) Copia autenticada de las cédulas de ciudadanía de los otorgantes.-----

5) Copia del certificado de Cámara de Comercio Acción Sociedad Fiduciaria junto con su Superintendencia Financiera de Colombia.-----

6). Copia del certificado de Cámara de Comercio de Ruiz Arévalo Constructora S.A sigla: Corasa.-----

7). La RESOLUCIÓN N° **CU3-760013230068 de fecha febrero 13 de 2023** con su correspondiente constancia de ejecutoria, mediante la cual la CURADURÍA URBANA 3 DE CALI, expidió LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE OBRA NUEVA (Vivienda Multifamiliar en 12 pisos y sótano, denominado "**ATALAYA VIS**")

8). La Declaración de Propiedad Horizontal N° PH _____ del ____ de _____, por medio de la cual, la CURADURÍA URBANA 3 DE CALI,

9) Copia del permiso para enajenación de inmuebles.

10) carta y/o Resolución asignación subsidio

11). Carta de aprobación de crédito expedido por **BANCO DE BOGOTA S.A**

12).- Certificación de Administración expedido por CORASA S.A el día 1º del mes de _____ de 2023, donde se manifiesta que el inmueble correspondiente al Apartamento Numero **#{lote}** del proyecto **ATALAYA VIS**, aún no han sido entregados y por esta razón no existen gastos de administración causados al 30 de _____ del año 2023

NOTA: Las partes contratantes de común acuerdo dejan constancia de la no existencia de contribución por expensas comunes de la Copropiedad, y en el evento de resultar, el Comprador asume los costos de administración a partir de la fecha de entrega del apartamento

----- CONSTANCIAS Y ADVERTENCIAS -----

La notaria advirtió a el (la, los) compareciente(s): **1)** Que las declaraciones emitidas por el (ella, ellos) deben obedecer a la verdad; **2)** Que es (son) responsable (s) penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. **3)** Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de el (la,los) compareciente(s) que no se expresó en este documento. **4)** Que este acto debe ser inscrito en el registro correspondiente (inmobiliario, de transporte, ACCIÓN ario, de cámara de comercio, civil, según el caso. **5)** Que es obligación de los comparecientes verificar cuidadosamente el contenido del presente instrumento; los nombres completos, los documentos de identidad y demás datos consignados en este instrumento. el(los) compareciente(s) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado(s) civil (es), el (los) numero (s) de su(s) documento (s) de identidad; igualmente los numero(s) de la(s) matricula(s) inmobiliaria(s) y lindero(s). declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correcta ya que un error no corregido en la misma da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes (artículo 102 del decreto 960 de 1.970) y en consecuencia , asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos, conoce(n) la ley y saben que el notario responde de la regularidad de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. se advirtió a los otorgantes: sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorio por mes o fracción de mes de retardo. los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. -----

OTORGAMIENTO -----

Conforme al artículo 35 del decreto 960 de 1.970, el presente documento fue leído totalmente en forma legal por el(la,

los) compareciente(s) quien(es) previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores imparte(n) sin objeción su aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresa (n) su(s) voluntad(es) de manera fidedigna en estas declaraciones y que es(son) cociente(s) de la responsabilidad de cualquier naturaleza que recae sobre el (ellos) y en especial la de carácter civil y penal en caso de violación de la ley. ----- Habiendo leído la totalidad de la escritura, sin encontrar errores, los comparecientes manifiestan estar enterados que un error no corregido en la misma antes de ser firmada, da lugar a una escritura aclaratoria, que conlleva nuevos gastos para los contratantes (Artículo 102 del Decreto 960 de 1.970).-----

----- **AUTORIZACION** -----

Conforme al artículo 40 del decreto 960 de 1.970, el notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por el (la,los) compareciente(s) según la ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales, que se protocolizaron comprobantes presentados por el (ella, ellos) y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública dejando nuevamente testimonio que se advirtió claramente a el (la,los) compareciente(s) sobre las relaciones que el presente contrato genera para el(la,los) otorgante(s) principalmente recalcando sobre la importancia de inscribirlo en la oficina de registro de instrumentos públicos dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la escritura, pues de lo contrario se generarán intereses moratorios (artículo 231 de la ley 223 de 1.995), toda vez que allí es donde se hace el perfeccionamiento. hasta aquí la presente escritura realizada con datos suministrados por los comparecientes.-----

----- **DERECHOS: . \$**

IVA: \$

RECAUDOS: \$

Decreto 1681 de septiembre 16 de 1996, modificado mediante Decreto 0858 de fecha 31 de enero de 2018.-,La presente escritura se corrió en las hojas de papel notarial Nos.

NIDIA CLEMENCIA CHACON SOLANO

C.C N° 1.130.635.728 de Cali

Apoderada Especial de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**,

Nit. 860.002.964-4

MONICA PATRICIA VALLEJO HENAO,

C.C 66.996.992 de Cali (Valle del Cauca),

Representante de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,

Comparece única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA VIS -NIT 805.012.921-0

FERNANDO RUIZ CÁ CERES

INDICE DERECHO

C.C. 19.386.610 DE BOGOTÁ

REPRESENTANTE LEGAL RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A.

FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR

TELEFONO 4851300 EXT. 119

DIRECCIÓN: CALLE 23 N 5BN-66

CIUDAD: Santiago de Cali

PROFESION U OFICIO: Ingeniero Civil – Representante legal

ACTIVIDAD ECONOMICA: Constructor

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ___ NO X

CARGO

FECHA VINCULACION
FECHA DE DESVINCULACION

COMPRADOR (A)

#{nombre_comp} - #{comp2}	INDICE DERECHO
C.C. #{cedula_comp} – #{ced2}	
TELEFONO	
DIRECCIÓN	
CIUDAD:	
ESTADO CIVIL	
E-MAIL	
PROFESION U OFICIO	
ACTIVIDAD ECONOMICA	
PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ___ NO ___	
CARGO	
FECHA VINCULACION	
FECHA DE DESVINCULACION	

NIDIA CLEMENCIA CHACON SOLANO

C.C N° **1.130.635.728** de Cali

Apoderada Especial de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**,

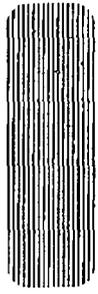
Nit. 860.002.964-4

de Notariado y Registro, X X X X X X X X X X X X se otorga la presente escritura pública, que se consigna en los siguientes términos: - - -

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL PARA INCREMENTAR EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA - NIT 805.012.921-0, CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. - - - - -

Comparecen: **CARLOS HERNÁN BARRAGÁN LOSADA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.079.641 de Cali, quien actúa en su condición de Representante Legal de **INVERSIONES RÍO CAUCA Y CIA LTDA.**, debidamente facultado por la Asamblea de Socios mediante Acta No. 36 del 12 de mayo de 2022 sociedad con NIT. 800.190.549-7, constituida mediante Escritura Pública No. 704 del 2 de marzo de 1993, otorgada en la Notaría Once de Cali, inscrito en la Cámara de Comercio de Cali el 10 de marzo de 1993 con el No. 63957 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**; de una parte y de la otra, **MÓNICA PATRICIA VALLEJOHENAO**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.996.992 de Cali, quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora

República de Colombia



Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que adjunta para su protocolización con este instrumento, sociedad que a su vez actúa en su calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA -5758 PROYECTO ATALAYA**, con **NIT. 805.012.921-0**, en nombre y por cuenta del fideicomiso y, por lo tanto, con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, que para los efectos del presente instrumento público se denominará **EL FIDEICOMISO**, manifestaron que por medio del presente instrumento público proceden a celebrar **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL**, con el fin de incrementar el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA** en los términos que se señalan a continuación, previas las siguientes: - - - - -

CONSIDERACIONES: - - - - -

PRIMERA. Que mediante documento privado del 27 de enero de dos mil veintidós (2022), se suscribió entre **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, **INVERSIONES RÍO CAUCA Y CIA LTDA.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y la sociedad **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A. - CORASA**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** constitutivo del **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA** - -

SEGUNDA. El citado contrato fiduciario tiene por objeto, entre otros: - -
"1. Adquirir el BIEN FIDEICOMITIDO que sea transferido por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE o por terceros por cuenta de éste para la constitución del FIDEICOMISO. 2. Mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS. (...)" - - - - -



31-08-21 P0004957304
JOXAVIMSD18
THOMAS GREG & SONS

TERCERA. De conformidad con lo estipulado en el numeral 3.4 de la Cláusula Tercera del citado contrato de fiducia mercantil del **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**, los bienes fideicomitidos son aquellos que se entreguen para la constitución del **FIDEICOMISO** y los que se aporten con posterioridad para el incremento de este, así como los bienes que por accesión se incorporen a los bienes inmuebles. - - - - -

CUARTA. Expuesto lo anterior, el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**, con NIT 805.012.921-0 cuya vocera y administradora fiduciaria es la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, celebra la presente transferencia a título de fiducia mercantil. - - - - -

Previos los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes: - -

CLÁUSULAS - - - - -

PRIMERA.- TRANSFERENCIA: EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE** transfiere a título de fiducia mercantil para incrementar el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA** el derecho de dominio y de posesión plena y absoluta que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria Nos. **370-1036036** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los cuales se describen a continuación: - -

LOTE 1: CON ÁREA DE 2.060.77 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA CARRERA 7C ENTRE CALLE 82 Y CALLE 73 (AVENIDA CIUDAD DE CALI), DEL MUNICIPIO DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, comprendido dentro del polígono K-J-Ñ-L-Q-X-S-C-D-1-K y determinado por los siguientes linderos especiales: **NOROCCIDENTE:** Del punto K al punto S, pasando por los puntos J, Ñ, L, Q y X, con las siguientes distancias entre puntos: del punto K de coordenadas Este 1066463,63 Norte 874923,24 al punto J de coordenadas Este 1066474,53 Norte 874923,71 en una distancia de 10.91 metros; del punto J de coordenadas Este 1066474,53 Norte 874923,71 al punto Ñ de coordenadas Este 1067311,68 Norte 874447,70 en una distancia de 10.59 metros;

República de Colombia



AA 28

del punto Ñ de coordenadas Este 1067311,68 Norte 874447,70 al punto L de coordenadas Este 1067314,85 Norte 874451,57 en una distancia de 5.04 metros; del punto L de coordenadas Este 1067314,85 Norte 874451,57 al punto Q de coordenadas Este 1067330,11 Norte 874453,76 en una distancia de 15.27 metros; del punto Q de coordenadas Este 1067330,11 Norte 874453,76 al punto X de coordenadas Este 1067358,44 Norte 874975,08 en una distancia de 3.64 metros; del punto X de coordenadas Este 1067358,44 Norte 874975,08 al punto S de coordenadas Este 1067335,29 Norte 874471,22 en una distancia de 15.00 metros, en estos tramos con predios que son de la sociedad el INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA. **NORORIENTE:** Del punto S de coordenadas Este 1067335,29 Norte 874471,22 al punto C de coordenadas Este 1066522,90 Norte 874902,10 en una distancia de 48.63 metros, con andén que lo separa de la Calle 82. **SUR:** Del punto C de coordenadas Este 1066522,90 Norte 874902,10 al punto D de coordenadas Este 1066479,56 Norte 874889,03 en una distancia de 44.69 metros, con andén que lo separa de la Carrera 7C. **SUROCCIDENTE:** Del punto D de coordenadas Este 1066479,56 Norte 874889,03 al punto 1 de coordenadas Este 1067366,21 Norte 874944,81 en una distancia de 15.13 metros, con andén que lo separa de la Carrera 7C. **OCCIDENTE:** Del punto 1 de coordenadas Este 1067366,21 Norte 874944,81 al punto K de coordenadas Este 1066463,63 Norte 874923,24 en una distancia de 24.61 metros, con andén que lo separa de la Calle 73 (Avenida Ciudad de Cali). **Parágrafo Primero.** No obstante la mención de la ubicación, cabida y linderos de los inmuebles objeto del presente instrumento público, se transfieren como cuerpo cierto, y así lo aceptan las partes. La transferencia que por este instrumento público se efectúa, incluye todas sus mejoras, anexidades, usos costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentran. - - -

Parágrafo Segundo. Dada la naturaleza de los activos fideicomitidos, la transferencia de los mismos se verificará mediante la inscripción de la presente

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



PC004957305



31-08-21 PC004957305

BOVINEX4H THOMAS GREG L. SONS.

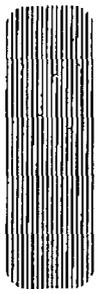
escritura pública en los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. **370-1036036** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. - - - -

Parágrafo Tercero: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE manifiesta conocer y aceptar que a partir de la fecha de otorgamiento de la presente Escritura Pública, los inmuebles transferidos quedan afectos a la finalidad establecida en el contrato de Fiducia Mercantil que originó la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**, razón por la cual la transferencia se efectúa firme e irrevocable. - - - -

Parágrafo Cuarto: Para efectos de registro de la titularidad del inmueble aquí transferido, se solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, se sirva tener en cuenta que el patrimonio autónomo que se incrementa mediante la transferencia aquí contenida, conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT **805.012.921-0**. - - - -

Parágrafo Quinto: Declara EL FIDEICOMITENTE APORTANTE conocer y aceptar que con la transferencia aquí realizada, cesa el derecho de dominio que sobre los inmuebles antes señalados tenían y ejercían respectivamente, y que en consecuencia con la suscripción de la presente Escritura Pública el FIDEICOMISO podrá disponer del mismo de acuerdo al desarrollo del objeto del contrato de fiducia.

SEGUNDA.- TRADICIÓN: Los inmuebles objeto de la presente transferencia a Título de Fiducia Mercantil, fueron adquiridos por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en mayor extensión por el modo de la tradición a título de compraventas efectuadas a la sociedad TRANSPORTADORES ALFONSO LOPEZ S.A., según los términos de la Escritura Pública número 4.188 de fecha 31 de Julio de 2.003 de la Notaria Tercera (3ª) del Círculo de Cali, aclarada según los términos de la Escritura Pública número 5.973 de fecha 13 de Noviembre de 2.003 de la Notaria Tercera (3ª) del Círculo de Cali, inscritas al folio de matricula inmobiliaria número 370-706119, y por Escritura Pública número 4.627 de fecha 05 de Diciembre de 2.006 de la Notaria Trece (13) del Círculo de Cali, inscrita al folio de

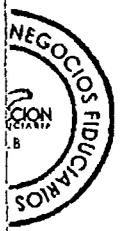


República de Colombia



matricula inmobiliaria número **370-761869**; según los términos de la Escritura Pública número 4514 de fecha 29 de diciembre de 2.017 de la Notaria Sexta (6ª) del Círculo de Cali, se efectuó división material del folio de matricula inmobiliaria número **370-973877**, surgiendo los folios de matricula inmobiliaria números **370-974407** y **370-974408**, posteriormente por Escritura Pública número 1133 de fecha 12 de abril de 2.018 de la Notaria Sexta (6ª) del Círculo de Cali, se efectuó el englobe de folios de matricula inmobiliaria números **370-974408** y **370-980255**, dando origen al folio de matrícula inmobiliaria número **370-980256**, en la misma Escritura Pública número 1133 de fecha 12 de abril de 2.018 de la Notaria Sexta (6ª) del Círculo de Cali, se efectuó el división material, dando origen al folio de matrícula inmobiliaria número **370-980254**, y por esta escritura pública en la SECCION I, se hizo englobe dando como resultado el predio anteriormente descrito. Mediante escritura número **517 del 21 de febrero de 2022**, se procede aclarar la escritura **3480 de 01 de diciembre de 2020**, ambas otorgadas en la Notaria Sexta de Cali.

TERCERA.- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE manifiesta que los inmuebles transferidos son de su exclusiva propiedad hasta el momento de su transferencia para el incremento del **FIDEICOMISO**, que ha tenido la propiedad y posesión regular, pública y continúa de los inmuebles, por tanto la presente transferencia se efectúa libre de censo, arrendamiento por escritura pública, pleito pendiente, registro por demanda civil y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio de familia, ni ningún otro gravamen o limitación al dominio. A su vez, manifiesta que se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de la ley respecto de los inmuebles objeto de transferencia, habiendo entregado su tenencia libre de cualquier perturbación o de usurpación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del citado contrato de fiducia mercantil.



THOMAS GREG & SONS.
EQ186SMHO 31-08-21 PO004957306

Parágrafo Primero: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, responderá ante LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y ante quienes lo sustituyan en el dominio, en el evento en que los inmuebles que por este instrumento se transfieren, sean perseguidos por obligaciones anteriores a la celebración de éste instrumento público, responsabilidad que implica sustituir jurídica y económicamente a LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y a terceros en los eventos y procesos en que se presenten reclamaciones por dichos conceptos. - - - - -

Parágrafo Segundo: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE manifiesta que LA FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar la transferencia de los inmuebles fideicomitidos, y que por tanto a partir de la fecha de otorgamiento de la transferencia respectiva hará suyas, en virtud del citado contrato fiduciario, todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven del inmueble transferido. - - - - -

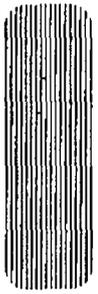
Parágrafo Tercero: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE transfiere los inmuebles descritos en la Cláusula Primera anterior a paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos del orden Nacional, Departamental, Distrital o Municipal. Igualmente, transfiere los inmuebles a paz y a salvo por todo concepto de pago de servicios públicos. -

Parágrafo Cuarto: La presente transferencia de dominio se torna firme e irresoluble, las partes renuncian recíprocamente a cualquier condición resolutoria que pudiere generar el presente acuerdo; en el mismo sentido, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE renuncia desde ya a realizar cualquier requerimiento judicial o extrajudicial en contra de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre o como vocera y administradora de EL FIDEICOMISO con ocasión de la presente transferencia de dominio. - -

CUARTA.- VALOR DE LA TRANSFERENCIA: El valor de los inmuebles transferidos mediante el presente instrumento público a título de fiducia mercantil,

21 30

República de Colombia



para incrementar el FIDEICOMISO, cuyo vocero y administrador fiduciario es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, asciende a la suma de **NOVECIENTOS OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS (\$908.672.000) MONEDA CORRIENTE.** - - - - -

QUINTA: VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES, IMPUESTO DE REGISTRO Y DERECHOS DE REGISTRO: Para efectos de la liquidación de los Derechos Notariales del presente acto, se tendrá en cuenta la **Resolución 00536 del 22 de enero de 2021** expedido por la **Superintendencia de Notariado y Registro**, y las normas que lo modifiquen o adicionen. - - -

Para efectos de derechos registrales derivados de la presente escritura se tendrá en cuenta lo establecido en la **Resolución 00536 del 22 de enero de 2021**, la ley 1579 de 2012, y las resoluciones que se expidan actualizando las tarifas correspondientes.

SEXTA.- ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: La custodia y tenencia del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Nos. **370-1036036** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali se transfiere, a la fecha de firma del presente instrumento público, al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**, cuyo vocero y administrador fiduciario es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, y a su vez **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO** entregará a título de comodato precario a favor de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, en los términos del Contrato de Fiducia Mercantil. - - - - -

SÉPTIMA.- GASTOS: Los gastos que se generen como consecuencia de los derechos notariales con ocasión del otorgamiento de la presente Escritura Pública, los gastos de beneficencia y derechos de registro, y el valor correspondiente a la retención en la fuente que impone la ley serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.** - - - - -

OCTAVA. SOLICITUD ESPECIAL. - Las partes solicitan al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cali asignar el Código Registral 189 al acto jurídico que



PO004957307



31-08-21 PO004957307

THOMAS CREC & SOÑE.
KTYG306VER

22 31

República de Colombia



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

SE AGREGAN: 1.- CERTIFICADOS DE PAGO PREDIAL NÚMERO No. 5101844261 / 5101844258 EXPEDIDOS EL 06 DE MAYO DE 2022 POR EL MUNICIPIO - DE SANTIAGO DE CALI DEL PREDIO CON CODIGO UNICO NÚMERO 760010100070100040001000000001 / 760010100070100040004000000004 (GLOBALES). ID PREDIOS: 0000246241 / 0000246243 A NOMBRE DE INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA - CAUCA/ / Y CIA LIM SOCIEDAD INVERSIONES RIO/ AVALUADOS EN \$ 908.672.000 / \$ 140.990.000, DIRECCIÓN K 7 C # 82 / XRA 7 C # 81 - 13, VÁLIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído el presente instrumento en su totalidad por los otorgantes y advertidos de que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar; de la obligación del registro dentro del término legal, quienes la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito notario que da fe; declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de ellos, ó la identificación del inmueble objeto del presente acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, identificación catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva a nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos.

Derechos: \$ 2747.947 . Protocolo: \$ 28.700 . RESOLUCION 00755 DEL 26 DE ENERO DE 2022. Recaudos Super: \$ 26.650 . Recaudos Fondo: \$

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



PC004957308



31-08-21 PC004957308
THOMAS CREG & SOÑS
SSVIB9TUK

26.650 IVA: \$ 585.930 Se extendió en las hojas de papel notarial
número P0004957303 / P0004957304 / P0004957305 / P0006957306 / P0006957307
/ P0006957308 / P0006957309.- _____

Enmendados: 908.672.000: Si valen, doy fe.- _____

Entrelíneas: Y CIA LIM SOCIEDAD INVERSIONES RIO: Si valen, doy fe.- _____

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,


CARLOS HERNÁN BARRAGÁN LOSADA

C.C. No. 6.079.641 de Cali

Representante Legal INVERSIONES RÍO CAUCA Y CIA LTDA.

NIT. 800.190.549-7

TELEFONO 311 330 1105

DIRECCIÓN 211 152 37^A - 56

CIUDAD Cali

INDICE DERECHO

E-MAIL BARRAGAN-CARLOE.HOTMAIL.COM

PROFESION U OFICIO

ACTIVIDAD ECONOMICA COMERCIO INTER

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ___ NO ___

PASA A LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NUMERO P0006957309

República de Colombia



23 32

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NUMERO P0006957308 Y HACE
PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 1836 DEL 20 DE MAYO - DE
2022 OTORGADA EN LA NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO DE CALI.-
LA FIDUCIARIA



Monica

MÓNICA PATRICIA VALLEJO HENAO

C.C. No. 66.996.992 de Cali

**Representante Legal de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y
administradora del FIDEICOMISO FA -5758 PROYECTO ATALAYA, NIT.
805.012.921-0**

TELEFONO *314541060*
DIRECCIÓN *Cle 250 # 7010*
CIUDAD *Cali*
E-MAIL *monica.vallejo@accion.com.co*
PROFESION U OFICIO *Contador*
ACTIVIDAD ECONOMICA *empresario*



INDICE DERECHO

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI NO X

LA NOTARIA,

Ana Lucia Correa Perez

ANA LUCIA CORREA PEREZ

NOTARIA SEXTA (ENCARGADA) DEL CIRCULO DE CALI

LUZP/1914-2022



P0004957309



31-08-21 P0004957309

THOMAS CRAIG & SONS
R6FS4QCDSV



REPÚBLICA DE COLOMBIA
 NOTARIA SEXTA DE CALI
 ADOLFO LEÓN OLIVEROS TASCON
 ESCRITURACION

1914/PATTY

En Cali siendo el día 2022-05-16 11:01:36

Comparecio ante el Notario Sexto de esta ciudad:

BARRAGAN LOSADA CARLOS HERNAN

a quien identifique con: C.C. 6078641

y manifiesto que el anterior documento es cierto, y que la firma y huella que aparece al pie son suyas. (No es posible cotejo biométrico con la Registraduría Nacional del Estado Civil)

X 



— FIRMA



icgd2p

Verifique estos datos ingresando a www.notariaonlinea.com

Índice Deretico

5124-208175c5

ADOLFO LEÓN OLIVEROS TASCON
 NOTARIO 6 DEL CÍRCULO DE CALI
 RESOLUCION 11824 DEL 30 DE OCTUBRE DEL 2017



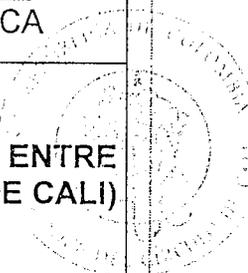
NOTARIA
SANTIAGO DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA N° : TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UNO (3.391,)

FECHA: VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022,)

FORMATO DE CALIFICACIÓN (Art. 8 Par. 4 Ley 1579 / 2012)				
MATRÍCULA INMOBILIARIA No.		NUMERO DE PREDIO GLOBAL CÓDIGO UNICO No.		
370-1036036		76001-01-000701-0004-0001-0-00-00-0001 Y 76001-01-000701-0004-0004-0-00-00-0004		
UBICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	
		CALI	VALLE DEL CAUCA	
TIPO DE PREDIO:		NOMBRE O DIRECCIÓN:		
URBANO		LOTE 1 UBICADO EN LA CARRERA 7C ENTRE CALLE 82 Y CALLE 73 (AVENIDA CIUDAD DE CALI)		
DOCUMENTO				
CLASE	N°	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA PÚBLICA	3.391	29-11-2022	NOTARÍA DOCE (12)	CALI
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO				
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN		VALOR DEL ACTO	
0219.	HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA		VALOR BASE LIQUIDACIÓN DERECHOS-NOTARIALES: \$890.000.000-----	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO			N° DE IDENTIFICACIÓN	

Handwritten mark



15-09-22 P0012744080 DIRECCIÓN

THOMAS GREG & SONS.
08HKER7897
N0000817Z

ACREEDOR- HIPOTECARIO

BANCO DE BOGOTÁ S.A.

Nit. 860.002.964-4

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO
VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO
FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA

NIT: 805.012.921-0

FIDEICOMITENTE PROMOTOR, CONSTRUCTOR
Y VENDEDOR PROYECTO ATALAYA
RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA. S.A-
CORASA

NIT: 830.035.896-4

La suscrita Notaria Doce (12) del Circulo de Santiago de Cali, certifica: que las anteriores anotaciones se ajustan al Artículo 94 del Decreto 2150 de 1995, a la Resolución número 1695 de 2001 y a la Instrucción Administrativa 01 - 47 de agosto 01 del 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

MARIA MERCEDES LALINDE OSPINA



NOTARIA DOCE DEL CIRCULO DE CALI

En la Ciudad de Santiago de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca,



3

República de Colombia, a los VEINTINUEVE (29) días del mes de **NOVIEMBRE** del año **Dos Mil Veintidós (2022)**, en el despacho de la Notaria Doce del Círculo, cuya TITULAR es la Doctora **MARIA MERCEDES LALINDE OSPINA.**

0219.- HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTÍA

Compareció **MÓNICA PATRICIA VALLEJO HENAO**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 66.996.992 de Cali, quien actúa en nombre y representación de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, sociedad comercial del tipo de las anónimas, constituida mediante escritura mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C. autorizada para funcionar con permiso de la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 1017 del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), el cual se protocoliza con el presente instrumento, entidad que actúa **COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**, con Nit. 805.012.921-0, en nombre y por cuenta del fideicomiso y por lo tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, quien en el presente contrato se denominará como **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y declaró:-----

PRIMERA.- CONSTITUCION DE HIPOTECA Y DESCRIPCION DE INMUEBLES

GRAVADOS.- Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, además de comprometer su responsabilidad personal en la calidad antes citada, constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA DE PRIMER GRADO** a favor de quien mediante este instrumento público reconoce como el financiador, es decir a favor del **BANCO DE BOGOTA S.A.**, con NIT 860.002.964-4 persona jurídica constituida como establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá, D.C., sobre el siguiente inmueble: **LOTE 1 UBICADO EN LA CARRERA 7C ENTRE CALLE 82 Y CALLE 73 (AVENIDA CIUDAD DE CALI)**, ubicado en la jurisdicción del distrito especial de

NEGOCIOS FIDUCIARIOS
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
15-09-22 P001274173
THOMAS GREG & SONS.
VIDESAGRAE

Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca, el cual según el folio de matrícula 370-1036036 cuenta con un área de 2.060,77M2 y según los actos jurídicos previos se determina así:-----

LOTE 1: CON ÁREA DE 2.060.77 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA CARRERA 7C ENTRE CALLE 82 Y CALLE 73 (AVENIDA CIUDAD DE CALI), DEL MUNICIPIO DE CALI, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, comprendido dentro del polígono K-J-Ñ-L-Q-X-S-C-D-1-K y determinado por los siguientes linderos especiales: **NOROCCIDENTE:** Del punto K al punto S, pasando por los puntos J, Ñ, L, Q y X, con las siguientes distancias entre puntos: del punto K de coordenadas Este 1066463,63 Norte 874923,24 al punto J de coordenadas Este 1066474,53 Norte 874923,71 en una distancia de 10.91 metros; del punto J de coordenadas Este 1066474,53 Norte 874923,71 al punto Ñ de coordenadas Este 1067311,68 Norte 874447,70 en una distancia de 10.59 metros; del punto Ñ de coordenadas Este 1067311,68 Norte 874447,70 al punto L de coordenadas Este 1067314,85 Norte 874451,57 en una distancia de 5.04 metros; del punto L de coordenadas Este 1067314,85 Norte 874451,57 al punto Q de coordenadas Este 1067330,11 Norte 874453,76 en una distancia de 15.27 metros; del punto Q de coordenadas Este 1067330,11 Norte 874453,76 al punto X de coordenadas Este 1067358,44 Norte 874975,08 en una distancia de 3.64 metros; del punto X de coordenadas Este 1067358,44 Norte 874975,08 al punto S de coordenadas Este 1067335,29 Norte 874471,22 en una distancia de 15.00 metros, en estos tramos con predios que son de la sociedad el INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA. **NORORIENTE:** Del punto S de coordenadas Este 1067335,29 Norte 874471,22 al punto C de coordenadas Este 1066522,90 Norte 874902,10 en una distancia de 48.63 metros, con andén que lo separa de la Calle 82. **SUR:** Del punto C de coordenadas Este 1066522,90 Norte 874902,10 al punto D de coordenadas Este 1066479,56 Norte 874889,03 en una distancia de 44.69 metros, con andén que lo separa de la Carrera 7C. **SUROCCIDENTE:** Del punto D de coordenadas Este 1066479,56 Norte 874889,03 al punto 1 de coordenadas Este 1067366,21 Norte 874944,81 en una distancia de 15.13 metros, con andén que lo separa de la Carrera 7C. **OCCIDENTE:** Del punto 1 de



5

coordinadas Este 1067366,21 Norte 874944,81 al punto K de coordenadas Este 1066463,63 Norte 874923,24 en una distancia de 24.61 metros, con andén que lo separa de la Calle 73 (Avenida Ciudad de Cali).-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **370-1036036** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y la cédula catastral **76001-01-000701-0004-0001-0-00-00-0001** Y **76001-01-000701-0004-0004-0-00-00-0004** (Matriz).-----

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

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

SEGUNDA - TITULOS DE ADQUISICIÓN- El inmueble anteriormente determinado fue adquirido por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S), ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA** por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil para el incremento del patrimonio autonomo que le hiciera la sociedad **INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA.**, tal y como consta en la escritura pública número mil ochocientos treinta y seis (1.836) del veinte (20) de mayo de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Cali, la cual se encuentra debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, al folio de matrícula inmobiliaria **370-1036036**.-----

TERCERA.- OBJETO DE LA GARANTIA.- Que la **HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA DE PRIMER GRADO** tiene por objeto garantizar al **BANCO DE BOGOTA S.A.** cualquier obligación que por cualquier motivo tuviere(n) o llegare(n) a contraer **EL(LOS) HIPOTECANTE(S), ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO**

15-09-22 P001274172 DIRECCIÓN
29-09-22 PC065462105
JOSEPH LEBGA
THOMAS GILES & SONS

VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA y/o RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., con ocasión al Crédito Constructor aprobado para la financiación del proyecto **ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL**, el cual se desarrolla en el lote de terreno determinado en la cláusula primera de la presente comparecencia, y los demás créditos que le sean aprobados a futuro para la ejecución del proyecto inmobiliario a desarrollar en el inmueble objeto del presente gravamen, quien(es) en adelante se llamará(n) también **EL(LOS) DEUDOR(ES)** conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor del **BANCO DE BOGOTA S.A.** o de cualesquiera de sus agencias, sucursales, filiales o subsidiarias y de cualquier naturaleza o moneda o las que llegare a tener, por cualquier concepto, ya sea por pagarés, letras de cambio o cualquier otro título valor, aperturas de crédito, sobregiros en cuenta corriente, cartas de crédito o créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, operaciones de cambio o de divisas, negociación de tasas, garantías bancarias, avales o garantías, descuentos de bonos de prenda, diferencias o tasas de cambio, comisiones, negociación de tasas o divisas, seguros, honorarios, costas, uso de tarjetas, operaciones de leasing en cualquiera de sus modalidades o por cualquier otra causa, y, en general todas las obligaciones que **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR(ES)** tenga(n) o llegue(n) a contraer con **EL BANCO** y/o sus filiales, y/o sus subsidiarias nacionales o extranjeras que consten o no en documentos de crédito o en cualesquiera otra clase de título, con o sin garantía específica, consten o no en documentos separados o de fechas con relación al Crédito Constructor aprobado para la ejecución de proyecto inmobiliario determinado en la presente cláusula. La garantía estará vigente mientras exista alguna obligación, así sea natural pendiente de pago. No obstante, lo aquí pactado **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O DEUDOR(ES)** expresamente pacta(n) que la totalidad del valor comercial del inmueble gravado atrás determinado, garantiza las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, por encima de la cuantía señalada en la carta de cupo protocolizada.-----

CUARTA.- CUANTÍA.- Se pacta que la presente HIPOTECA garantice al **BANCO** y a sus subordinadas obligaciones en los términos indicados en la cláusula anterior, pero



7

es intención y pacto expreso de **EL HIPOTECANTE** que para determinar la preferencia, prelación y privilegio del **BANCO**, se tome como cuantía para el día en que se realice, expropie, ejecute o remate la garantía, la suma en pesos que tenga el inmueble gravado. Es entendido que la garantía hipotecaria respalda también los correspondientes intereses y gastos de cobranza si fuere el caso, los cuales estarán a cargo de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA y/o RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**-----

PARAGRAFO PRIMERO.- Desde ahora se pacta con **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O DEUDOR(ES)** que la hipoteca se mantenga vigente aunque se concedan prórrogas, reestructuraciones, renovaciones o reducciones del plazo de las obligaciones garantizadas, así se convenga con uno solo o con algunos de los garantizados. Las partes convienen desde ahora que la hipoteca respaldará igualmente las obligaciones de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** garantizados en caso de novación, de manera que con esta garantía se respalden igualmente los créditos que sustituyan dichas obligaciones, para lo cual bastará tan solo que cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** garantizados sea deudor de la obligación sustituida o de la nueva. Se pacta expresamente que si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** es absorbido(a) por fusión, la hipoteca constituida garantice en los mismos términos no solo a las obligaciones vigentes en el momento de la fusión, sino a las que tenga o llegue a contraer la sociedad absorbente. -----

PARAGRAFO SEGUNDO.- Al tenor de los artículos 1518, 2438 y 2455 del Código Civil se pacta expresamente que si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O DEUDOR(ES)** llegaren a contraer con **EL BANCO** o cualquiera de sus filiales o subsidiarias nacionales o extranjeras, obligaciones directas o indirectas, de cualquier naturaleza o moneda conjuntas o separadas en cuantía superior al monto antes expresado, dichos excesos, cualquiera que sea su valor o naturaleza, lo mismo que todos sus accesorios, quedan garantizados con la HIPOTECA ya que la presente garantía se conviene que además de abierta y sin límite de cuantía, cubra cualquier obligación que llegare a contraer, a fin de que su cuantía se determine por el monto de los



15-09-22 P0012741721

THOMAS GREG & SONS

018871161980M

créditos que directa o indirectamente, conjunta o separadamente estén pendientes de pago con respecto al Crédito Constructor aprobado para la ejecución del proyecto inmobiliario mencionado en la cláusula tercera, el día en que se tenga que hacer efectiva la HIPOTECA por cualquier medio legal.-----

PARAGRAFO TERCERO.- Las partes expresamente manifiestan que han convenido que para todos los efectos legales, la preferencia, prelación y privilegio de la hipoteca en favor del Banco se extienda: en el caso de una dación en pago del inmueble gravado sea hasta por el valor total por el cual se convenga la dación en pago; en el evento de una enajenación del inmueble hasta el precio total de la enajenación; en caso de juicio o de que el inmueble gravado sea rematado hasta por el valor total del bien o hasta el valor total por el cual sea rematado el bien gravado, según el caso; en caso de expropiación hasta por el valor total de la misma; en cualquier otra circunstancia el valor comercial del inmueble gravado cuando se de esa otra circunstancia. -----

QUINTA.- REVOCACION DE CUPOS Y ACELERACION DE PLAZOS.- LA PARTE HIPOTECANTE conviene(n) en que si cambian desfavorablemente las condiciones económicas de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, el entorno macroeconómico o sectorial, el régimen legal, el incumplimiento directo o indirecto de alguno de **LOS DEUDORES**, representantes legales, administradores o socios mayoritarios o si algunos de estos se ve vinculado en procesos o investigaciones por delitos contra la fe pública, el patrimonio o por lavado de activos o por terrorismo, o el Banco conoce hechos sucedidos antes o después de la solicitud, aprobación, desembolso y/o perfeccionamiento del crédito, los cuales, de haber sido conocidos, habrían impedido, revocado o modificado su decisión, **EL BANCO** podrá revocar, suspender o reducir y sin que haya lugar a reclamación, cualquiera de las operaciones **EL BANCO** podrá dar por vencidos todos los plazos estipulados y proceder judicial o extrajudicialmente a exigir el pago inmediato de todas las obligaciones pendientes con sus accesorios, haciendo efectiva la presente garantía, sin necesidad de aviso, fuera de las causas legales y de los eventos de aceleración en los pagos previstos en otros documentos o en los respectivos títulos o documentos de deuda, si ocurre cualquiera de estos



hechos: **a)** Por no presentar la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., dentro del término máximo de sesenta (60) días calendario desde el otorgamiento de esta escritura, la primera copia de la misma con destino al **BANCO** y constancia de prestar mérito ejecutivo; acompañada con el formulario de calificación – constancia de inscripción y los respectivos Certificados de tradición en donde aparezca la inscripción del presente gravamen, y el inmueble libre de cualquier otro gravamen o afectación distinta de la HIPOTECA constituida a favor del **BANCO**. **b)** En caso de mora en el pago de cualquier cuota de capital o de intereses de cualquiera de las obligaciones garantizadas, o ante el incumplimiento de estipulaciones contenidas en cualquier documento suscrito por el deudor a favor del Banco. **c)** Si la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., no remite(n) oportunamente las informaciones que requiere **EL BANCO** para efectos de la evaluación de los créditos que se debe realizar en cumplimiento de normas impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. **d)** Si **LA PARTE HIPOTECANTE** enajenare o gravare en todo o en parte el(los) bien(es) hipotecado(s) sin consentimiento previo y expreso del **BANCO**. **e)** Si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o **LA PARTE HIPOTECANTE** incumpliere cualesquiera obligación directa o indirecta que tenga para con **EL BANCO**, o con sus subsidiarias. **f)** si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o **LA PARTE HIPOTECANTE**, sus garantes o avalistas incumplen cualquier otra obligación que tengan para con terceros; **g)** Si a cualquiera de sus fiadores, garantes o avalistas se les promueve o les es admitido un proceso universal de reestructuración, liquidación, reorganización, etc. **h)** Si los bienes son embargados o perseguidos por terceros en ejercicio de cualquier acción y, en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiera afectar el(los) inmueble(s) hipotecado(s). **i)** El giro de cheques sin provisión de fondos; por la mala o difícil situación económica de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o **LA PARTE HIPOTECANTE** a juicio del **BANCO**. **j)** Si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** no realizan, cambian o no cumplen total o parcialmente con el plan de inversión para el cual se le haya otorgado crédito. **k)** Si obstaculizan o impiden cualquier forma las visitas que ordene **EL BANCO**. **l)** Si la presente o cualesquiera de las garantías otorgadas a favor del **BANCO** desaparece, se destruye, deteriora o desmejora por cualquier causa o es abandonada

15-09-22 P00127472 DIRECCIÓN
THOMAS GREG & SONS
15802ANF0383

por **LA PARTE HIPOTECANTE**. m) Si cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o cualesquiera de sus fiadores o avalistas cometen inexactitudes en balances, informes o documentos solicitados o presentados al **BANCO**. n) Si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o **LA PARTE HIPOTECANTE** se niegan a actualizar su información o a suministrar balances, declaraciones de renta o informes totales o parciales solicitados por **EL BANCO**, sobre su endeudamiento, situación económica, negocios o sobre hechos que puedan incidir sobre su cumplimiento o alterar su situación patrimonial, etc. o) El cruce de remesas. p) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** o cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** violare algunas de las disposiciones estipuladas en el presente instrumento, en los títulos de deuda y /o en otros documentos otorgados a favor del **BANCO**. q) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** o cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** no cumple con las reciprocidades convenidas o cancela o inactiva sus cuentas en **EL BANCO**. r) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** pierde la titularidad o posesión inscrita de cualquiera de los bienes hipotecados o la posesión material de los mismos, por cualquier causa. s) Si el dueño de los inmuebles gravados no los usa o explota económicamente. t) Si cualquier cuenta, documento o título que **EL BANCO** negocie, reciba en prenda o con instrucciones de aplicar su producto a las obligaciones, descuento, etc. a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o **LA PARTE HIPOTECANTE**, resulta impagado en todo o en parte. u) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** o **DEUDORA** o de sus fiadores o avalistas fallece o si tratándose de personas jurídicas, se ven inmersos en procesos de liquidación. v) Si a **LA PARTE HIPOTECANTE** o **DEUDORA** o de sus fiadores o avalistas se le adelanta proceso de liquidación o separación de bienes. w) Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso, le dé el carácter de reserva o lo saque de su uso o explotación económica. x) Si **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, incumple los términos de la cláusula novena de la presente escritura, sobre representaciones y garantías. y) Si **LA PARTE HIPOTECANTE**, cualesquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o sus fiadores o avalistas, representantes, administradores, socios es objeto de investigaciones administrativas, judiciales, penales o de cualquier otra índole por lavado de activos, por delitos o conductas contra la fe pública, por celebración



38
29

indebida de contratos y en general por delitos o conductas que a juicio del BANCO impliquen duda fundada sobre la moralidad del HIPOTECANTE o deterioro de la capacidad crediticia y de pago. z) Si el **HIPOTECANTE, EL(LOS) DEUDOR(ES)**, gerentes, o sus subsidiarias pierden el control accionario; o por fuera del giro ordinario de sus negocios transfiere activos por encima del 10% del patrimonio, u otorga garantías a terceros por dicho valor; si la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., no cumple con todas las normas del POT, urbanismo y ambientales, o no obtiene las licencias, mercedes, acreditaciones o paga las compensaciones que le resulten aplicables.

SEXTA.- La sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., declararán que si por aplicación de las Leyes sobre la Reforma Agraria, Reforma o Remodelación Urbana o por cualquier otra causa, el Estado o cualquiera de sus entidades descentralizadas o territoriales, Áreas Metropolitanas o Asociaciones Municipales o cualquier otra llegare a adquirir o expropiar el (los) bien(s) hipotecado(s) **EL BANCO** podrá dar por vencidos los plazos existentes y exigir el pago inmediato de la totalidad de las deudas pendientes. Por el presente instrumento **EL(LOS) DEUDOR(ES)** y **LA PARTE HIPOTECANTE** por instrucción de la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., autorizan en forma irrevocable al organismo adquirente, para que al precio que se acuerde por la adquisición del (los) inmueble(s) hipotecado(s), se le entregue directamente al **BANCO** acreedor y se aplique las deudas pendientes de pago de manera anticipada. Si por cualquier causa el adquirente directamente o por intermedio de cualesquiera otro organismo tuviere que pagar el precio de los bienes o las deudas hipotecarias en bonos u otros documentos, **LA PARTE HIPOTECANTE** por instrucción de la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., además de que autorizan plena e irrevocablemente al **BANCO** para recibir dichos pagos le reconocerán al **BANCO** sobre los saldos insolutos y durante todo el tiempo, hasta el pago total de las obligaciones, la diferencia entre lo recibido y lo adeudado más la diferencia entre los intereses pactados y los que la correspondiente entidad estatal adquirente del (los) inmuebles(s) pague o deba reconocer según la Ley. **LA PARTE HIPOTECANTE** y la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., da(n) su



15-09-22 PO012741719
THOMAS GREG & SONS
VICERRECTOR

autorización desde ahora irrevocable y expresa a la correspondiente entidad adquirente para que le pague o entregue directamente al **BANCO** el precio, el dinero, los documentos, títulos o cualquier otro valor que deba entregar, reconocer o pagar por el bien adquirido, con imputación al precio del bien negociado. Lo anterior no releva a **EL HIPOTECANTE Y (LOS) DEUDOR(ES)** de pagar directa sus obligaciones en forma pactada o los saldos y por ello **EL BANCO** podrá además hacer efectivo judicial o extrajudicialmente los créditos o los saldos, sobre otros bienes de **LA PARTE HIPOTECANTE**.-----

SEPTIMA. DECLARACIONES.- Declara(n) además: a) Que desde ahora acepta(n) y se da(n) por notificado(s) de cualquier transferencia o cesión que **EL BANCO** acreedor hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía. b) Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara que el(los) bien(es) que hipotecan(n) es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente, no lo(s) han enajenado a ninguna otra persona y lo(s) garantiza(n) libres de servidumbres, censo, usufructo, anticresis, patrimonio de familia, comunidad o sucesión ilíquida, demanda, juicio, afectación a vivienda familiar, arrendamiento constituido por escritura pública, así mismo manifiesta la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, que el inmueble se encuentra libre de contribución de valorización y libre de ocupantes a cualquier título y en general de toda limitación o gravamen que pueda afectarlo(s) y que impidan el pleno goce y propiedad del mismo, además, que contra el mismo no se adelanta ningún proceso de expropiación, división, petición de herencia, reivindicatorio, extinción del dominio, de adquisición por ningún organismo territorial ni descentralizado y que se encuentra(n) libre(s) de toda afectación negativa por todo tipo de normas ambientales, agrarias y no es(son) objeto de reservas ambientales, agrarias, rurales, urbanas o paisajísticas, a nivel local, municipal y/o regional por disposición de normas agrarias, el Código del Medio Ambiente y/o P.O.T., que impidan su libre uso, explotación económica y/o comercialización; además, que se encuentra(n) a paz y salvo por todo concepto y en especial por impuestos, tasas, contribuciones a favor del Tesoro Nacional, Departamental y Municipal. c) Que el presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las indemnizaciones



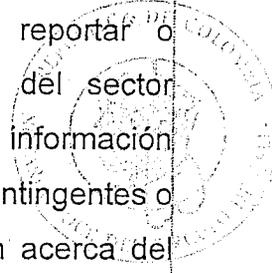
que resultaren a favor de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietarios del (los) inmueble(s) hipotecado(s) en los cuales subroga al acreedor hipotecario. **d)** Que renuncia(n) en favor del **BANCO** acreedor a todo requerimiento y a todo derecho renunciable que en su favor se consagre por la Ley, Decreto o Resolución, estatutos de la sociedad u otras disposiciones presentes o futuras, que tiendan a disminuir el valor de las obligaciones cuyo pago se respalda y garantiza por este instrumento o a eludir el cumplimiento de ellas. **e)** Que el gravamen hipotecario constituido por este instrumento no modifica, altera, ni causa novación de cualesquiera otras garantías, reales y/o personales, constituidas antes o después del otorgamiento de esta escritura a favor del **BANCO**, con el mismo u otro objeto. **f)** Que por el simple hecho del otorgamiento de esta escritura, **EL BANCO** no contrae obligación alguna de carácter legal, ni de ninguna otra clase, de hacer a **LA PARTE HIPOTECANTE** y **EL(LOS) DEUDOR(ES)** préstamos ni de concederle prórrogas, ni reestructuraciones, ni renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse y que hubieren sido contraídas, antes del otorgamiento de esta escritura o que se contrajeran con posterioridad a él y tampoco implica transacción de desistimiento. **g)** Que para que **EL BANCO** pueda hacer efectivos los derechos y garantías que la presente escritura le otorga, le bastará con presentar una copia registrada de ella, acompañada del correspondiente certificado de tradición de los inmuebles hipotecados y de los documentos en que consten las obligaciones que se vayan a cobrar. **h)** Que el gravamen hipotecario que se constituye, cubre y respalda igualmente el pago de todos los accesorios de obligaciones garantizadas y se extiende a todas las estipulaciones que contengan los documentos en los cuales consten tales deudas, en lo concerniente a plazos, exigibilidad, pago acelerado, intereses, diferencias de cambio, comisiones y demás términos de pago. **i)** Que la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, se obliga(n), sobre los predios rurales hipotecados a presentar con una periodicidad anual un certificado expedido por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (**INCODER**), o quien haga sus veces, en el cual conste que el (los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n) no está(n) afectado(s) por los programas que

adelanta dicha institución. **j)** Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) en nombre personal y de las compañías que administra o controla que, en cuanto sea aplicable, ha cumplido y se obliga a seguir cumpliendo o hará que sus subsidiarias, controladas, o administradas cumplan con todas las obligaciones tributarias, directas o indirectas, de orden Nacional, Departamental o Municipal, obligaciones tributarias internacionales y cualquier otra impuesta por normas o por autoridad competente; que ha hecho y se obliga a hacer todas las declaraciones, informes, retenciones pagos, etc., que le corresponda, a efectuar los cobros y/o retenciones y a consignarlos oportunamente, a entregar información por los medios previstos en las normas legales y que su contabilidad e información comercial y financiera aportada al Banco es coherente con la realidad de sus activos, pasivos, declaraciones e informes fiscales. **k)** Que **EL LOS HIPOTECANTE (S)**, autoriza(n) desde ahora al **BANCO DE BOGOTA S.A.** para que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 81 del Decreto 960 de 1970, obtenga de la Notaría la copia o copias que solicite de la presente escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con la nota de que presta mérito ejecutivo y para obtener la reproducción de las notas de registro correspondientes. Desde ahora **LA PARTE HIPOTECANTE**, autoriza al notario respectivo para que expida las copias de esta escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con nota de mérito que le solicite **EL BANCO**. En todo caso **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** por este instrumento confieren poder especial, amplio y suficiente al **BANCO DE BOGOTA S.A.** para que, en su nombre, a través de sus representantes o mandatarios, solicite la expedición de copias sustitutivas de este instrumento y de las escrituras que lo lleguen a modificar en el futuro, con notas de que prestan mérito ejecutivo, y para que obtenga la reproducción de las correspondientes notas de registro. -----

OCTAVA.- AUTORIZACIONES.- EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE otorgan al **BANCO** las siguientes autorizaciones en forma expresa e irrevocable: **a)** Para almacenar, procesar, utilizar, obtener o compilar información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del **EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O**



HIPOTECANTE, que éste suministre o a los que tuviere acceso el BANCO por cualquier causa o medio; **b)** Para consultar, obtener, comprar, compartir, suministrar, intercambiar y en general enviar y recibir, por cualquier medio, la información o dato personal, comercial, privado o semiprivado, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del BANCO con su matriz, sus subordinadas, las subordinadas de su matriz (vinculadas), cualquier operador de información o cualquier sociedad en la que el BANCO tenga o no participación en el capital y viceversa; **c)** Para distribuir, comercializar, vender, intercambiar o divulgar con propósitos comerciales, la información o dato personal, comercial, privado o semiprivado del **EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE**, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del BANCO a su matriz, sus subordinadas, las subordinadas de su matriz (vinculadas) y en general con cualquier tercero, sin lugar a pagos ni retribuciones; **d)** Para consultar, intercambiar, compartir, reportar o suministrar a cualquier operador de información, cualquier entidad del sector financiero o real, la matriz, las vinculadas y subordinadas del BANCO, información acerca del nacimiento, modificación, extinción de obligaciones directas, contingentes o indirectas del **EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE**, información acerca del incumplimiento de tales obligaciones, cualquier novedad en relación con las obligaciones contraídas por **EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE** para con EL BANCO o cualquiera de sus subordinadas nacionales o extranjeras, entidades del sector financiero o del sector real, y en general de su endeudamiento y comportamiento crediticio con el BANCO y/o terceros, con el fin, entre otros, de que sea incluido mi nombre y documento de identificación en los registros de deudores morosos o con referencias negativas, su endeudamiento, las operaciones y/o obligaciones vigentes del **EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE** y las que adquiera o en el futuro llegare a celebrar con **EL BANCO** y cualquiera de sus subordinadas. La autorización faculta al **BANCO** no sólo para reportar, procesar y divulgar la información a los operadores de información, sino también para que **EL BANCO** pueda solicitar y consultar información sobre las relaciones comerciales de **EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE** con terceros, con el sector real o



15-09-22 P0012741717

29-09-22 PC065465080

5246820WARY9

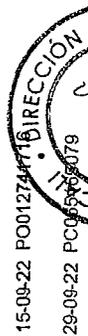
THOMAS GREG & SOÑS.

financiero, el cumplimiento de sus obligaciones, contratos, hábitos de pago, etc. y para que la información reportada pueda ser circularizada por el operador de información. Esta autorización comprende la información presente, pasada y futura referente al manejo, estado y cumplimiento de las obligaciones, contratos y servicios con los sectores real, financiero y cualquier otro tercero; e) Para que los reportes anteriormente mencionados permanezcan por el término fijado en la ley, los fallos de la Corte Constitucional y/o los reglamentos de cada uno de los operadores de información; f) Para que en caso de que quede algún saldo insoluto de alguna obligación o contingencia, saldos de intereses, comisiones, gastos, avalúos, seguros o cualquier suma adeudada al **BANCO**, éste se lleve a una cuenta por cobrar a cargo de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** y dicha obligación sea reportada a cualquier operador de información, así como su incumplimiento, tiempo de mora, etc.; g) Las partes convienen que cualquier comunicación y/o notificación que el Banco deba hacer en cumplimiento de las normas sobre habeas data podrá ser efectuada a través de cualquier medio escrito o electrónico y en general por cualquier medio técnico que resulte aceptable; h) **EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE** se comprometen a revisar los datos e información contenida en las centrales de información y en caso de encontrar algún tipo de error o inexactitud, se obliga a realizar la petición de corrección ante **EL BANCO** oportunamente, con el fin de efectuar el ajuste a que haya lugar; i) En caso de transferencia de las obligaciones a mi cargo por parte del Banco de Bogotá a cualquier título, acepto que los efectos de la presente autorización se extiendan o trasladen al nuevo acreedor, en los mismos términos y condiciones y con los mismos fines, siendo obligación exclusiva en adelante de quien adquiere la cartera la actualización de los reportes ante las centrales de información. Así mismo, autorizo a las Centrales de Información a que, en su calidad de operadores, pongan mi información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido; j) **EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE** convienen en que autoriza(n) expresamente al **BANCO** para debitar de cualquier cuenta corriente, de ahorro o cualquier otra cuenta, depósito o suma que individual, conjunta o



alternativamente posea en EL BANCO o en cualquier otra entidad financiera, así como para cargar contra cualquier cupo de crédito que tenga en EL BANCO o en cualquier otra entidad financiera, cualquier suma que llegare a adeudar **EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE** al BANCO directa o indirectamente, conjunta o individualmente, por cualquier concepto y de cualquier naturaleza, incluyendo pero sin limitarse a capital, intereses corrientes y/o de mora, comisiones, diferencias de cambio, diferencias de precio, riesgo cambiario, derivados, honorarios, seguros, avalúos, impuestos y cualquier otro gasto generado en relación con o con ocasión de cualquier operación, contrato, relación o cualquier servicio prestado por EL BANCO;

k) EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE se obliga a informar y a actualizar al BANCO, por escrito y, en oportunidad, cualquier cambio en los datos, cifras y demás información suministrada al BANCO, así como a entregar al BANCO la totalidad de los soportes documentales exigidos y a actualizar la información suministrada con una periodicidad como mínimo anual, de conformidad con las normas legales y las circulares de la Superintendencia Financiera de Colombia; **l) EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE** se obligan a suministrar, al primer requerimiento del BANCO, la totalidad de explicaciones y los documentos que soporten sus operaciones, alguna(s) transacción(es) puntal(es) y/o el origen de sus fondos; **m) EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE** autoriza a diligenciar los espacios en blanco dejados en cualquier contrato, reglamento, título o documento, en un todo de acuerdo al negocio causal; **n) Las partes convienen que los pagos que efectúe EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE** podrán ser aplicados por EL BANCO, en forma preferente a las obligaciones indirectas y/o aquéllas que carezcan de garantía. Los pagos serán imputados en primer lugar a gastos y comisiones, luego a intereses de mora y corrientes y por último al capital de la obligación respectiva; **o) Se acuerda que el incumplimiento de las obligaciones aquí previstas constituirán causal de suspensión, reducción o terminación de los servicios o productos y de aceleración del plazo de los créditos y operaciones que tuviere EL(LOS) DEUDOR(ES) Y/O HIPOTECANTE con EL BANCO y será causal para la terminación anticipada por parte del BANCO de cualquier contrato, relación o negocio vigente con**



THOMAS GREG & SONS.

NSC PARA NINGUN

EL BANCO, sin necesidad de previo aviso y sin lugar al pago de indemnizaciones ni penas a cargo del BANCO. -----

NOVENA.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS.- LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S) declara(n) y garantiza(n) al BANCO que: a) **Estatus:** Es una sociedad debidamente incorporada y validada y regulada por las leyes de Colombia; está debidamente autorizada por la ley y las autoridades competentes para hacer negocios que por la naturaleza de sus actividades o propiedades requieran tal autorización, para lo cual posee todas las licencias, registros y permisos requeridos vigentes y tiene la autoridad para llevar a cabo el *negocio* que actualmente conduce y tener sus propiedades y otros activos; b) **Autorizaciones:** Tiene todas las autorizaciones, licencias, registros y permisos legales, administrativos, corporativas, estatutarias, gubernamentales y cualesquiera otras autorizaciones licencias o permisos requeridas para (a) permitirle legalmente el ejercicio de sus funciones, de su objeto, el cumplimiento de sus obligaciones para con EL BANCO y la celebración y ejecución del presente contrato y (b) asegurar que tales obligaciones que son válidas, legalmente obligatorias y vigentes; c) **Obligaciones vinculantes:** las obligaciones que asume **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** en desarrollo del presente contrato y en los títulos de deuda son obligaciones legales y valederas de acuerdo a los términos del mismo. d) **No violación a las leyes ni a otros acuerdos:** la celebración de este contrato y cualquier otro documento ejecutado o a ser ejecutado bajo este contrato y en el desempeño de las obligaciones expuestas antes y el cumplimiento con las provisiones del mismo no contravienen ni contravendrán ninguna ley u otra regulación, sus estatutos ni ningún otro contrato, convenio o endeudamiento. e) **No inmunidad de jurisdicción:** ni **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** ni ninguno de sus activos en Colombia tiene derecho de inmunidad de jurisdicción de cualquier Corte y en consecuencia los bienes de **LA PARTE HIPOTECANTE Y EL(LOS) DEUDORE(S)** son embargables. **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** renuncia(n) a alegar contra el BANCO cualquier inmunidad de jurisdicción que existiere en su favor o la inembargabilidad de sus activos en Colombia con base en tal inmunidad de jurisdicción. ¶



38

Consentimiento Oficial: Todos los consentimientos, registros, licencias, aprobaciones y autorizaciones y permisos requeridos con respecto a la celebración, ejecución, desempeño, validez, vigencia y cumplimiento de este contrato, de los títulos de deuda y de las demás obligaciones para con **EL BANCO** se han obtenido.

g) Personas autorizadas: Las personas que celebran y ejecutan este contrato en nombre de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** están plenamente autorizados para celebrar y ejecutar el mismo, para firmar los títulos de deuda, las notificaciones, comunicaciones y certificaciones en conexión con este, entregar archivos, bases de datos, etc. en desarrollo del presente contrato.

h) LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S) no está(n) incumpliendo contratos celebrados con terceras personas, ni se le adelanta trámite para solicitar su caducidad, ni existen reclamaciones en su contra con relación a dichos contratos, de tal manera que tuvieran o pudieran tener un efecto adverso sobre el presente contrato o en su habilidad para cumplir sus obligaciones o cualquier obligación que tenga o llegue a tener para con el **BANCO**.

i) Información completa, verdadera y exacta: Toda la información suministrada por **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** al **BANCO** en conexión con este contrato o la que llegue a suministrar es verdadera, completa y exacta en todos sus aspectos materiales y a partir de la fecha de la entrega de la misma, y esto refleja de manera real y fiel de acuerdo con los libros de contabilidad su condición económica y de negocios, y **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** no tiene(n) conocimiento de ningún hecho material o datos que no se hayan divulgado al **BANCO** que si fueren divulgados pudieran tener un efecto adverso en la decisión del **BANCO** de celebrar operaciones con **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)**; y que no se encuentra envuelta en ningún litigio, en acciones de cumplimiento o populares, en tutelas, llamamientos en garantía, arbitramiento o proceso, reclamación por responsabilidad o requerimiento de ninguna autoridad que pudiera tener un efecto material adverso sobre **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** o su capacidad para conducir sus negocios o para cumplir sus obligaciones o cumplir cualquier obligación que tenga o llegue a tener para con **EL BANCO**;

j) Liquidación



15-09-22 P0012741715
29-09-22 PC0065465078
THOMAS GREG & SONS
TURKEY

LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S) no ha(n) tomado ni es sujeto de proceso ni de ninguna acción corporativa, ni ha realizado procedimientos para su liquidación, fusión, escisión, para entrar en concurso de acreedores, para efectuar cesión de pasivos o reestructuraciones, o para tomar medidas corporativas que puedan tener efecto material adverso en su patrimonio o en el cumplimiento de sus obligaciones para con el BANCO o implicar la cesación de pagos por **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** o incurrir en mora en el cumplimiento de sus obligaciones; **k) Convenios:** **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** no está(n) involucrado(s) en negociaciones con cualquiera de sus acreedores con relación a un reajuste o reprogramación del pago de sus deudas cuyo valor sea igual o superior al diez por ciento, (10%) de su patrimonio y como resultado de la incapacidad de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** de efectuar sus pagos en tiempo; no tiene negocios o acuerdos con sus subordinadas que impliquen garantía, que no ha asumido los pasivos de sus subordinadas y que no tienen negocios o acuerdos en condiciones diferentes a las de mercado. **l) Insolvencia:** **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** manifiesta(n) que el pago de sus obligaciones se encuentra al día y que no ha(n) tomado ninguna acción corporativa ni los pasos ni procedimientos legales con el fin de entrar en una suspensión de pagos, disolución, liquidación, reorganización o reestructuraciones de pasivos o prorrogas sistemáticas de su endeudamiento. **m) Impuestos.-** La sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, esta(n) cumpliendo y cumplirá(n) durante todo el término de duración la presente garantía y mientras tenga obligaciones para con el **BANCO** con sus obligaciones fiscales, parafiscales y cambiarias y pagará debida y oportunamente todos los impuestos y cargas parafiscales a su cargo, así mismo la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, presentará oportunamente cualquier declaración tributaria o cambiaria que de acuerdo con la ley deba presentar, así como las que deba presentar para el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales. No existen contra **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** requerimientos o procesos judiciales, fiscales, administrativos o de cualquier otra índole por el cumplimiento de



obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias, ni procesos ante la administración para la liquidación de tributos, obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias a cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)**, y en caso de existir declara que los efectos o resultados de los mismos no tendrán un efecto material adverso en el cumplimiento de sus obligaciones para con el **BANCO** ni implicarán la cesación de pagos por **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)**, ni que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** deba(n) incurrir en mora en el cumplimiento de sus obligaciones;

n) Libros y registros: **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** mantendrá(n) durante todo el término de ejecución de este contrato y mientras tenga obligaciones para con **EL BANCO**, sus archivos y libros de contabilidad, sus soportes contables y los Registros e informes relacionados con su negocios y condición financiera como lo requiere la Ley y por el término durante el cual de acuerdo con la Ley está en la obligación de conservarlos, manifestando que los mismos reflejan su real situación financiera y patrimonial, que sus archivos y libros son llevados de acuerdo con las normas legales y los principios de contabilidad generalmente aceptados, que ha realizado y realizará las provisiones, reservas y los cálculos actuariales necesarios para determinar las provisiones que debe hacer para cumplir sus obligaciones futuras que ha constituido y constituirá todas las reservas y provisiones que resulten pertinentes para evitar contingencias que afecten su situación patrimonial y financiera, y que las provisiones y reservas correspondientes son reales y efectivas y constituyen un amparo real de sus contingencias futuras.

o) Políticas de conocimiento de EL(LOS) DEUDOR(ES). **LA PARTE HIPOTECANTE Y EL(LOS) DEUDORE(S)** mantendrá(n) mientras tenga relaciones con el **BANCO**, una política de conocimiento de sus clientes y personas con las cuales mantenga relaciones, que permita el conocimiento de sus negocios y el origen de sus activos, el conocimiento de los representantes legales y socios de las personas con las cuales mantiene negocios y conocer el soporte de las operaciones de sus clientes y personas con las que mantenga relaciones, etc., para evitar que pueda ser utilizadas las actividades de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** como mecanismos para la realización de ilícitos y para el lavado de



15-09-22 PO0127ART13 DIRECCIÓN
29-09-22 PC0654-9077

THOMAS GREG G. SONS.
KIACTROBREN

activos, así mismo **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** se obliga(n) a no utilizar al BANCO para canalizar dineros provenientes de actividades que no conozca o sean ilícitas o para dar apariencia de legalidad a actividades u operaciones contrarias a la Ley. **p) Objeto Social.** **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** se obliga a que mientras la presente garantía esté vigente y mientras tenga obligaciones para con EL BANCO no cambiará su objeto social ni la línea de sus negocios y sus operaciones las realizará en condiciones de mercado. **q) Estados Financieros.-** **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** se compromete(n) en que a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura deberá: i) entregar al BANCO copias de sus Balances y reportes anuales auditados por contadores registrados. ii) entregar y actualizar oportunamente al BANCO la información, documentos y registros del negocio, condición financiera, operaciones según lo requiera de vez en cuando el BANCO. iii) Inmediatamente notificar al BANCO sobre cualquier litigio, arbitramento, demanda, requerimiento administrativo o decisión en contra que pueda llegar a afectar su habilidad para manejar sus negocios, pagar sus obligaciones o cumplirle al BANCO. iv) Inmediatamente notificar al BANCO sobre cualquier eventualidad (incluyendo sin limitarse a, cualquier responsabilidad u obligación con un tercero), sobre la cual se entere y que pudiere resultar en un cambio adverso o afectar el cumplimiento de sus obligaciones para con EL BANCO. v) Inmediatamente informar al BANCO sobre el cambio de representante legal, así como sobre cambios significativos en la composición de su junta directiva y/o composición accionaria o de capital. vi) Cumplir con las normas y reglamentos vigentes en materia ambiental. **r) Aseguramiento de Activos.** La sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, se obliga a mantener pólizas de seguros sobre y en relación con su negocio y activos con compañías aseguradoras idóneas contra aquellos riesgos y cuantía usual para las personas que explotan el mismo negocio de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** y a pagar oportunamente las primas con respecto a las mismas y entregar al BANCO, cuando así lo requiera, copias de dichas pólizas. **s) Confidencialidad.-** **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** reconoce(n) y acepta(n) que la información relativa a EL



BANCO, bien sea de índole jurídico, comercial, financiero, administrativo, operativo o tecnológico que el **BANCO** le dé a conocer o a la que en general tenga acceso le pertenece al **BANCO** en su totalidad (tanto en su forma como en su contenido) y **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** se compromete(n) a guardar absoluta reserva sobre tal información. Para asegurar el cumplimiento de la obligación de confidencia estipulada en ésta cláusula **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** se obliga(n) a devolver de inmediato al **BANCO**, todos los documentos y/o elementos que este le haya facilitado para la prestación de sus servicios en la medida en que su consulta ya no resulte necesaria para la ejecución de sus obligaciones para con EL **BANCO**; información que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** no puede(n) usar o divulgar mientras tenga relaciones con EL **BANCO** ni a la terminación de las mismas, pactándose de manera expresa que la obligación de confidencialidad subsiste aún en caso de cancelación de la presente hipoteca. **1) EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) en nombre personal y de las compañías que administra o controla que, en cuanto sea aplicable, ha cumplido y se obliga a seguir cumpliendo o hará que sus subsidiarias, controladas, o administradas cumplan con todas las obligaciones tributarias, directas o indirectas, de orden Nacional, Departamental o Municipal, obligaciones tributarias internacionales y cualquier otra impuesta por normas o por autoridad competente; que ha hecho y se obliga a hacer todas las declaraciones, informes, retenciones pagos, etc., que le corresponda, a efectuar los cobros y/o retenciones y a consignarlos oportunamente, a entregar información por los medios previstos en las normas legales y que su contabilidad e información comercial y financiera aportada al Banco es coherente con la realidad de sus activos, pasivos, declaraciones e informes fiscales. **PARAGRAFO.- Repetición:** Cada una de las declaraciones y obligaciones enumeradas en la presente cláusula se tiene por incorporadas a cualquier otro acto o negocio celebrado en desarrollo del presente contrato y en particular cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** realice cualquier operación con EL **BANCO** o adquiera obligaciones para con el mismo, suscriba títulos de deuda, contratos, otorgue otras garantías o



15-09-22 P00127417
29-09-22 PC065466076

THOMAS GREG & SOÑS.
CIBESTENS/R34

suscriba cualquier otro documento a favor del **BANCO DE BOGOTA S.A.** LA PARTE **HIPOTECANTE Y/O EL(LOS) DEUDORE(S)** se obliga(n) a mantener indemne al BANCO por condenas o por los perjuicios que le pueda causar la inexactitud o incumplimiento con las declaraciones y obligaciones adquiridas en la presente cláusula. -----

DECIMA.- SEGUROS.- La sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, se compromete(n) a mantener asegurado(s) contra todo riesgo la(s) construcción(es) **HIPOTECADA(S)** por todo el tiempo de la duración de esta garantía, por una suma no inferior al 100% del valor comercial de la parte destructible del bien, en caso de ser mayor este último, y a entregar debidamente expedida o cedida a favor del **BANCO DE BOGOTA S.A.** la póliza respectiva para que en caso de siniestro el monto de la indemnización subroga a la construcción **HIPOTECADA**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1101 del Código de Comercio. La sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, se compromete a actualizar cada tres (3) años los avalúos de acuerdo con lo indicado en la cláusula décima segunda y, el seguro del bien hipotecado de forma anual de manera que el seguro pactado no sea inferior en ningún momento al valor comercial de la parte destructible del mismo. Si no se cumpliera con esta obligación desde ahora queda autorizado **EL BANCO** para contratar dicho seguro por la suma que lo estime conveniente, por cuenta del (los) exponente(s) y para cargar a su cuenta el valor de la prima del seguro con sus intereses, quedando entendido que esta autorización no implica obligación ni responsabilidad para **EL BANCO** en caso de que no haga uso de ella, ya que se trata de una facultad de la cual **EL BANCO** bien puede no hacer uso, de conformidad con el artículo 101 numeral 3º del Decreto 663 de 1993. -----

DECIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES EN MONEDA EXTRANJERA.- Que las obligaciones que se garantizan pueden ser en todo o en parte en pesos colombianos o en divisas extranjeras, evento en el cual **EL BANCO** podrá liquidarlos a la tasa de cambio que **EL BANCO**, esté cobrando para la venta de la respectiva divisa o, en su defecto, a la tasa de cambio representativa vigente en su momento, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 874 del Código del Comercio, en concordancia con el régimen



cambiario, ley 9 de 1991, resolución 8 de 2000 proferida por la Junta Directiva del Banco de la República, en especial en sus artículos 79 y 80 y demás normas concordantes, modificatorias, aclaratorias y complementarias.-----

DECIMA SEGUNDA.- AVALÚOS.- La sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA**

S.A., se compromete a entregar a su costa al **BANCO** como mínimo cada tres (3) años, un avalúo técnico, producido por peritos idóneos, independientes inscritos en una lonja o asociación de prestigio reconocida y aceptada por **EL BANCO** de acuerdo con la naturaleza de los bienes sobre el valor, estado, conservación, explotación, mejoras, daños y, en general, sobre las condiciones en que se encuentran los bienes dados en hipoteca. No obstante lo anterior, **EL BANCO** previa solicitud escrita, podrá solicitar dicho avalúo antes del término de los tres (3) años, cuando medien circunstancias especiales que razonablemente justifiquen producirlo con una periodicidad menor tales como: Afectaciones que recaigan sobre los inmuebles hipotecados por el POT, normas urbanísticas, administrativas, agrarias, rurales, urbanas o ambientales, afectaciones viales, expropiaciones, divisiones, segregaciones, planes parciales, procesos de adquisición total o parcial por parte de organismos o entes nacionales, territoriales, descentralizados y/o cualquier otro acto de autoridad o, cuando así se requiera por efecto de los seguros correspondientes que deben constituirse sobre los inmuebles hipotecados según la cláusula décima. Si la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, no presenta los avalúos o no efectúa el pago de los honorarios del perito, dicho evaluador podrá ser contratado por **EL BANCO** y sus honorarios pagados por la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, y de no ser restituidos dichos honorarios por la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, este los podrá cargar a cualquier cuenta o depósito individual, conjunto o alternativo que la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, posea(n) en el Banco en concordancia con la cláusula octava del presente documento; así mismo se conviene que dichos gastos causarán intereses de mora desde el día en que el **BANCO** los asuma y hasta cuando la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, los reintegre.-----



THOMAS GREG & SOES

DIRECCION
15-09-22 P0012741712

PARAGRAFO PRIMERO.- Esta obligación de presentar los avalúos se entiende sin perjuicio del derecho del **BANCO** de inspeccionar los bienes hipotecados, caso en el cual, se conviene en que los costos que ocasione dicha visita también serán asumidos por la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, de acuerdo a los términos antes señalados.-----

PARAGRAFO SEGUNDO.- Mientras esté vigente la garantía, la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, se compromete a entregar a el **BANCO** dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, copia del recibo del pago del impuesto predial o del auto-avalúo del año inmediatamente anterior, en donde aparezca el valor de los inmuebles gravados.-----

DECIMA TERCERA.- COSTOS Y GASTOS.- Serán de cargo de la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.** el estudio de títulos, el valor de los avalúos y su contabilización, seguros y todos los gastos, impuestos, honorarios, derechos de beneficencia y registro y demás emolumentos que ocasione el otorgamiento de esta escritura y de todas aquellas que la ratifiquen, aclaren, modifiquen, amplíen, así como los de cancelación cuando sea oportuno. Lo mismo que cualquier costo, gasto, impuesto o prima de seguros que **EL BANCO** decida pagar para proteger, defender, administrar o conservar los bienes gravados, sin que este asuma la obligación de hacerlo. Igualmente asume la sociedad **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, las costas de cobro si diere lugar a él, así como los del (los) certificado(s) de libertad del(los) inmueble(s) hipotecado(s) que debidamente complementado(s) a satisfacción del **BANCO**, de tiempo en tiempo, quedará(n) en poder de éste, junto con una copia registrada de esta escritura hasta la cancelación de la hipoteca. Ningún gasto o costo efectuado será reembolsable.-----

DECIMA CUARTA. La hipoteca en mayor extensión que se constituye por este instrumento público se cancelará proporcionalmente a medida que se vayan enajenando las unidades de vivienda y se haya recibido el pago de la prorrata correspondiente.-----

DECIMA QUINTA.- LA PARTE HIPOTECANTE Y EL(LOS) DEUDOR(ES), conviene(n) en que cualquier desembolso amparado con la presente garantía hipotecaria estará sujeto a: la suscripción del reglamento de crédito respectivo, la



firma de los títulos de deuda, documentos y/o pagarés correspondientes, a que la hipoteca se encuentre debidamente perfeccionada mediante la suscripción de la Escritura Pública y su posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y, a que la misma reciba la revisión final del Banco y se hayan aportado los documentos igualmente exigidos por el Banco, según el caso y a que no se haya presentado una desmejora o cambio material adverso en la condición económica del deudor y/o de sus garantes.

DECIMA SEXTA.- LA PARTE HIPOTECANTE Y EL(LOS) DEUDOR(ES), manifiesta(n) que ha(n) leído y revisado todas y cada una de las cláusulas del presente contrato y que conoce y comprende su contenido, cuáles son sus deberes, obligaciones, riesgos, derechos, los costos y gastos inherentes de la operación, y sus consecuencias legales y mediante su suscripción acepta su contenido en su integridad.

DECIMA SEPTIMA.- NOTIFICACIONES. LA PARTE HIPOTECANTE Y DEUDOR(ES) manifiestan que su domicilio y dirección para todos los efectos legales y en especial para recibo de notificaciones judiciales o extrajudiciales es la siguiente **CALLE 25 NORTE # 7N- 10 (ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.) Y CALLE 23 NORTE # 5B-66 (RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.)** ambas direcciones en la ciudad de Cali (Valle del Cauca), y manifiestan que en caso de cambio de la dirección para notificaciones, informarán al BANCO por escrito la nueva dirección, pactándose de manera expresa que las notificaciones realizadas a la dirección y domicilio señalados por **LA PARTE HIPOTECANTE** producirán plenos efectos de acuerdo con el artículo 291 del Código General del Proceso o normas que lo replacen o modifiquen, en igual forma, convienen que la notificación se podrá hacer por cualquier medio escrito, sea este físico o electrónico o por cualquier otro medio que resulte técnicamente aceptable, a la última dirección de su domicilio o dirección electrónica registrada ante **EL BANCO.**

DECIMA OCTAVA.- Las cláusulas y disposiciones de la presente escritura que impliquen obligaciones y condiciones predicables exclusivamente a las personas jurídicas no serán aplicables cuando el **(LOS) HIPOTECANTE(S)** sea(n) persona(s)



15-09-22 P0012741711
29-09-22 PC0664665074

THOMAS ERIC & SONS.
DESURBANPOK

natural(es), igual regla aplica en caso de obligaciones que solo resulten predicables o exigibles de personas naturales. Los títulos de las cláusulas se incluyen con fines exclusivamente de referencia, pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance de las cláusulas o del contrato.-----

Presente **NIDIA CLEMENCIA CHACÓN SOLANO**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.130.635.728 de Cali; quien obra en nombre y representación del **BANCO DE BOGOTA S.A.**, persona jurídica constituida como establecimiento bancario de acuerdo con la Ley 45 de 1923 y concordantes con domicilio principal en Bogotá, en su carácter de apoderada especial del mismo tal como consta en escritura pública número dos mil ciento cuarenta y cuatro (2.144) del treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Treinta y ocho (38) del Círculo de Bogotá, que se protocoliza con esta escritura para que forme parte de ella y se inserte en las copias de que de la misma se expidan y dijo: **a)** Que en el carácter ya indicado, acepta para dicha entidad la hipoteca que por esta escritura se constituye y las declaraciones que en ella constan a favor del **BANCO DE BOGOTA S.A.**, advirtiendo que **EL BANCO** se reserva el derecho de disminuir el monto de los créditos a que se refiere este instrumento o de abstenerse de otorgarlos si cuando se presente cierre de cartera, o se dicten disposiciones que impiden tramitar o suspendan el otorgamiento de crédito o si ha cambiado la condición económica del deudor(es) o de sus gerentes o cuando la situación de tesorería del Banco lo haga necesario. **b)** Así mismo que, en nombre y representación de la entidad acreedora, y para dar cumplimiento al artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y demás normas legales concordantes, y para los efectos legales pertinentes, nos permitimos informales que el primer desembolso con cargo al cupo o crédito, será hasta por la cantidad de **OCHOCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$890.000.000) MONEDA CORRIENTE**.-----

ACEPTACIÓN: Igualmente comparece en el presente acto, el señor **FERNANDO RUIZ CÁCERES** varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.386.610 de Bogotá, D.C., a nombre de **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, con Nit. 830.035.896-



----- CONSTANCIAS Y ADVERTENCIAS -----

La notaria advirtió a el (la, los) compareciente(s): 1) Que las declaraciones emitidas por el (ella, ellos) deben obedecer a la verdad; 2) Que es (son) responsable (s) penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de el (la, los) compareciente(s) que no se expresó en este documento. 4) Que este acto debe ser inscrito en el registro correspondiente (inmobiliario, de transporte, ACCIÓN ario, de cámara de comercio, civil, según el caso. 5) Que es obligación de los comparecientes verificar cuidadosamente el contenido del presente instrumento; los nombres completos, los documentos de identidad y demás datos consignados en este instrumento. el(los) compareciente(s) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado(s) civil (es), el (los) numero (s) de su(s) documento (s) de identidad; igualmente los numero(s) de la(s) matricula(s) inmobiliaria(s) y linderos) declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correcta ya que un error no corregido en la misma da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes (artículo 102 del decreto 960 de 1.970) y en consecuencia , asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos, conoce(n) la ley y saben que el notario responde de la regularidad de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. se advirtió a los otorgantes: sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorio por mes o fracción de mes de retardo. los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas.

----- OTORGAMIENTO -----

NEGOCIOS FIDUCIARIOS
15-09-22 PO012741708
29-09-22 PC065465073
THOMAS GREG & SOÑS
NIZBOSCHUNFSE

Conforme al artículo 35 del decreto 960 de 1.970, el presente documento fue leído totalmente en forma legal por el(la, los) compareciente(s) quien(es) previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores imparte(n) sin objeción su aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresa (n) su(s) voluntad(es) de manera fidedigna en estas declaraciones y que es(son) cociente(s) de la responsabilidad de cualquier naturaleza que recae sobre el (ellos) y en especial la de carácter civil y penal en caso de violación de la ley. -----

Habiendo leído la totalidad de la escritura, sin encontrar errores, los comparecientes manifiestan estar enterados que un error no corregido en la misma antes de ser firmada, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes (Artículo 102 del Decreto 960 de 1.970). -----

AUTORIZACIÓN

Conforme al artículo 40 del decreto 960 de 1.970, el notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por el(la,los) compareciente(s) según la ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales, que se protocolizaron comprobantes presentados por el(ella, ellos) y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública dejando nuevamente testimonio que se advirtió claramente a el(la,los) compareciente(s) sobre las relaciones que el presente contrato genera para el(la,los) otorgante(s) principalmente recalando sobre la importancia de inscribirlo en la oficina de registro de instrumentos públicos dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la escritura, pues de lo contrario se generarán intereses moratorios (artículo 231 de la ley 223 de 1.995), toda vez que allí es donde se hace el perfeccionamiento. Hasta aquí la presente escritura realizada con datos suministrados por los comparecientes.

DERECHOS:	\$	3.503.315.	=====
IVA:	\$	655.630.	=====
RECAUDOS:	\$	53.300.	=====
RETEFUENTE:	\$	0.	=====



48
29

4, en calidad de Representante Legal, quien manifiesta que conoce y acepta la hipoteca que por medio de este instrumento constituye **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA** y de las obligaciones a cargo de RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A., a favor del BANCO DE BOGOTÁ S.A. y firma la presente escritura en señal de aceptación.

ART.34 C.N., LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997. LOS COMPARECIENTES BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFIESTA(N) CLARA Y EXPRESAMENTE QUE LOS DINEROS MEDIANTE LOS CUALES ADQUIERE(N) EL(LOS) INMUEBLE(S) CONTENIDO(S) EN ESTE INSTRUMENTO, FUERON ADQUIRIDO POR MEDIOS Y ACTIVIDADES LICITAS.

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA VIA MAIL.

INDAGACION LEY 258 DE 1996 Y LEY 854 DE 2003 Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 6° de la Ley 258 de 1996, el Notario indagó NO indago al hipotecante por tratarse de una sociedad. **ADVERTENCIA:** El Notario advirtió a los contratantes que la ley establece que quedaran viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.

COMPROBANTES FISCALES

Se protocolizan con este instrumento los siguientes documentos: -----

COMPROBANTES FISCALES	CLASES DE CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO	
	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	VALORIZACIÓN MUNICIPAL
CERTIFICADO NÚMERO	5102049853 5102049904	9101830638 9101830763
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	76001-01-000701-0004-0001-0-00-00-0001 Y 76001-01-000701-0004-0004-0-00-00-0004	

Cabo repetido

DIRECCIÓN
15-09-22 P0012741710
PCARRAFCOY
THOMAS GREG & SOHNS.
LGR00XVUQFG

EXPEDIDO A NOMBRE DE	INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA	CAUCA Y CIA LIM SOCIEDAD INVERSIONES RIO
DIRECCION	K 7 C # 82 KR 7 C # 81-13	
AVALUO	\$ 908.672.000 \$ 140.990.000	
FECHA DE EXPEDICIÓN	18 DE NOVIEMBRE DE 2022	18 DE NOVIEMBRE DE 2022
LUGAR DE EXPEDICIÓN	CALI	CALI
OFICINA DE EXPEDICIÓN	TESORERÍA MUNICIPAL	SECRETARIA DE APOYO TECNICO
FECHA LÍMITE DE VIGENCIA	31 DE DICIEMBRE DE 2022	XXXXX
ESTRATO		

- 1) Copia autenticada de las cédulas de ciudadanía de los otorgantes.-----
- 2) Copia del certificado de Cámara de Comercio Acción Sociedad Fiduciaria junto con su Superintendencia Financiera de Colombia.-----
- 3). Copia del certificado de Cámara de Comercio de Ruiz Arévalo Constructora S.A sigla: Corasa.-----

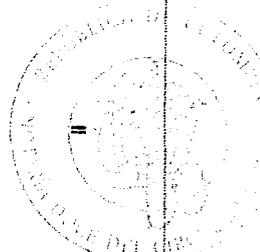
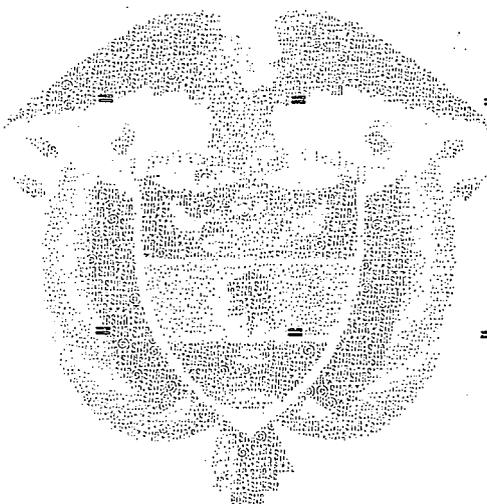
ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(los) interesado(s) manifiesta(n) que da(n) su consentimiento, el cual se entiende concedido con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público ante la oficina de Instrumentos públicos; y para efecto autoriza(n) que sea a través del correo electrónico: alexajefedeventas corasa.com. /. = = = = =



49

Decreto 1681 Del 16 De Septiembre De 1.996, Modificado Mediante Resolución No. 00755 de fecha 26 de Enero de 2022, Supernotariado Y Registro. **La Presente Escritura Se Autorizó En Las Hojas De Papel Notarial Números:** PC012741020

PC012741723 PC012741722 PC012741721 PC012741720 PC012741719 PC012741718 PC012741717
PC012741716 PC012741715 PC012741714 PC012741713 PC012741712 PC012741711 PC012741710 PC012741709
PC012741708 PC012741728. =====



ESTA HOJA NOTARIAL HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 3.391 DE FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 2022 DE LA NOTARIA DOCE (12, DE CALI. FIRMAS AL RESPALDO DE LA HOJA.

PC012741728
PC065465071



15-09-22 PC012741708
29-09-22 PC065465071

THOMAS GREG & SOMS.
VMBBCC2WZIEF



Monica Vallejo Henao
MONICA PATRICIA VALLEJO HENAO

C.C. No. 66.996.992 de Cali

Representante Legal de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA - NIT. 805.012.921-0

Fernando Ruiz Caceres
FERNANDO RUIZ CACERES

C.C. 19.386.610 DE BOGOTA

REPRESENTANTE LEGAL RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.

TELEFONO 4851300 EXT. 119

DIRECCIÓN: CALLE 23 N 5BN-66

CIUDAD: Santiago de Cali

PROFESION U OFICIO: Ingeniero Civil - Representante legal

ACTIVIDAD ECONOMICA: Constructor

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ___ NO X

CARGO

FECHA VINCULACION

FECHA DE DESVINCULACION

INDICE DERECHO

PASA A LA HOJA NOTARIAL No. PO012741728



50




Rebo No: 89010000006661908 C.C: 8001905497
 INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA
 SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL
 EL PAZ Y SALVO MUNICIPAL POR TODO CONCEPTO QUE EXP
 VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: \$500
 9451242401 18/11/2022 10:54:33 a.m. 1 DE 1

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

República de Colombia



Santiago de Cali

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

CERTIFICA

Ref. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

Según consta en la consulta de pago del SISTEMA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI, que el predio que se describe a continuación, se encuentra a Paz y Salvo por concepto de **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**.

Número Predial Nacional:	760010100070100040001000000001
Id Predio:	0000246241
Certificado a Nombre de:	INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA
Dirección del Predio:	K 7 C # 82 -
Avalúo del Predio:	\$908.672.000
Estrato:	
Válido hasta	31-Dic-2022



Se expide el presente certificado en la SUBDIRECCIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI a los 18 días del mes de Noviembre de 2022.

PARA CUALQUIER TRAMITE ADMINISTRATIVO Y / O NOTARIAL SERÁ OBLIGATORIO EL USO DE LAS ESTAMPILLAS DE CONFORMIDAD CON LA LEY

Firma Autorizado

SUBDIRECCIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL

Fecha: 18-Nov-2022 Hora: 11:27:59

Firma mecánica autorizada mediante la resolución N° 4131.3.9.5.4881 de la Subdirección de Tesorería Municipal.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES
 MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES
 MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

FECHA EXPEDICIÓN DIA MES AÑO: 18-11-2022
 FECHA VENCIMIENTO DIA MES AÑO: 30-11-2022

RECIBO OFICIAL No: 333301352359

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE: INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA

CORREO ELECTRONICO: null

TIPO DE DOCUMENTO: NIT
 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 8001905497
 DV: 2

VALOR CONTRATO O REGISTRO: 0

TELÉFONO:

ORGANISMO: SUBDIRECCION DE TESORERIA MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO: PAZ Y SALVO DE MEGA OBRAS

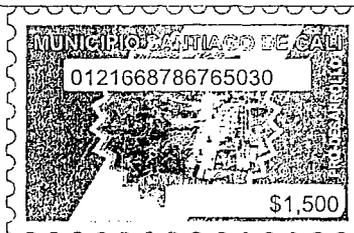
CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	1,500
		0
		0
		0
TOTAL		3,000

NOTA

Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS

Recibo oficial Número: 333301352359



FORMA DE PAGO: CHEQUE EFECTIVO

TIMBRE

CÓDIGO DE BANCO: NÚMERO DE CHEQUE:

BANCO DE OCCIDENTE 9999 334
 VOUCHER CONTRA PAGOS 444444444444
 25/11/2022/11/15 stamp 075
 75753004267 3.000.00 3
 9258227 3.000.00 7



(415)7707262084207(8020)333301352359(3900)3000(96)20221130

DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

Referencial: 444444444444
 Referencial:
 MUNICIPIO DE CALI AGRADO ESTAMPILLA

RECIBO ESTAMPILLA

CONTRIBUYENTE

BANCO

PAZ Y SALVO

No 9101830638

EL SUSCRITO SUBSECRETARIO DE DESPACHO SUBSECRETARIA DE APOYO TECNICO

CERTIFICA

Que conforme al artículo 80 y 81 del Estatuto de Valorización aprobado por el Acuerdo 0178 de febrero 13 de 2006, el predio que se describe a continuación, se encuentra a Paz y Salvo Total con la contribución por Valorización con el Municipio de Santiago de Cali.

Propietario: INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA
Identificación: 8001905497
Dirección: K 7 C # 82 -
Código único: 7600101000701000400010000000001
Número de Matrícula Inmobiliaria: 370-761869
Número de Predio: D010000010000
Id Predio: 0000246241

Observaciones: Pago Total de La Contribución

Se expide el presente certificado en el Municipio de Santiago de Cali a los 18 días del mes de Noviembre 2022.

Nota: El certificado expedido erróneamente no es prueba de la cancelación del gravamen (Art. 82 del Acuerdo 0178 de Febrero 13 de 2006).

Este Certificado NO es válido sin estampillas para tramite Notarial.

Atentamente,

[Handwritten signature]

DIEGO FERNANDO PEREZ DUQUE
SUBSECRETARIO DE DESPACHO SUBSECRETARIA DE APOYO TECNICO

Edificio del CAM Piso 12 Telefax 8846410
valorizacion@cali.gov.co
www.cali.gov.co



RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

ESTAMPILLAS DISTRITALES DE SANTIAGO DE CALI

FECHA EXPEDICIÓN
DÍA MES AÑO
18-11-2022

FECHA VENCIMIENTO
DÍA MES AÑO
30-11-2022

RECIBO OFICIAL No
333301352379

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA

CORREO ELECTRONICO
null

TIPO DE DOCUMENTO
NIT

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV
8001905497 2

VALOR CONTRATO O REGISTRO
0

TELÉFONO

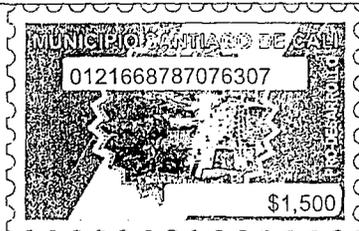
ORGANISMO
SUBDIRECCION DE TESORERIA MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
PAZ Y SALVO DE MEGA OBRAS

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	1,500
		0
		0
		0
TOTAL		3,000

NOTA
Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS
Recibo oficial Número:
333301352379



FORMA DE PAGO
CHEQUE EFECTIVO

TIMBRE

BANCO DE OCCIDENTE 9462 312
RENTAS DISTRITO BARRAS 280000000
11/11/2022/11/18 Normal 075
7076262084207 3.000.00
PAZ 2022 3.000.00

RECIBO ESTAMPILLA

CÓDIGO DE BANCO
NÚMERO DE CHEQUE


(415)7707262084207(8020)333301352379(3900)3000(96)20221130
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

CONTRIBUYENTE

BANCO

52
AZ



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

República de Colombia



Santiago de Cali

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

CERTIFICA

Ref. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

Según consta en la consulta de pago del SISTEMA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI, que el predio que se describe a continuación, se encuentra a Paz y Salvo por concepto de **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**.

Número Predial Nacional:	760010100070100040004000000004
Id Predio:	0000246243
Certificado a Nombre de:	CAUCA Y CIA LIM SOCIEDAD INVERSIONES RIO
Dirección del Predio:	KR 7 C # 81 - 13
Avalúo del Predio:	\$140.990.000
Estrato:	
Válido hasta	31-Dic-2022



Se expide el presente certificado en la SUBDIRECCIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI a los **18 días del mes de Noviembre de 2022**.

PARA CUALQUIER TRAMITE ADMINISTRATIVO Y / O NOTARIAL SERÁ OBLIGATORIO EL USO DE LAS ESTAMPILLAS DE CONFORMIDAD CON LA LEY

Firma Autorizado

SUBDIRECCIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL

Fecha: 18-Nov-2022 Hora: 11:41:35

Firma mecánica autorizada mediante la resolución N° 4131.3.9.5.4881 de la Subdirección de Tesorería Municipal.

78CA2XU0SQ



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS
 MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 18-11-2022 30-11-2022
 333301352358
 0691668786765007
 0121668786765005

FECHA EXPEDICIÓN
DIA MES AÑO
18-11-2022

FECHA VENCIMIENTO
DIA MES AÑO
30-11-2022

RECIBO OFICIAL No
333301352358

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA

CORREO ELECTRONICO
null

TIPO DE DOCUMENTO
NIT

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
8001905497

DV
2

VALOR CONTRATO O REGISTRO
0

TELÉFONO

ORGANISMO
SUBDIRECCION DE TESORERIA MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
PAZ Y SALVO PREDIAL

CONTRIBUYENTE

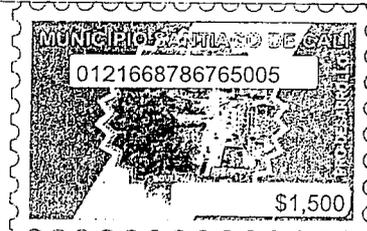
CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	1,500
		0
		0
		0
TOTAL		3,000

NOTA

Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS

Recibo oficial Número:
333301352358



BANCO

FORMA DE PAGO
 CHEQUE EFECTIVO

TIMBRE

CÓDIGO DE BANCO

NÚMERO DE CHEQUE

BANCO DE OCCIDENTE 94456 377
 REDONDO DIOSDADO BARRIOS 200001687
 200711/11 Normal 075
 778124268-217 3,000.00 E
 10117440 3,000.00 E



(415)7707262084207(8020)333301352358(3900)3000(96)20221130

Referencial: 333301352358
 Referencial:
 MUNICIPIO DE CALI (ORDENADO ESTAMPILLAS)

DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

RECIBO ESTAMPILLA



PAZ Y SALVO

No 9101830763

EL SUSCRITO SUBSECRETARIO DE DESPACHO SUBSECRETARIA DE APOYO TECNICO

CERTIFICA

Que conforme al artículo 80 y 81 del Estatuto de Valorización aprobado por el Acuerdo 0178 de febrero 13 de 2006, el predio que se describe a continuación, se encuentra a Paz y Salvo Total con la contribución por Valorización con el Municipio de Santiago de Cali.

Propietario: SOCIEDAD INVERSIONES RIO CAUCA Y CI
Identificación: 1000000007297
Dirección: KR 7 C # 81 - 13
Código único: 7600101000701000400040000000004
Número de Matrícula Inmobiliaria: 370-706119
Número de Predio: D010000040000
Id Predio: 0000246243

Observaciones: Pago Total de La Contribución

Se expide el presente certificado en el Municipio de Santiago de Cali a los 18 días del mes de Noviembre 2022.

Nota: El certificado expedido erróneamente no es prueba de la cancelación del gravamen (Art. 82 del Acuerdo 0178 de Febrero 13 de 2006).

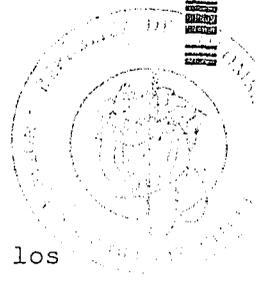
Este Certificado NO es válido sin estampillas para tramite Notarial.

Atentamente,

Handwritten signature of Diego Fernando Perez Duque

DIEGO FERNANDO PEREZ DUQUE
SUBSECRETARIO DE DESPACHO SUBSECRETARIA DE APOYO TECNICO

Edificio del CAM Piso 12 Telefax 8846410
valorizacion@cali.gov.co
www.cali.gov.co



Stamp area containing a QR code, logo of Gobernación Valle del Cauca, and document details including Rcta No., C.C., and Valor Total del Acto o Documento.

Vertical stamp: PC065465066

Vertical stamp: 29-09-22 PC065465066

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

FECHA EXPEDICIÓN
DIA MES AÑO
18-11-2022

FECHA VENCIMIENTO
DIA MES AÑO
30-11-2022

RECIBO OFICIAL No
333301352378

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA

CORREO ELECTRONICO
null

TIPO DE DOCUMENTO
NIT

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV
8001905497 2

VALOR CONTRATO O REGISTRO
0

TELÉFONO

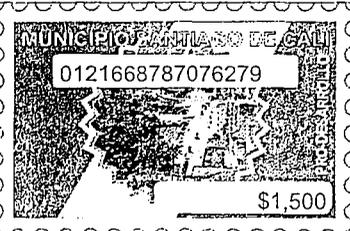
ORGANISMO
SUBDIRECCION DE TESORERIA MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
PAZ Y SALVO PREDIAL

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	1,500
		0
		0
		0
TOTAL		3,000

NOTA
Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS
Recibo oficial Número:
333301352378



FORMA DE PAGO
CHEQUE EFECTIVO

TIMBRE
BANCO DE OCCIDENTE 94056 036
RECIBO OFICIAL 24/03/2022
11:12:54 2022/11/15 Normal 075
787262084207 3.000.00 D
4816727 3.000.00 S

Referencial : 333301352378
Referencial 2 :
MUNICIPIO DE CALI RECAUDO ESTAMPILLAS

RECIBO ESTAMPILLA

CÓDIGO DE BANCO
NÚMERO DE CHEQUE

(415)7707262084207(8020)333301352378(3900)3000(96)20221130
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

CONTRIBUYENTE

BANCO

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS
18-11-2022 17:00:00
333301352378
3.000.00 D
3.000.00 S

54
A3

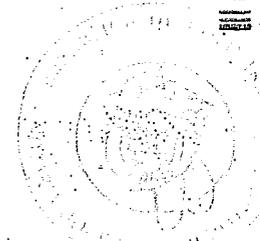


Establecimiento Público de Valorización
Departamental del Valle del Cauca



SEGUN LO ESTABLECE EL ARTICULO 43, DEL DECRETO 2163 DE 1970,
EL ESTABLECIMIENTO PUBLICO DE VALORIZACION DEPARTAMENTAL DEL
VALLE DEL CAUCA, YA NO EXPIDE PAZ Y SALVOS PARA LAS ZONAS UR-
BANAS DE LAS CIUDADES DE CALI Y PALMIRA, A EXCEPCION DE LOS
PREDIOS UBICADOS EN BRISAS DE LOS ALAMOS, EN LA CIUDAD DE CALI.

SANTIAGO DE CALI, 25 DE NOVIEMBRE DE 1998



VALORIZACION DEPARTAMENTAL

[Handwritten signature]

Stamp with date 1998 and handwritten signature *Umar*

"OBRAS PARA EL VALLE"

PC065465013

VC6J1N03Y

28-09-22 PC065465013

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025



Santiago de Cali, 07 de septiembre de 2022

AA
55

Doctor:

FERNANDO RUIZ CÁCERES
RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA SA - CORASA
FIDEICOMISO ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL
ACCIÓN FIDUCIARIA SA
 Cali – Valle del Cauca

Referencia: Aprobación Crédito Constructor **ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL**

Apreciados Doctores:

Nos es grato comunicarles que una vez estudiados los documentos requeridos y realizada la evaluación de crédito, el Banco de Bogotá ha aprobado un crédito por OCHO MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS, \$8.900'000.000 m/cte., para ser destinado exclusivamente a la financiación de la construcción del proyecto: ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL, compuesto por 1 torre de 12 pisos y 1 sótano, con 96 apartamentos, 32 parqueaderos privados comunales, 5 parqueaderos para visitantes, 6 parqueaderos motos visitantes y 6 parqueaderos para bicicletas. Ubicado en la calle 73 No. 7c Alfonso Lopez 1, de la ciudad de Cali, Valle del Cauca.

A continuación, se relacionan las condiciones y requisitos de aprobación del crédito:

1.- En cuanto al crédito:

- El crédito se pactará en pesos y generará intereses remuneratorios a la tasa fija que se defina para la época de los respectivos desembolsos, la cual se cobrará trimestre vencido. Si se presentare vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelen oportunamente los intereses convenidos, se procederá a cobrar intereses de mora a la máxima tasa autorizada.
- El plazo del crédito será de 24 meses. La periodicidad de las visitas de obra será mensual para llevar un adecuado control de la evolución de la construcción.

2.- En cuanto a la garantía:

- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberán llevar la firma de Acción Fiduciaria SA como vocera del Fideicomiso Inmobiliario PA por constituir y como deudor(s), Fernando

[Handwritten signature]

PC065465012

5MXZLQ9DUS

29-09-22 PC065465012



Ruiz Cáceres, Liliana Arévalo de Ruiz, Juan Camilo Ruiz Arévalo, Juan David Ruiz Arévalo y Ruiz Arévalo Constructora SA.

- Se requiere la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario, Patrimonio Autónomo, que tenga la titularidad del lote y conlleve la administración de los recursos, donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.
- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de 2.061 m², ubicado(s) en la calle 73 No. 7c Alfonso Lopez 1, de la ciudad de Cali, el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Se deberá instalar una valla anunciando la financiación del proyecto en el lote donde se desarrollará el proyecto ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL, teniendo en cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá para tal fin.
- Le solicitamos contactar a la firma de abogados Consultorías Jurídicas de Occidente al teléfono 3136160424 correo electrónico consultorias.occidente@gmail.com, para que procedan a realizar el estudio de títulos del inmueble a hipotecar. Así mismo deberá contactar a la firma evaluadora Tinsa al teléfono 3106950164 correo electrónico comercial@tinsa.co, quien realizará el avalúo del respectivo inmueble.

3.- Sobre los desembolsos:

3.1- Crédito Constructor Etapa Pre operativa:

El desembolso del crédito preoperativo por un valor OCHOCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS \$890'000.000 m/cte. estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 3.1.1 Hipoteca sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto, el valor comercial del lote sobre el que se deberá constituir la hipoteca es de \$1.475'000.000.
- 3.1.2 Se deberá revisar por parte del área técnica, la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.

3.2- Crédito Constructor Etapa Operativa:

Los desembolsos del saldo del crédito constructor por un valor de OCHO MIL DIEZ MILLONES DE PESOS \$8.010'000.000 m/cte, estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 3.3.1 Entregar al Banco de Bogotá copia de la Licencia de Construcción ejecutoriada del proyecto y una copia de la póliza de seguro Todo Riesgo en Construcción, la que tendrá una cobertura mínima por amparo básico de \$8.849'941.000 m/cte con vigencia de 24 meses.
- 3.3.2 Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas de 80% es decir, 77 de las 96 unidades con que cuenta el proyecto y un recaudo mínimo de \$782'000.000 m/cte por concepto de cuotas iniciales lo cual será verificado mediante el certificado detallado de ventas por parte de la entidad Fiduciaria.
- 3.3.3 Todas las unidades del punto de equilibrio deberán estar vinculadas a la fiduciaria y registrar abonos por concepto de cuotas iniciales.
- 3.3.4 El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.
- 3.3.5 Se deberá contar con un avance de obra mínimo del 20%, el cual será verificado en la visita realizada por el perito del Banco. Para este avance de obra, se podrán tener en cuenta los anticipos pagados a proveedores hasta un 3%.
- 3.3.6 En cada uno de los desembolsos deberá contar con:
- Un informe de avance de obra elaborado por el área técnica de crédito constructor del Banco.
 - Un informe actualizado del recaudo de cuotas iniciales emitido por la fiduciaria designada. Posterior al primer desembolso, trimestralmente se deberá contar con una actualización del estado de ventas del proyecto.
- 3.3.7 El valor de las prorratas al momento de la escrituración deberá ser calculado sobre las unidades vendidas.
- 3.3.8 Todas las unidades del punto de equilibrio deberán certificar crédito individual preaprobado y/o aprobado.
- 3.3.9 Se deberá revisar por parte del área técnica, la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.
- 3.3.10 Previo al primer desembolso se deberá certificar fuente de pago para el crédito constructor de los proyectos, La gran vía condominio etapa II Torres 3 y 4, Crédito No. 557646919 y La gran vía bulevar II, Crédito No. 659376303, a través de créditos individuales aprobados y subsidios

De otra parte, es importante puntualizar que los desembolsos por Avance de Obra se realizarán tomando como base la estructura de costos del presupuesto aprobado, la cual corresponde a un valor \$8.912'000.000 de costo directo y un valor de \$2.213'000.000 del costo indirecto, valores definidos como resultado del estudio técnico realizado por el Banco. Por lo tanto, no se financiarán los ajustes que pudiera tener el mismo después de la fecha de aprobación del crédito constructor. Cualquier variación del presupuesto no será considerada para la determinación del monto a desembolsar.

Los desembolsos estarán sujetos a la disposición de tesorería del Banco, a las políticas

45
56

PC065465011

1EWCK12L7T

29-09-22 PC065465011

comerciales y de riesgos, así como al mantenimiento de las condiciones económicas y financieras de los solicitantes del crédito.

Resulta esencial indicar que además de las condiciones establecidas para el otorgamiento del crédito, el Banco de Bogotá podrá abstenerse de realizar cualquier desembolso, aplazar los mismos o revocar el cupo aprobado: A) Cuando se compruebe que el proyecto no cumple con las condiciones mínimas de calidad de la construcción de la obra, o cuando se confirme el incumplimiento de los requisitos legales requeridos para la construcción del proyecto. B) Cuando no se cumpla con el porcentaje de avance de obra mínimo exigido en la aprobación. C) Cuando en el informe de avance de obra no se evidencie la inversión de los recursos recibidos: recaudo de cuota iniciales y desembolsos de crédito constructor. D) Cuando la garantía ofrecida resulte insuficiente para el cubrimiento de la operación. E) Cuando existan cambios en las condiciones financieras del deudor. F) Cuando el deudor persona natural fallezca o siendo persona jurídica se encuentre incurso en causal de liquidación o en proceso concursal. G) Cuando no se acredite la disponibilidad de servicios. H) Cuando la obra sea suspendida o bloqueada por orden de autoridad o por cualquier otra causa. I) Si se presentan medidas cautelares sobre los bienes del proyecto y/o bienes del dueño del proyecto. J) Si los bienes, el dueño, controlante o los administradores del proyecto se ven vinculados en noticias y/o investigaciones por lavado de activos o financiación de terrorismo. K) Si el/los deudores son dueños o socios controlantes en otros proyectos diferentes al financiado por el Banco y dichos proyectos son paralizados, se incumplen pagos o se presentan cambios que impidan el correcto desarrollo de estos. L) Cuando por cualquier otra causa se afecte el desarrollo normal del proyecto

Es importante precisar que el Banco de Bogotá no responde por la ejecución del proyecto, la estabilidad de la obra, la calidad de esta, los plazos de entrega y demás obligaciones relacionadas con éste serán responsabilidad exclusiva del solicitante del crédito. Es absolutamente necesario, que cualquier modificación en las características del proyecto, en la composición del capital de la entidad solicitante, sea informada previamente al Banco de Bogotá.

4.- Sobre las subrogaciones:

Sin perjuicio de la obligación de mantener al día el pago del crédito, el proceso de amortización se realizará principalmente mediante subrogaciones de créditos individuales de vivienda de los compradores con el Banco de Bogotá, pago de prorratas por ventas de contado o con crédito de otras entidades. Para lograr un adecuado manejo de este proceso, cuando se trate de ventas de inmuebles que el Banco de Bogotá financie, si el valor de los respectivos créditos individuales fuere inferior al valor de la prorrata que resulte para cada inmueble se deberá cancelar la diferencia, previo a la firma de la escritura pública de hipoteca de los compradores por parte de nuestro representante legal. Cuando se lleven a cabo ventas de contado o transferencias de unidades en las que no se utilice financiación

46
57

del Banco de Bogotá, se deberá realizar el pago de la respectiva prorrata, previo a la firma de la escritura pública de compraventa o transferencia de propiedad de la respectiva unidad.

El cálculo de las prorratas se realizará de la siguiente manera:

- El cargue inicial se realiza sobre la totalidad de las unidades del proyecto.
- El cálculo de prorratas para liberación, se realiza únicamente sobre las unidades vendidas.
- Cuando se realicen nuevas ventas estas serán tenidas en cuenta para el recalcule de las prorratas. Para estos efectos se deberá aportar la certificación de ventas expedida por la Fiduciaria, o copia de las promesas de compraventa suscritas cuando no se haya constituido un esquema fiduciario, si se ha liberado una prorrata con base a una carta de compromiso o un subsidio y no se han recibido los recursos dentro del tiempo estipulado por el Banco, se procederá al recalcule de las prorratas activas.

Los créditos que otorgará el Banco de Bogotá a cada uno de los compradores del proyecto interesados en financiación, en cuanto a sus características, tasas de interés, plazos, sistemas de amortización, serán las que para la época de la subrogación correspondiente tenga establecido el Banco.

El porcentaje de financiación para los compradores de este proyecto por la línea de leasing será máximo el 80 % y por la línea de crédito hipotecario del 70% en el caso de NO VIS y 80% en el caso de VIS sobre el menor valor entre el valor comercial del inmueble registrado en la escritura de compraventa y el avalúo realizado por un perito designado por el Banco.

5.- Autorización, uso y alcance de asociar la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT al Crédito:

Al momento de crear el cupo de crédito del producto Constructor, se relacionará la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT que se le haya informado al ejecutivo asignado al proyecto para los casos que seleccionen como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, dicha cuenta podrá ser de Ahorros o Corriente, el asociar esta cuenta al crédito facilitará el cobro oportuno de los intereses exigidos que cause el crédito en forma de débito automático desde que la cuenta tenga recursos para esta operación, igualmente, una vez el crédito constructor se haya saldado, es decir, se encuentre en ceros y continúe activo, los recursos que siga captando el Banco de Bogotá por conceptos de pago asociados a pagos de prorratas del proyecto serán trasladados a dicha cuenta del PAT de forma automática sin requerir solicitudes adicionales del Constructor y/o la Fiduciaria.



PCN65465010

29-09-22 PCN65465010

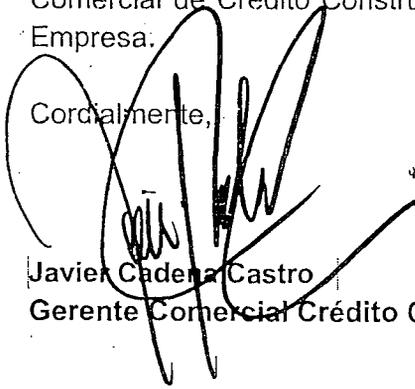
S5TCNHUEBG

Para aquellos casos que no se seleccione como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, los recursos que sean captados por el mismo y una vez el crédito esté saldado serán entregados mediante cheque, para esto deberá continuar el actual proceso de solicitud mediante la Mesa de Ayuda Constructor, asimismo, para los casos que sí se haya relacionado la cuenta del PAT en el crédito pero deseen que los recursos captados por el Banco de Bogotá una vez el crédito se haya pagado en su totalidad sean entregados mediante cheque, se deberá hacer uso de la Mesa de Ayuda Constructor, proporcionando la documentación necesaria en donde conste la autorización de la Fiduciaria para que sea girado el cheque, por último, los casos que no hayan relacionado la cuenta del PAT oportunamente pero deseen que los recursos sean transferidos allí, también se deberá efectuar el proceso con el acompañamiento de la Mesa de Ayuda Constructor remitiendo de igual forma la autorización de la Fiduciaria para tal fin.

La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación. Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

Cordialmente,



Javier Cadena Castro
Gerente Comercial Crédito Constructor

Yo _____ mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de _____, manifiesto expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma: _____
C.C. _____

58

47

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 Cedula de Ciudadania
 1.130.000.728
 CHAGON-BLANO
 APellidos
 NOMBRE
 Nidia Gabriela
 [Signature]
 [Portrait Photo]

REPUBLICA DE COLOMBIA
 VALLE
 1.130.000.728
 Nidia Gabriela
 [Fingerprint]

[Barcode]



PC065465009
 [Barcode]

SX18TH87ZJ
 00 00 00 00065465000



35

VIENE DE LA HOJA SELLADA NUMERO P0012741708 . ===== QUE HACE
PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 3391 DEL ___29 DE
NOVIEMBRE DEL AÑO 2.022. OTORGADA EN LA NOTARIA DOCE (12)
DEL CÍRCULO DE CALI. ESTA HOJA SE UTILIZARA SOLO PARA FIRMAS.

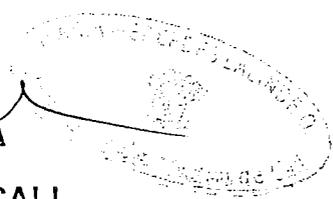
NIDIA CLEMENCIA CHACON SOLANO
C.C N° 1.130.635.728 de Cali
Apoderada Especial de **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**,
Nit. 860.002.964-4



MARIA MERCEDES LALINDE OSPINA

NOTARIA DOCE DEL CÍRCULO DE CALI

Leidy



15-09-22 P0012741728

THOMAS BREE & SONS
Z8611600659

Es fiel copia **AUTENTICA** de la Escritura Pública **No.3391** de fecha **NOV-29-22**
Que se expide en **27** hojas utiles para **OFICINA DE REGISTRO DE**
INSTRUMENTOS PUBLICOS. 36

Santiago de Cali, - 1 DIC 2021



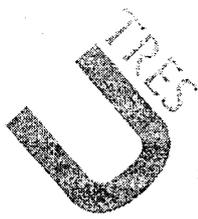
JENIFFER TROCCHER SOTO
Notaria Doce (E) del Circulo de Cali

COPIA (Fotocopia) TOMADA DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE
CONFORME AL Art.79 DEL DECRETO 960 DE 1970.

NOTA. CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACION QUE SE
REALICE SOBRE ESTAS COPIAS SIN LA AUTORIZACION E
INTERVENCION DEL NOTARIO CONFORME A LA LEY ES
ILEGAL Y UTILIZARLAS PUEDE CAUSAR SANCION PENAL.

Avenida 8 Nte . No.18 N - 22 - Granada P.B.X. 4139321 -22- 24

protocolo@notaria12cali.com



CURADURIA URBANA TRES CALI
CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA
 CALLE 5C N° 43A-17 B/ Tequendama / PBX: 552 4287 CALI, COLOMBIA

91
60

RESOLUCIÓN No. CU3 - 760013220722 DE AÑO 2022 MES 10 DÍA 4.
 POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE SANEAMIENTO.
RADICADA BAJO EL No. 76001-3-22-0198. ATALAYA VIS
 EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN US DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.

CONSIDERANDO

Que la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. identificada con NIT 830035896-4, INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA identificada con NIT 800190549-7, actuando en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso FA-5758 ATALAYA el cual administra la SOCIEDAD ACCION FIDUCIARIA SA, solicita LICENCIA DE URBANIZACIÓN en la modalidad de SANEAMIENTO, radicada bajo No. 76001-3-22-0198 de año 2022 mes 7 día 6.
 Que el pasado 11 de julio de 2022 el solicitante aporta fotografías de la valla, dando cumplimiento con el parágrafo 1 del Artículo del Decreto 1783 de 2021 2.2.6.1.2.2.1.
 Que mediante Resolución Número 760011171067 del 28 de diciembre del 2017 la Curaduría Urbana Uno aprobó Licencia Urbanística para desarrollar un proyecto de Urbanización.
 Que mediante Resolución Número 76001-1-20-0635 del 23 de octubre del 2020 la Curaduría Urbana Uno aprobó Licencia Urbanística para desarrollar un proyecto de Subdivisión Urbana.
 Que los interesados certifican bajo gravedad de juramento que las obligaciones urbanísticas se encuentran ejecutadas en un 89.65% del total establecido en la licencia de urbanización inicial.
 Que revisado los documentos exigidos para la expedición de la licencia solicitada y verificando el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas del acuerdo 0373 del 1 de diciembre de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial.
 Es procedente su otorgamiento en virtud de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Conceder LICENCIA DE URBANIZACIÓN en la modalidad de SANEAMIENTO.

Al proyecto denominado ATALAYA VIS.
 A la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. NIT 830035896-4. INVERSIONES RIO CAUCA Y CIA LTDA NIT 800190549-7.
 M.I. 370-1036036, 370- 1036037, 370- 1036038, código único 760010100070100040001000000000 760010100070100040003000000003, 760010100070100040004000000004.
 Del Barrio o Urbanización ALFONSO LÓPEZ P. 1A. FTAPA.
 Ubicado en CALLE 73 (AVENIDA CIUDAD DE CALI) Y CALLE 82 CON CARRERA 7C.
 Con vigencia de 12 meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, improrrogables.

ARTÍCULO 2. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información básica: Esquema Básico No. SEPOU-193892-DAP-2017 Fecha 2017/11/17.
 Paramentos: Calle 82 (V.L): Antejardín de 2.50 m. Andén de 3.00 m. Calzada de 7.20 m. Calle 73 (V.A.P) Av. Ciudad de Cali: Antejardín de 5.00 m. Andén de 3.00 m. Calzada de 9.60 m. Ramal de Giro: Antejardín de 5.00 m, andén de 3.00 m, calzada de 7.20 m. Carrera 7C (V.L): Antejardín de 3.50 m. Andén Zona Dura de 2.40 m. Andén Zona Blanda de 5.00 m. Andén Zona Dura 3.00 m. Calzada de 9.60 m.,
 Área de Actividad MIXTA, Tratamiento CONSOLIDACIÓN BÁSICA C2, Corredores URBANO, UPU: 3. RIO CAUCA, Suelo URBANO Estrato 3, COMUNA 7,
 Arquitecto CRISTIAN DAVID HORTUA RIVERA Nro. Mat. A76882008-16915089, Constructor Responsable FERNANDO RUIZ CACERES Nro. Mat. 2520202381.

ÁREAS DE URBANIZACIÓN

Uso general	Área Bruta	Área Neta	Área Útil	Área Cesión vías	Área Cesión Z.V. 0%	# Lotes
VIVIENDA VIS	3247.95	3163.83	3163.83	84.12	0	1

SANEAMIENTO

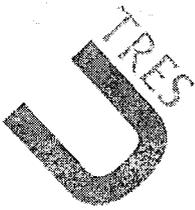
TOTAL OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EJECUTADAS.	TOTAL OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR EJECUTAR.	OBLIGACIONES	
		OBLIGACIONES CONSTRUIDAS	1250.07 m ²
89.65 %	10.35 %	ANDENES PENDIENTES POR CONSTRUIR	144.25 m ²
		TOTAL	1394.32 m ²

ARTÍCULO 3. Esta Resolución aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para culminar las obras pendientes de acuerdo con la licencia urbanística expedida por la Curaduría Urbana Uno Resolución No. 760011171067 del 28 de diciembre de 2017 con un Área lote inicial de 3247.95 m², con un total del 89.65% de obligaciones ejecutadas, Área del Saneamiento correspondiente al 10.35% faltante del área a urbanizar correspondiente a 144.25 m² (andén Calle 82).

ARTÍCULO 4. La iniciación de las obras podrá efectuarse una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación de vecinos y se resuelvan los recursos de reposición y de apelación que se presenten

ARTÍCULO 5. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE, art 2.2.6.1.2.3.6 Decreto 1077 de 2015 modificado por art 11 del Decreto 1203 de 2017.

- Garantizar la salubridad y seguridad de las personas, la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente
- Antes del inicio de obra debe comunicar oficialmente a la autoridad competente y a Planeación Municipal para lo de su competencia.
- Cumplir con la Resolución 541/1994 "Por el cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación"; el Decreto 2981/2013 "Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo"; el Decreto 0291/2005 "Por medio del cual se regula la



CURADURIA URBANA TRES CALI

CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA

CALLE 50 N° 43A-45 B/Tercera Avenida / P.O. Box 222+227 CALI, COLOMBIA

RESOLUCIÓN No. CU3 - 760013220722 DE AÑO 2022 MES 10 DÍA 4.

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE SANEAMIENTO.

RADICADA BAJO EL No. 76001-3-22-0198. ATALAYA VIS

EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.

gestión integral de escombros en Cali"; el Decreto 0475 "Por medio del cual se adopta el plan de gestión integral de residuos sólidos" o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y con el Decreto 1076/2015 en lo que le compete.

• Cumplir la norma sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. (Art 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077/2015)

• Instalar antes de la iniciación de la obra y durante su ejecución, un aviso localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente la construcción aprobada, indicando: clase, número de la licencia y su vigencia, la autoridad que la expidió, el nombre del titular, la dirección del predio, descripción de la obra (uso, metros cuadrados de urbanización). (Art 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077/2015). El aviso debe tener dimensión mínima de 1.00 m por 70 cm.

• Adecuar el espacio público de acuerdo con lo establecido en el Manual de diseño y construcción de los elementos constitutivos del espacio público. MECEP.

• Ejecutar las obras de urbanización o parcelación con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida (art 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077/2015)

• Solicitar la diligencia de inspección de que trata el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077/2015 "Entrega material de áreas de cesión", cuando sea el caso.

• La construcción deberá estar bajo la responsabilidad de un profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería (Ley 1229 de 2008)

OBLIGACIONES URBANISTICAS A CUMPLIR, ESTIPULADAS EN EL ESQUEMA BÁSICO Y EN LAS QUE SE DERIVEN DE LA PROPUESTA URBANISTICA.

• Construir y entregar debidamente adecuados los andenes en longitud y proporción igual al frente del lote, siguiendo las especificaciones de construcción dadas por la Secretaría de Infraestructura y Valorización, por la Calle 82, la Carrera 7C y por el Ramal de Integración de la Calle 7C a la Carrea 73 (Avenida Ciudad de Cali).

• Construir y entregar debidamente adecuado el ramal de giro que integra la Carrera 7C con la Calle 73 (Avenida Ciudad de Cali).

• Cumplir con los requisitos establecidos en las posibilidades de servicios públicos, expedidas por las entidades prestadoras de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía, Telefonía, Gas y Aseo.

• Cumplir con las Normas Distritales al marco regulatorio del Alumbrado Público, al RETIE, al RETILAP y al Plan de Desarrollo adoptado mediante Acuerdo 326 de 2012, obteniendo la revisión y aprobación de la Subdirección del P.O.T. y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación.

• Instalar los dispositivos de control de tránsito.

• Instalar postes esquineros con la nomenclatura vial oficial.

• Adecuar el espacio público de acuerdo con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público - MECEP.

ARTÍCULO 6. Contra el presente acto proceden los recursos de reposición ante el suscrito Curador Urbano Tres y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali.

NOTAS. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de este acto administrativo. La Curaduría Urbana 3 de Cali no asume responsabilidad por la inobservancia de lo expuesto en esta resolución y las que ellas se deriven.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Arquitecto Revisor: FEC _

Arquitecto Curador CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA

Dec. Nro. 4112.01C.020.0879 del 27 diciembre del 2017

92
61

FECHA EXPEDICIÓN
DIA MES AÑO
13-09-2022

FECHA VENCIMIENTO
DIA MES AÑO
14-09-2022

RECIBO OFICIAL No
333301288470

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA

CORREO ELECTRONICO
ivonnekatherine.cordoba@cu3cali.com

TIPO DE DOCUMENTO
CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV
16668199

VALOR CONTRATO O REGISTRO
0

TELÉFONO
5524287

ORGANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEACION MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
SOLICITUDES DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN SUS DIFERENTES
MODALIDADES DE URBANIZACION PARCELACION Y REFORMA

CONTRIBUYENTE

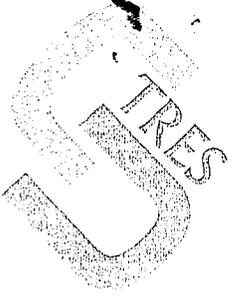
CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	4,600
		0
		0
		0
TOTAL		6,100

NOTA
Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS
Recibo oficial Número:
333301288470



53
62



CURADURIA URBANA TRES CALI

ANA MARIA BECERRA MINING
CALLE 5C N° 43A-I3 B/Tequendama / PBX: 5524287 CELULARE : 3167434366 - 3106216437 CALL COLOMBIA

RESOLUCIÓN No. CU3 – 760013230068 DE AÑO 2023 MES 02 DÍA 13.
POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA.
RADICADO BAJO EL No. 76001-3-22-0252. ATALAYA VIS.
EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.

CONSIDERANDO

Que la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA SA identificada con NIT 830035896-4, actuando en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA administrada por la sociedad ACCION FIDUCIARIA, solicita LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA, radicada bajo No. 76001-3-22-0252 de año 2022 mes 8 día 31.
Que mediante Resolución No. 760011171067 del 28 de diciembre de 2017 la Curaduría Urbana Uno expidió Licencia de Urbanización para el predio inicial con área bruta de 3247.95 m² y área útil de 3163.83 m².
Que mediante Resolución No. 760011200635 del 23 de octubre de 2020 la Curaduría Urbana Uno expidió Licencia de Subdivisión Urbana del predio de 3163.83 m² en 3 lotes: Lote Resultante 1 de 2060.77 m², Lote Resultante 2 de 837.87 m² y Lote Resultante 3 de 265.19 m².
Que presentó Concepto Técnico Evaluación de Obstáculos 275-2021 del 04 de enero de 2022, que autorizó una altura de 31.28 m.
Que el pasado 12 de septiembre del 2022 los solicitantes aportaron fotografías de la valla dando cumplimiento con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 16 del Decreto 1783 del 2021 el cual modifica el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1783 del 2021.
Que realizada la comunicación de la solicitud a los vecinos por correo certificado DOMINA y publicación en prensa de la información del proyecto, a la fecha de expedición del presente acto administrativo no se presentó ninguna persona interesada en formular observaciones u objeciones dentro del trámite de Acuerdo con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto 1783 del 2021 el cual modifica el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2017.
Que revisado los documentos exigidos para la expedición de la licencia solicitada y verificando el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas del acuerdo 0373 del 1 de diciembre de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial, Norma Sismorresistente NSR-10.
Es procedente su otorgamiento en virtud de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Conceder LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA.

Al proyecto denominado ATALAYA como Vivienda de Interés Social.

A la sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA SA identificada con NIT 830035896-4.

M.I. 370-1036036, código único 760010100070100040004000000004.

Del Barrio o Urbanización ALFONSO LÓPEZ P. 1A. ETAPA.

Ubicado en CALLE 73 (AVENIDA CIUDAD DE CALI). CON CARRERA 7C.

Con vigencia de 36 meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, prorrogables por una vez por 12 meses adicionales. La solicitud de prórroga deberá formularse treinta (30) días hábiles antes del vencimiento.

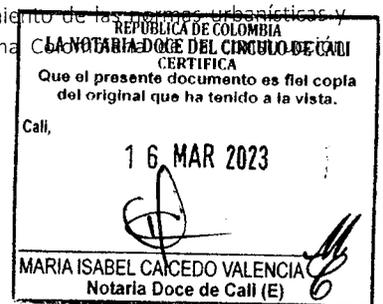
ARTÍCULO 2. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información Línea de Demarcación: 202141320300153782 del 27/09/2022.

Paramentos: Calle 73: (Vía Arteria Principal) Según Proyecto Urbanístico, Antejardín de 5.00 metros. Andén de 3.00 metros. Calzada de 9.60 metros. Carrera 7C: (Vía Colectora) Según Proyecto Urbanístico, Antejardín de 3.50 metros. Andén Zona Dura de 2.40 metros. Andén Zona Blanda de 5.00 metros. Andén Zona Dura de 3.00 metros. Calzada de 9.60 metros. Calle 82: (Vía Local) Según Proyecto Urbanístico, Antejardín de 2.50 metros. Andén de 3.00 metros. Calzada de 7.20 metros.

Área de Actividad MIXTA, Tratamiento CONSOLIDACIÓN BÁSICA C2, Corredor URBANO, UPU: 3. RIO CAUCA, Suelo URBANO, Estrato 3, COMUNA 7.

Arquitecto CRISTIAN DAVID HORTUA RIVERA Nro. Mat. A76882008-16915089, Ing. Calculista MANUEL FELIPE QUINTERO SERNA Nro. Mat. 76202-247046, Ing. Elementos no estructurales MANUEL FELIPE QUINTERO SERNA Nro. Mat. 76202-247046, Ing. Geotecnista CARLOS HUMBERTO PARRA SERNA Nro. Mat. 76202-05497, Ing. Revisor independiente NELSON ARMANDO FIERRO PEREZ Nro. Mat. 25202-41098, Constructor Responsable FERNANDO RUIZ CACERES Nro. Mat. 2520202381.

Impuesto de delineación 001300011423 Fecha 13/01/2023 Valor: 83'488,200



UNIDADES Y ÁREAS

USOS		UNIDADES			ESTACIONAMIENTOS				ÁREA M2							
General	Específico	Antig	Nueva	Total	Part	Visit	Moto	Bici	Adec	Modi	Ampl	Nueva	Ref	Demol	Cerra	Rec
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR	0	96	96	32	5	6	*6	0	0	0	6453,94	0	0	0	0

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

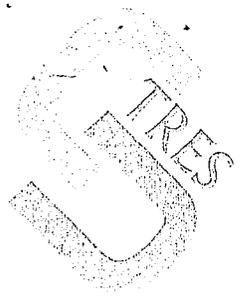
Lote	Libre	Piso1	Piso2	Piso3	Piso4	Piso5	Piso6	Piso7	Piso8
2060,77	1235,6	574,41	429,38	429,38	429,38	429,38	429,38	429,38	429,38
Piso9	Piso10		Piso11	Piso12	Sotano (0)	SemiSot	PisoSup (0)		Total
429,38	429,38		429,38	434,35	1151,38	0	0		6453,94
EDIFICIOS - PISO	Cant: 1		Pisos: 12		IO : 0,3		ICB : 2,5		ICA : 0

ARTÍCULO 3. Esta Resolución aprueba construcción en Obra nueva en Proyecto Mixto Edificación Multifamiliar V.I.S, conformado por 1 torre de vivienda en 12 pisos y sótano, para 96 apartamentos y área comercial para futuro desarrollo de 250.76 m² (correspondiente al 30% del área ocupada en primer piso), con 32 parqueos de carros para residentes, 6 parqueos de motos, 6 parqueos de bicicletas para residentes, *5 parqueos de carros para visitantes de la vivienda y 1 parqueo de carros para visitantes de comercio (futuro desarrollo).

ARTÍCULO 4. La iniciación de las obras podrá efectuarse una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación de vecinos y se resuelvan los recursos de reposición y de apelación que se presenten



SA
63



CURADURIA URBANA TRES CALI

ANA MARIA BECERRA MINING
CALLE 5C N° 43A-13 B/Tequendamá / PBX: 5524287 / CELULAR: 3167434366 - 3106216437 / CALI, COLOMBIA

RESOLUCIÓN No. CU3 – 760013230068 DE AÑO 2023 MES 02 DÍA 13.
POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA.
RADICADO BAJO EL No. 76001-3-22-0252. ATALAYA VIS.
EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.

ARTÍCULO 5. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, art 2.2.6.1.2.3.6 Decreto 1077 de 2015 modificado por art 11 del Decreto 1203 de 2017.

- Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificios vecinos y elementos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Comunicar el inicio de obra oficialmente a las autoridades encargadas de realizar el control urbano.
- Someter las obras a una supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente –NSR 10-.
- Obtener, previa ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por el Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- Remitir, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito, quienes enviarán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, de deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Garantizar durante la obra la participación del diseñador estructural y del geotécnista, responsables de los planos y estudios aprobados, para que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Estas deben incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.
- Instalar equipos sistemas e implementos de bajo consumo de agua (Art. 15 de la Ley 373 / 1997, Decreto 3102 de 1997). (Art 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077/2015).
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Instalar antes del inicio de obra y durante su ejecución, un aviso en lugar visible desde la vía pública más importante de la construcción aprobada, indicando: clase, # de la licencia y su vigencia, la autoridad que la expidió, el nombre del titular, la dirección del predio, descripción de la obra (uso, metros cuadrados de construcción, altura, # de parqueos, de viviendas y de unidades de otros usos). (Art 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077/2015). El aviso debe tener dimensión mínima de 1.00 m por 70 cm.
- La construcción deberá estar bajo la responsabilidad de un profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería (Ley 1229 de 2008).
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación de profesional saliente será el titular de la licencia.
- Adecuar el espacio público de acuerdo con lo establecido en el Manual de diseño y construcción de los elementos constitutivos del espacio público. MECEP.
- Cumplir las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Las piscinas deben cumplir con lo establecido en la Ley 1209 de 2008 y sus decretos y resoluciones reglamentarias.
- Obtener por parte de Planeación Distrital la asignación de la nomenclatura domiciliaria.
- Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 4 del Decreto 945 de 2017.
- Cumplir con la Resolución 541/1994 "Por el cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación"; el Decreto 2981/2013 "Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo"; el Decreto 0291/2005 "Por medio del cual se regula la gestión integral de escombros en Cali"; el Decreto 0475 "Por medio del cual se adopta el plan de gestión integral de residuos sólidos" o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y con el Decreto 1076/2015 en lo que le compete.

ARTÍCULO 6. Contra el presente acto proceden los recursos de reposición ante el suscrito Curador Urbano Tres y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali.

NOTAS. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de este acto administrativo. La Curaduría Urbana 3 de Cali no asume responsabilidad por la inobservancia de lo expuesto en esta resolución y las que ellas se deriven.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Ana Maria Becerra Mining

Arquitecta Curadora ANA MARIA BECERRA MINING

Dec. Nro. 4112.010.20.0969 del 30 diciembre del 2022.

Arquitecto Revisor: FEC

REPUBLICA DE COLOMBIA
LA NOTARIA DOCE DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICA
Que el presente documento es fiel copia
del original que ha tenido a la vista.

16 MAR 2023

MARIA ISABEL CAICEDO VALENCIA
Notaria Doce de Cali (E)





CURADURIA URBANA TRES CALI

ANA MARIA BECERRA MINING

CALLE 5C N° 43A-13 B/ Tequendama / PBX: 5524287 CALI, COLOMBIA
www.cu3cali.com / email: cu3@cu3cali.com
CELULARES: 3167434366 / 3106216437

Santiago de Cali, 15 de marzo de 2023

76001-3-22-0252

Señor(es):

RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA SA

Dirección: CALLE 23 NORTE # 5 B - 66

Ciudad

Radicado: 76001-3-22-0252

Referencia: Licencia de Construcción

Proyecto: ATALAYA VIS

Dirección: CALLE 73 (AVENIDA CIUDAD DE CALI) CON CARRERA 7 C

Licencia: No. CU3-760013230068 de 13/02/2023.

Fecha Ejecutoria: 23/02/2023

Atendiendo su comunicación con la que renuncia a términos de ejecutoria por resolución favorable, constatándose que no existieron intervinientes en el trámite de la solicitud y en la medida que ha declarado satisfacción por el acto administrativo expedido, esta oficina le informa que la(s) Resolucion(es) CU3-760013230068 de 13/02/2023. expedida(s) ha quedado debidamente ejecutoriada(s), por lo que pueden iniciar las obras correspondientes.

Atentamente,

Valeria Amaya N
Valeria Amaya N

VALERIA AMAYA NARVAEZ
AUXILIAR JURÍDICO

CURADURIA URBANA TRES CALI
REPUBLICA DE COLOMBIA
LA NOTARIA DOCE DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICA
Que el presente documento es fiel copia
del original que ha tenido a la vista.

16 MAR 2023

MARIA ISABEL CAICEDO VALENCIA
Notaria Doce de Cali (E)

11



56 65



RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

FECHA EXPEDICIÓN
DIA MES AÑO
13-09-2022

FECHA VENCIMIENTO
DIA MES AÑO
14-09-2022

RECIBO OFICIAL No
333301288455

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE
CARLOS ERNESTO URIBE ORTEGA

CORREO ELECTRONICO
ivonnekatherine.cordoba@cu3cali.com

TIPO DE DOCUMENTO
CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV
16668199

VALOR CONTRATO O REGISTRO
0

TELÉFONO
5524287

ORGANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEACION MUNICIPAL

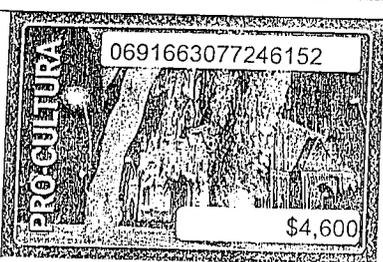
ACTO Y/O DOCUMENTO
SOLICITUDES DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN SUS DIFERENTES MODALIDADES DE URBANIZACION PARCELACION Y REFORMA

CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	4,600
		0
		0
		0
TOTAL		6,100

NOTA
Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS
Recibo oficial Número:
333301288455



REPUBLICA DE COLOMBIA
LA NOTARIA DOCE DEL CIRCULO DE CALI
CERTIFICA
Que el presente documento es fiel copia
del original que ha tenido a la vista.
Cali, 1 E MAR 2023
MARIA ISABEL CAICEDO VALENCIA
Notaria Doce de Cali (E)

Recepción
VALLE DEL CAUCA

Rece No: 890100000877613 C.C.: 318880
RECESARIA JENNY ANA MARIA
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL
LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO:
114354542 07/02/2023 03:03:04 p.m. 1 D

75/66

**RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.
 PREFACTIBILIDAD ECONOMICA PROYECTO
 ATALAYA**

INGRESOS OPERACIONALES			\$ 13,974,959,984	100%
Ingresos por Venta 96 Aptos	\$ 13,974,959,984	100.0%		
Total Ventas	<u>\$ 13,974,959,984</u>	<u>100.0%</u>		
COSTOS DIRECTOS			\$ 10,309,636,798	73.8%
LOTE	\$ 1,397,495,998	10.0%		
COSTOS DIRECTOS DE OBRA EJECUTADO	\$ 8,912,140,800	63.8%		
	<u>\$ 10,309,636,798</u>	<u>73.8%</u>		
UTILIDAD BRUTA DEL PROYECTO			\$ 3,665,323,186	26.2%
COSTOS INDIRECTOS			\$ 1,708,828,789	12.2%
ADMINISTRATIVOS DE OBRA	\$ 558,998,400	4.0%		
GERENCIA	\$ 279,499,200	2.0%		
COMISIONES DE VENTAS	\$ 279,499,200	2.0%		
DISEÑO	\$ 279,499,200	2.0%		
LEGALES	\$ 139,749,600	1.0%		
PUBLICIDAD	\$ 139,749,600	1.0%		
IMPREVISTOS Y INCREMENTO	\$ 31,833,590	0.2%		
	<u>\$ 1,708,828,789</u>	<u>12.2%</u>		
GANANCIA OPERACIONAL			\$ 1,956,494,397	14.0%
GASTOS NO OPERACIONALES			\$ 558,998,399	4.0%
Financieros				
GASTOS FINANCIEROS	\$ 558,998,399	4.0%		
	<u>\$ 558,998,399</u>	<u>4.0%</u>		
GANANCIA DEL PROYECTO			\$ 1,397,495,998	10.0%

Elaboro,



JENNY JOHANNA PANTOJA HERNANDEZ
 Directora Financiera y Administrativa
 RUIZ AREVALO CONSTRUCTOR S.A.

PRESUPUESTO ATALAYA

CODIGO	DESCRIPCION	UND	CANT	PRECIO UNIT	VR TOTAL
000101	PRELIMINARES				14.411.858,81
010001	COMISION TOPOGRAFICA	DIA	20	405.936,00	8.118.720,00
010002	LOCALIZACION Y REPLANTEO	M2	1207,201	5.213,00	6.293.138,81
000102	CIMENTACIÓN				1.253.923.675,00
020001	EXCAVACION A MÁQUINA, CARGUE Y RETIRO	M3	4279,18	40.600,00	173.734.708,00
020002	CONFORMACIÓN Y COMPACTACION SUBRASANTE	M2	1258,7	2.616,00	3.292.759,20
020003	RELLENO A MAQUINA CON ROCAMUERTA	M3	377,61	49.602,00	18.730.211,22
020006	RELLENO A MANO CON MATERIAL DE SITIO	M3	463,4	25.224,80	11.689.172,32
020013	EXCAVACION PILOTES D=40CM INC RETIRO DE AGUAS Y LODOS Y MATERIAL SOBRANTE	ML	409,51	168.104,00	68.839.535,80
020014	EXCAVACION FOSO ASCENSOR BOULEVARD H=111M	M3	10,6	47.000,00	498.200,00
010007	DEMOLICION CABEZAS DE PILOTES	ML	14,00	333.184,00	4.664.576,00
030004	SOLADO DE LIMPIEZA H=5CM	M2	704,71	22.565,00	15.901.781,15
030007	FOSO ASCENSOR CONCRETO 21 MPA PREMEZ IMPERMEABILIZADO	M3	6,24	674.094,00	4.206.346,56
030010	VIGAS CIMENTACIÓN CONCRETO	M3	521,62	854.770,00	445.865.127,40
030024	LOSETA INFERIOR CIMENTACION E=17CM	M2	804,71	110.441,00	88.872.977,11
030026	PILOTES D=40CM	ML	280,00	151.161,00	42.325.080,00
030028	LOSETA SUPERIOR CIMENTACION E=5CM	M2	504,71	109.861,00	55.447.945,31
030029	ACERO CIMENTACION VARILLA FIGURADO	KG	38307,87	6.199,00	237.470.486,13
030030	ACERO CIMENTACION VARILLA RECTO	KG	5045,2	6.420,00	32.390.184,00
030031	ACERO CIMENTACION MALLA ESTANDAR	KG	6246,2	8.004,00	49.994.584,80
000104	ESTRUCTURA CONCRETO				3.892.469.213,00
010003	TRAZADO MUROS INDUSTRIALIZADOS	M2	5.172,07	739,00	3.822.159,73
040008	LOSA ENTREPISO MACIZA E=10 CM - CONCRETO 4000	M2	3.440,01	80.126,00	275.634.241,26
040009	LOSA ENTREPISO MACIZA E=10 CM - CONCRETO 5000	M2	1.368,34	84.980,00	116.281.509,42
040011	LOSA DE CUBIERTA MACIZA PTO FIJO E= 10 CM	M2	90,85	87.534,00	7.952.463,90
040015	CORDONES 15X15 CONCRETO 21 MPA	ML	8,00	32.527,15	260.217,22
040016	ESCALERAS TIPO CCTO 21	M3	36,17	981.043,00	35.484.325,31
040041	MURETE BARANDAS H= 09 M	ML	152,80	91.820,00	14.030.096,00
040046	VIGA AEREA EN CONCRETO	M3	340,46	1.057.871,00	360.162.760,66
040052	ACERO ESTRUCTURA VARILLA FIGURADO	KG	165.247,00	6.919,85	1.143.484.452,95
040054	ACERO ESTRUCTURA MALLA ESTANDAR	KG	7.233,23	6.700,00	48.462.641,00
040055	ACERO ESTRUCTURA MALLA ESPECIAL	KG	49.381,40	6.876,00	339.546.506,40
040056	ACERO ESTRUCTURA GRAFIL FIGURADO	KG	9.652,46	6.816,00	65.791.167,36
040057	MUROS EN CCTO SEGUN DISEÑO E 12 CM	M2	1.125,02	120.000,00	135.002.880,00
040058	MUROS EN CCTO SEGUN DISEÑO E 15 CM	M2	6.741,98	122.312,00	824.624.568,51
040067	MUROS EN CCTO SEGUN DISEÑO E 20 CM	M2	3.426,88	144.915,00	496.605.735,54
040070	VIGA DE CUBIERTA EN CONCRETO F'c 21 MPA	M3	17,53	658.978,00	11.551.884,34
040073	CARTERA PASILLOS Y CUBIERTA 12X10 EN CONCRETO 21 MPA	ML	530,30	20.878,00	11.071.603,40
390011	MODULACION FORMALETA APTOS	UND	2,00	1.350.000,00	2.700.000,00
000106	MAMPOSTERÍA				150.668.400,00
060001	MAMPOSTERÍA LADESTRUCTURAL 12X21X29 CM (BUITRONES Y MURETES)	M2	560,5658003	89.181,00	49.991.818,64
060003	MAMPOSTERIA LADESTRUCTURAL 12X21X29 CM	ML	138	35.250,00	4.864.500,00
060010	ANCLAJE MUROS NO ESTRUCTURALES	UND	4820	5.547,00	26.736.540,00
060011	GROUTING 1:3 CELDA REFORZADA	ML	9828,62	7.028,00	69.075.541,36
000121	DESAGUES				156.492.060,00
210001	INSTALACIONES SANITARIAS PRIMER PISO	APT	8	2.918.608,25	23.348.866,00



PRESUPUESTO ATALAYA

CODIGO	DESCRIPCION	UND	CANT	PRECIO UNIT	VR TOTAL
210003	INSTALACIONES SANITARIAS CUBIERTA	UND	1,00	2.085.943,00	2.085.943,00
210004	BAJANTES Y VENTILACIONES	TOR	1,00	6.402.931,00	6.402.931,00
210010	INSTALACIONES SANITARIAS APARTAMENTO	APT	88	1.416.526,36	124.654.320,00
000111	IMPERMEABILIZACIONES				13.277.692,00
110001	CALZADA IMPERMEABILIZADA VENTANA	ML	4578,00	1.848,00	8.460.144,00
110002	IMPERMEABILIZACION LOSAS CUBIERTA	M2	116,53	22.000,00	2.563.660,00
110003	IMPERMEABILIZACION BAÑOS SIKA MORTERO 101	M2	156,00	14.448,00	2.253.888,00
000110	CUBIERTAS				36.599.979,00
100001	ESTRUCTURA METÁLICA CUBIERTA	M2	563,29	36.000,00	20.278.440,00
100003	CANAL LAMINA GALVANIZADA	ML	87,38	82.500,00	7.208.850,00
100004	INSTALACIÓN SOLAPA MANTO EDIL 3MM CUBIERTA	ML	281,65	19.063,44	5.369.217,52
100010	CUBIERTA EN POLICARBONATO ALVEOLAR PARA PROTECCION DE VACIOS	M2	54,46	68.738,00	3.743.471,48
000133	ASCENSORES				215.969.700,00
330005	ASCENSOR DE 8 PASAJEROS-14 PARADAS-VEL 15M/S-CAP 600KG	UND	2,00	107.984.850,00	215.969.700,00
000139	EQUIPOS ESPECIALES				178.557.600,00
390004	ALQUILER Y MANTENIMIENTO TORREGRÚA	MES	8	22.319.700	178.557.600,00
000108	BASES Y PISOS				321.699.527,00
080005	ENCHAPE EGEO MUROS DE BAÑOS	M2	587,296	67.690,63	39.754.434,03
080006	ENCHAPE EGEO PISO DE BAÑOS	M2	729	80.845,30	58.936.221,64
080007	GUARDAESCOBA ENCHAPE EGEO BAÑOS	ML	343,5	12.720,10	4.369.354,45
080013	ALISTADO CUBIERTA MORTERO IMPERMEABILIZADO E=5CM	M2	80,05	33.541,00	2.684.957,05
080014	MEDIACAÑA IMPERMEABILIZADA C/REGATA	ML	65,6	14.212,00	932.307,20
080015	CORDON P/BASE PUERTA VENTANA 15X8 CM	ML	192	27.178,48	5.218.267,33
080033	PISOS SLATE CENIZA F=30X60CM - PUNTO FIJO + PASILLOS INCL ALISTADO	M2	910	87.384,00	79.519.440,00
080034	PASOS ESCALERAS SLATE F=30X60CM	ML	175,0490054	34.956,00	6.119.013,03
080035	GUARDAESCOBA SLATE CENIZA F=30X60CM 7CM	ML	839,98	19.336,00	16.241.853,28
080036	POYO P/GABINETE CONTA ELECT 300 X 040 X 010	UND	8,00	82.767,00	662.136,00
080037	POYO P/RED VOZ Y DATOS 080 X 040 X 010	UND	1,00	22.091,00	22.091,00
080038	POYO P/GABINETE GAS 050 X 020 X 010	UND	24	6.926,00	166.224,00
080044	RESANES APARTAMENTOS FACHADAS	APT	96	716.000,00	68.736.000,00
090013	RESANES PUNTO FIJO	UND	12	3.194.769,00	38.337.228,00

PRESUPUESTO ATALAYA

CODIGO	DESCRIPCION	UND	CANT	PRECIO UNIT	VR TOTAL
000112	CARPINTERIA METÁLICA				284.820.583,68
120001	BARANDA TUBERIA REDONDA BALCONES APTOS CALIBRE 20 + ACABADO NEGRO SEMI-MATE	ML	488,2	285.000,00	139.137.000,00
120002	BARANDA TUBERIA REDONDA PUNTO FIJO CALIBRE 20 - GALERIAS + ACABADO NEGRO SEMI-MATE	M2	561,18	38.616,00	21.670.526,88
120003	BARANDA TUB 2X1 ESCALERA CAL20 + ACABADO PINTURA NEGRO SEMI-MATE	M2	68,40	68.782,00	4.704.688,80
120004	MARCO METALICO DE PUERTA DE ACCESO 100X240M	UND	96	316.093,75	30.345.000,00
120005	MARCO METALICO DE PUERTA DE BAÑO 070X240M	UND	96	310.515,63	29.809.500,00
120006	PUERTA CORTAFUEGO REF E12 60 C5 1 HORA FIRESTOP BLANCO/GRIS	UND	30	1.880.999,00	56.429.970,00
120007	PUERTA MEDIDORES AGUA 077 X 090 CAL 20 PINTURA NEGRO SEMI-MATE	UND	2	165.999,00	331.998,00
120029	BARANDA TUBULAR 1 1/2" CON ANTICORROSIVO Y ACABADO COLOR ALUMINIO S/N DISEÑO - EN MURO ANTEPECHO P	ML	67,00	35.700,00	2.391.900,00
000114	CARPINTERÍA MADERA				61.348.608,00
140001	PUERTA ENTAMBORADA ENTRADA PPAL + CHAPA BOLA ESQUELETAJE PINO TRIPLE INDUSTRIAL	UND	96,00	365.553,00	35.093.088,00
140002	PUERTA ENTAMBORADA BAÑO + CHAPA BOLA ESQUELETAJE PINO TRIPLE INDUSTRIAL	UND	96,00	273.495,00	26.255.520,00
000109	PINTURA Y OTROS ACABADOS				274.934.173,00
090001	GRANIPLAST CIELO GALERIAS + BALCONES	M2	831,2657756	20.107,00	16.714.260,95
090002	GRANIPLAST FACHADA APARTAMENTOS	M2	7595,05	20.945,00	159.078.322,25
090003	GRANIPLAST MUROS PUNTO FIJO	M2	3070	20.586,00	63.199.020,00
090004	GRANIPLAST PUNTO FIJO ASCENSORES	M2	496	20.752,00	10.292.992,00
090005	GRANIPLAST VIGAS AEREAS + POYO ANTEPECHO	ML	2520,1	10.178,00	25.649.577,80
000107	ENCHAPES Y CIELOS RASOS				137.352.405,24
070011	MURO BOARD 8MM 1 CARA	M2	884,43	68.868,00	60.908.925,24
070018	MURO BOARD 8MM 1 CARA	ML	1110,00	68.868,00	76.443.480,00
000122	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				472.770.193,00
220000	INSTALACIONES ELÉCTRICAS APTO TIPO	APT	96	1.649.670,00	247.450.500,00
220003	ALIMENTADOR A GABINETE	UND	1,00	5.534.810,00	5.534.810,00
220007	GABINETE DE MEDIDORES	UND	12	5.960.206,00	89.403.090,00
220014	PAGOS A EMCALI INST ELÉCTRICAS	APT	96	36.000,00	5.400.000,00
220015	INSPECCION RETIE	APT	96	75.000,00	11.250.000,00
220030	ALIMENTADOR A TABLERO ASCENSORES	UND	2,00	3.325.167,00	6.650.334,00
220046	TABLERO DE ALUMBRADO TA-PAS	UND	1,00	455.544,00	455.544,00
220072	TABLERO DE ALUMBRADO TA-APTO	UND	96	205.722,00	30.858.300,00
220074	INSTALACIONES ELECTRICAS PUNTO FIJO	UND	12	2.717.841,00	40.767.615,00
220075	SISTEMA DE DETECCION Y ALARMA	UND	1,00	35.000.000,00	35.000.000,00
000120	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y GAS				278.611.356,00
200001	INSTALACIONES HIDRAULICAS APTO TIPO (COLUMNA-PISO TIPO-CUBIERTA)	APT	96	527.300,00	78.567.700,00
200009	MONTAJE MEDIDORES	UND	96	483.186,00	72.477.900,00
200012	COLUMNA SUMINISTRO (INC VALV REG PR)	UND	1,00	5.446.460,00	5.446.460,00
230001	CARGO POR CONEXIÓN GDO	APT	96,00	631.500,00	60.624.000,00
230002	INSTALACIÓN RED INTERNA	APT	96,00	640.576,00	61.495.296,00
000113	VIDRIOS Y ALUMINIO				322.349.320,64

1



PRESUPUESTO ATALAYA

CODIGO	DESCRIPCION	UND	CANT	PRECIO UNIT	VR TOTAL
130001	PUERTA VENTANA CORREDIZ S/744 PROVISTA DE RODAMIENTOS DE NYLON DE ALTO IMPACTO, GUIAS PLASTICAS, CRISTAL TEMPLADO DE 4mm CERRADURA DE IMPACTO, PVA-01 (3,00X2,1m)	UND	96	1.539.410,00	147.783.360,00
130003	VENTANA CORREDIZA S/3825P, PROVISTA DE RODAMIENTOS DE NYLON, GUIAS PLASTICAS, CRISTAL INCOLORO CRUDO 4mm CIERRE SASH LOCK, TIPO VA-01 (1,30X1,2m)	UND	288	358.652,78	103.292.000,64
130005	VENTANA CORREDIZA S/3825P, PROVISTA DE RODAMIENTOS DE NYLON, GUIAS PLASTICAS, CRISTAL INCOLORO, CRUDO 4mm CIERRE SASH LOCK VA-02 (0,6X0,6m)	UND	96,00	178.500,00	17.136.000,00
130013	VENTANA PERSIANA PARA ASCENSOR VA-06 (0,45X0,60m)	UND	2,00	125.000,00	250.000,00
130023	VENTANA CORREDIZA S/3825P, PROVISTA DE RODAMIENTOS DE NYLON, GUIAS PLASTICAS, CRISTAL INCOLORO CRUDO 4mm CIERRE SASH LOCK VA-04 (0,9X0,6)	UND	192,00	210.630,00	40.440.960,00
130024	VENTANA PROYECTANTE S/3831, PROVISTA DE BRAZOS METALICOS, CRISTAL INCOLORO CRUDO 4mm, UN FIJO, UN	UND	14,00	226.100,00	3.165.400,00
130027	PELICULA PROTECTORA POLIFIL AZUL UNA CARA	APT	96,00	107.100,00	10.281.600,00
000117	EQUIPAMENTOS (BAÑOS, COCINAS, SIMILARES)				88.154.880,00
170001	MONTAJE APARATOS HIDROSANITARIOS	APT	96,00	383.604,00	36.825.984,00
170002	MONTAJE APARATOS HIDROSANITARIOS - LAVADO	APT	96,00	219.745,00	21.095.520,00
170003	MONTAJE APARATOS HIDROSANITARIOS - COCINA	APT	96,00	79.668,00	7.648.128,00
170015	MESON RADIANTE LISO 150X52 SOCODA + ESTRUCTURA	UND	96,00	235.263,00	22.585.248,00
000126	INSTALACIONES ESPECIALES				98.601.101,50
310031	ACOMETIDA TELECOMUNICACIONES 3 TUBOS PVC CONDUIT 3/4"	ML	1475,00	21.530,00	31.756.750,00
300018	GABINETE CONTRA INCENDIO CLASE I	UND	12	765.248,00	9.182.976,00
300019	GABINETE CONTRA INCENDIO CLASE II - COMPLETO	UND	26	1.130.551,15	29.394.330,00
300031	PINTURA CONVENCIONAL ANTICORROSIVOY ESMALTE ROJO	ML	100	13.569,46	1.356.945,50
300090	TUBERIA AC 4" RANURADA AST-795 - SCH 10 - SOTANO	ML	100	269.101,00	26.910.100,00
000150	URBANISMO INTERNO				87.080.019,00
500002	MAMPARAS DE PROTECCIÓN	M2	700,00	28.226,53	19.758.569,00
500012	DISEÑO MEZCLAS Y LABORATORIOS	MES	9,00	3.800.000,00	34.200.000,00
510005	OFICIAL OFICIOS VARIOS	MES	3,00	3.900.000,00	11.700.000,00
510006	LLAVERO	MES	4,00	2.800.000,00	11.200.000,00
510007	OPERADOR CORTADORA LADRILLO	MES	5,00	2.044.290,00	10.221.450,00
000151	ADMINISTRACION DE OBRA				178.242.816,00
510017	NOMINA PERSONAL ADMINISTRATIVO DE OBRA	GBL	16,00	11.140.176,00	178.242.816,00
000153	OTRO E IMPREVISTOS				89.121.408,00
510012	SUPERVISIÓN TÉCNICA	MES	8,00	7.400.000,00	59.200.000,00
	IMPREVISTOS DE OBRA	GLB	1	23.921.408,00	23.921.408,00
	VIGILANCIA	GLB	1	6.000.000,00	6.000.000,00
000152	INCREMENTO DE COSTOS DIRECTOS				242.484.218,00
520013	INCREMENTO DE COSTOS MATERIALES	GBL	1	242.484.218,00	242.484.218,00
000138	URBANISMO EXTERIOR				62.200.013,98

12



Empresa : 002 - RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA SA
Proyecto : 032 - ATALAYA
Obra : 032 - TORRE ATALAYA 96 APARTAMENTOS



24
71

PRESUPUESTO ATALAYA					
CODIGO	DESCRIPCION	UND	CANT	PRECIO UNIT	VR TOTAL
380001	CARGUE Y RETIRO DE ESCOMBROS	M3	731,388507	31.899,00	23.330.561,98
380002	ASEO FINO ENTREGA - APARTAMENTOS	APT	96,00	344.444,00	33.066.624,00
380003	ASEO Y LIMPIEZA PTO FIJO (INCLUYE 10 REASEOS)	UND	12,00	483.569,00	5.802.828,00
TOTAL					8.912.140.800,86

Elaborado por:

ING. DIANA ISABEL CAHAO SANCHEZ
M.P. 171037-05/16340 VLL

* 202303151002607931 *

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202303151002607931

Fecha: 15-03-2023

Señores

**SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT
SUBSECRETARIA DE GESTIÓN DE SUELO Y OFERTA DE VIVIENDA**

Ciudad

**REFERENCIA: CERTIFICACIÓN DE CALIDAD DE FIDEICOMITENTE PARA ADELANTAR
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES |
FA-5758 PROYECTO ATALAYA**

MONICA PATRICIA VALLEJO HENAO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.996.992 de Cali, actuando en su calidad de Representante Legal de sociedad de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1.376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, y el respectivo certificado de constitución y registro de documentos de la Cámara de Comercio de Bogotá y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FA-5758 ATALAYA** con **NIT. 805.012.921-0**, constituido mediante documento privado de fecha 27 de enero de 2022, por lo tanto, con garantía y límite de responsabilidad en los activos que conforman este patrimonio autónomo, CERTIFICA:

Que las siguientes personas, ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** en el contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual se constituyó el referido patrimonio autónomo

FIDEICOMITENTE GERENTE	IDENTIFICACIÓN
RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.	830.035.896-4

Que el patrimonio Autónomo **FA-5758 PROYECTO ATALAYA**, es propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-1036036, sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario denominado **ATALAYA** que consta de un edificio de 96 apartamentos tope VIS.

Por lo anterior, de conformidad con la instrucción expresa impartida por RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE**, será este el titular de los trámites que se adelanten con relación al proceso de radicación de documentos para la solicitud del permiso de enajenación de los bienes inmuebles sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-1036036 de propiedad del Fideicomiso, declarando mediante el presente escrito que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**, no tiene objeción alguna relacionada con dicho trámite, el cual se adelantará por exclusiva cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre la obra que se pretenda desarrollar por cuenta de los Fideicomitentes sobre el(los) lote(s) que forma(n) parte del Fideicomiso.

Cualquier información adicional por favor comunicarse con el administrador del negocio Leidy Viviana Vera al teléfono (602) 6601382 extensión 2129.

Cordialmente,





MONICA PATRICIA VALLEJO HENAO

Representante Legal

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente en calidad de Vocera y Administradora del **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**

10

9

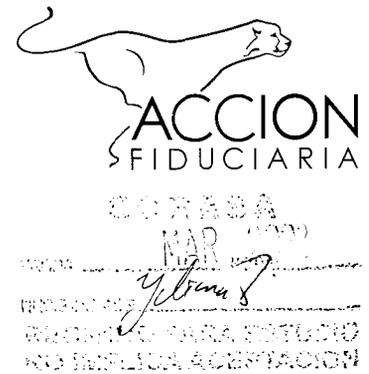
8

* 202303061002580851 *

Al contestar, por favor, cite estos datos:

Radicado No. 202303061002580851

Fecha: 06-03-2023



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A

Actuando únicamente como vocera y administradora del Fideicomiso

FA-5758 PROYECTO ATALAYA

HACE CONSTAR QUE:

1. Que la Sociedad RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. "CORASA", suscribió el 27 de Enero de 2022, un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración FA-5758 PROYECTO ATALAYA cuyo objeto es la administración de los recursos depositados por los adquirientes de unidades privadas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado **PROYECTO ATALAYA**
2. En ejecución del contrato de Fiducia Mercantil se han suscrito NOVENTA Y TRES (93) encargos fiduciarios individuales resultantes del **PROYECTO ATALAYA**, en virtud de los cuales a la fecha existe un recaudo de **UN MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE.** (\$1.046.856.478) y un total de ventas equivalente a la suma de **TRECE MIL SETECIENTOS VEINTE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE.** (\$13.720.755.000).

Se expide la presente constancia a los 06 días del mes de marzo de 2023.

LEIDY VIVIANA VERA MADROÑO

Administradora de Negocios Fiduciarios.

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Actuando única y exclusivamente como administradora del Fideicomiso **FA-5758 PROYECTO ATALAYA**

Teléfono 660 1382 Ext. 2129.



Realizado por: LJP

www.accion.com.co



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A
CONSOLIDADO PLAN DE PAGOS INMOBILIARIO

Fideicomiso Fa-5758 Proyecto Atalaya

Etapa 1 - Etapa 1

Fecha de Corte 6/03/2023

Consolidado de Plan de Pagos por Proyecto

Numero	Unidad	Encargo	Identificación	Nombre Titular Unidad	Valor Unidad	Valor Pagado
1	102	1100030963	1.144.188.291	YESICA GUZMAN GONZALEZ	\$ 153.700.000	\$ 52.237.000
2	107	1100030969	31.527.298	LUCELLY ROJAS AGUDELO	\$ 161.385.000	\$ 4.000.000
3	203	1100030974	1.151.957.933	MIYERLAY DOMINGUEZ VASQUEZ	\$ 161.385.000	\$ 7.817.900
4	204	1100030975	1.193.249.096	MARIA YULIET CASTRO RIVERA	\$ 161.385.000	\$ 43.000.000
5	205	1100030976	14.623.552	JORGE ARMANDO ZABALA LOPEZ/VIVIANA MOSQUERA ZUÑIGA	\$ 161.385.000	\$ 13.000.000
6	206	1100030977	29.583.750	YULY ELIZABETH RODRIGUEZ CORDOBA	\$ 145.200.000	\$ 16.000.000
7	207	1100030978	1.234.191.982	MARIA ALEJANDRA GUTIERREZ GARCIA	\$ 161.385.000	\$ 4.200.000
8	302	1100030982	1.144.138.683	KAROL JOHANNA BARRIO GIL	\$ 161.385.000	\$ 2.900.000
9	303	1100030983	94.489.887	LUIS FERNANDO CASTRO POSSU	\$ 153.700.000	\$ 17.994.276
10	304	1100030984	1.107.066.889	ALEXIS OCAMPO ZUÑIGA	\$ 161.385.000	\$ 7.800.000
11	306	1100031162	1.143.990.487	ANDRES FELIPE TRUJILLO PASOS	\$ 161.385.000	\$ 2.500.000
12	307	1100030987	39.388.411	NANCY MARIA GIL BLANDON	\$ 161.385.000	\$ 7.000.000
13	308	1100030988	1.114.453.902	JEFFERSON VIVEROS PEREZ	\$ 161.385.000	\$ 5.650.000
14	406	1100030995	1.006.055.358	CRISTHIAN DAVID ALARCON LOAIZA	\$ 153.700.000	\$ 25.800.000
15	501	1100030998	1.144.206.593	LINEY VALERIA CARDONA MONTOYA	\$ 145.200.000	\$ 14.090.750
16	503	1100031000	66.864.900	LUCELY NARVAEZ	\$ 145.200.000	\$ 14.700.000
17	504	1100031166	66.706.809	NORAIDA RUIZ	\$ 161.385.000	\$ 7.000.000
18	508	1100031164	1.144.194.038	YURANI RIOS MURILLO	\$ 152.460.000	\$ 17.000.000
19	602	1100031008	1.118.284.883	GUSTAVO ADOLFO GARCIA VALENCIA	\$ 145.200.000	\$ 10.000.000
20	603	1100031009	52.760.478	JURANY JASBLEYDI MELO GONZALEZ	\$ 152.460.000	\$ 8.421.000
21	605	1100031011	1.114.728.557	JHONNY PEÑA CASTILLO	\$ 152.460.000	\$ 4.500.000
22	607	1100031013	67.022.607	MARLENY POPAYAN JIMENEZ	\$ 145.200.000	\$ 6.600.000
23	702	1100031017	31.713.313	CAROLINA CORDOBA DEVIA	\$ 152.460.000	\$ 3.000.000
24	703	1100031018	1.005.871.022	ANTHONY ALEXIS RUBIO PEREZ	\$ 152.460.000	\$ 16.022.542
25	704	1100031019	94.558.188	ROLANDO BERMUDEZ ANDRADE	\$ 145.200.000	\$ 8.250.000
26	707	1100031022	1.001.999.978	DANIELA CAROLINA ARTETA OCAMPO	\$ 152.460.000	\$ 7.000.000
27	708	1100031024	66.783.117	MARISOL SARRIA RODRIGUEZ	\$ 152.460.000	\$ 4.901.680
28	803	1100031027	1.072.495.783	CARLOS FABIAN PACHON SALAMANCA	\$ 152.460.000	\$ 3.000.000
29	806	1100031030	1.107.525.632	JOHANN ANDRES TORRES MUÑOZ	\$ 141.600.000	\$ 17.150.000
30	807	1100031016	94.061.761	RONALD ALEXIS ZAPATA GONZALEZ	\$ 145.200.000	\$ 3.000.000
31	808	1100031033	1.151.962.273	CRISTIAN DAVID ANDRADE VALENCIA	\$ 152.460.000	\$ 7.305.000
32	901	1100031034	94.527.271	JONATHAN JULIAN PALOMINO OSORIO	\$ 137.800.000	\$ 14.404.000
33	902	1100031035	38.684.709	LUZ DEL CARMEN MENA MOSQUERA	\$ 137.800.000	\$ 9.390.000
34	904	1100031037	18.469.663	EDUAR ALFONSO BERMUDEZ ARIZA	\$ 137.800.000	\$ 12.853.000
35	905	1100031038	16.941.369	JHONNY LEONARDO NOGUERA LOBATON	\$ 137.800.000	\$ 26.260.000
36	906	1100030986	1.143.966.551	JULIAN DARIO CANTILLO TABORDA	\$ 144.690.000	\$ 10.500.000
37	907	1100031040	1.107.055.949	HERNANDEZ MOSQUERA ANA MARIA	\$ 137.800.000	\$ 10.500.000
38	908	1100031042	1.005.935.039	YULI CAMILA ORTEGA PEREA	\$ 137.800.000	\$ 15.196.000
39	1001	1100031043	31.573.029	ELIZABETH MOSQUERA VALDERRAMA	\$ 137.800.000	\$ 10.450.000
40	1003	1100031045	80.072.970	JUAN PABLO BECERRA MARTINEZ	\$ 137.800.000	\$ 11.000.000
41	1005	1100031047	31.571.191	PAULA ANDREA BURITICA DIAZ	\$ 137.800.000	\$ 17.954.000
42	1006	1100031048	94.227.202	JOSE WERNER GONZALEZ	\$ 137.800.000	\$ 13.800.000
43	1101	1100031051	1.107.099.950	JOSE ALEJANDRO MOSCOSO PAZ	\$ 137.800.000	\$ 10.200.000
44	1104	1100031054	1.107.083.853	STEFANNY ANDREA GARZON LOPEZ	\$ 137.800.000	\$ 7.900.000
45	1106	1100031056	29.974.868	PAOLA ANDREA VICTORIA VELASCO	\$ 137.800.000	\$ 14.816.000
46	1107	1100031057	16.552.354	JAIR OSPINA HORTUA	\$ 137.800.000	\$ 13.000.000
47	1202	1100031061	67.018.829	MARTHA LUCIA VIDAL LOPEZ	\$ 137.800.000	\$ 46.577.059
48	1203	1100031062	31.575.186	FANERY CASTRILLON ECHEVERRY	\$ 137.800.000	\$ 12.343.000
49	1204	1100031063	1.144.172.429	MAYA GOMEZ JAVIER MAURICIO	\$ 137.800.000	\$ 5.960.000
50	1205	1100031064	1.151.447.162	JHON JAIRO GONZALEZ ORDOÑEZ	\$ 137.800.000	\$ 4.500.000
51	0101T1	1100030962	1.143.935.442	JEFERSON SAA POLANIAS	\$ 153.700.000	\$ 7.750.000
52	0103T1	1100031165	1.130.587.154	NUBIA ANDREA CAMACHO BONILLA	\$ 161.385.000	\$ 8.696.000
53	0104T1	1100030966	1.130.638.052	GERMAN JARAMILLO MICOLTA	\$ 153.700.000	\$ 8.392.000





69
76



54	0105 T1	1100030967	31.657.907	NAYIBE LENIS HERRERA/JUAN DAVID VIÑES AGUDELO	\$	153.700.000	\$	6.948.000
55	0106-T1	1100030968	1.107.104.508	MARIA CAMILA TORRES GUERRERO	\$	161.385.000	\$	6.189.220
56	0108T1	1100030970	1.115.418.005	KAREN DAYANA ORTIZ HENAO	\$	153.700.000	\$	9.500.000
57	0201T1	1100030971	1.144.161.243	YEI STEVEN ARBELAEZ DIAZ	\$	153.700.000	\$	12.000.000
58	0202 T 1	1100030972	26.295.858	NICACIA MOSQUERA DE ARIAS	\$	153.700.000	\$	16.600.000
59	0208-T1	1100030979	29.121.642	SANDRA PATRICIA MATURANA GRUESO	\$	153.700.000	\$	9.380.000
60	0301-T1	1100030980	900.107.563	GESTIONES Y ASESORIAS INMOBILIARIAS S EN C S	\$	153.700.000	\$	9.000.000
61	0305 T1	1100030985	1.112.388.271	KAREN LIZETH PEREZ LENIS	\$	145.200.000	\$	12.800.000
62	0401-T1	1100030989	900.107.563	GESTIONES Y ASESORIAS INMOBILIARIAS S EN C S	\$	153.700.000	\$	9.000.000
63	0402-T1	1100030990	900.107.563	GESTIONES Y ASESORIAS INMOBILIARIAS S EN C S	\$	153.700.000	\$	9.000.000
64	0403-T1	1100030992	900.107.563	GESTIONES Y ASESORIAS INMOBILIARIAS S EN C S	\$	153.700.000	\$	9.000.000
65	0404-T1	1100030993	900.107.563	GESTIONES Y ASESORIAS INMOBILIARIAS S EN C S	\$	153.700.000	\$	9.000.000
66	0405-T1	1100030994	900.107.563	GESTIONES Y ASESORIAS INMOBILIARIAS S EN C S	\$	153.700.000	\$	9.000.000
67	0407-T1	1100030996	900.107.563	GESTIONES Y ASESORIAS INMOBILIARIAS S EN C S	\$	153.700.000	\$	9.000.000
68	0408-T1	1100030997	900.107.563	GESTIONES Y ASESORIAS INMOBILIARIAS S EN C S	\$	153.700.000	\$	9.000.000
69	0502T1	1100030999	12.754.428	JOSE LUIS GRIJALBA MORENO	\$	152.460.000	\$	1.957.951
70	0505T1	1100031002	41.658.923	DEISSY SANCHEZ MORALES	\$	145.200.000	\$	7.200.000
71	0506 T1	1100031003	1.059.043.509	YIBER ANGULO ANGULO/YUDY PATRICIA LLANOS CAICEDO	\$	145.200.000	\$	16.783.400
72	0507-T1	1100031004	1.144.165.830	LUZ MARINA QUINTERO RODRIGUEZ	\$	145.200.000	\$	16.550.000
73	0601T1	1100031006	1.087.120.768	DIANA MARITZA VILLAREAL	\$	145.200.000	\$	11.000.000
74	0604T1	1100031010	1.012.422.708	LUIS MATEO VELASQUEZ VELASQUEZ	\$	152.460.000	\$	6.500.000
75	0606-T1	1100031012	1.143.982.359	EVERLIN ROCIO VASQUEZ VALDERRAMA	\$	145.200.000	\$	6.800.000
76	0608-T1	1100031014	31.944.190	MARIA PATRICIA VALENCIA PADILLA	\$	145.200.000	\$	5.000.000
77	0701-T1	1100031032	1.107.098.642	FRANCY ELENA HURTADO CUENU	\$	145.200.000	\$	10.000.000
78	0706-T1	1100031021	1.144.077.989	SHIRLEY CUASPA PINEDA	\$	145.200.000	\$	12.000.000
79	0801-T1	1100031025	1.107.509.977	ROYER CASTILLO ORDOÑEZ	\$	145.200.000	\$	14.200.000
80	0802-T1	1100031026	1.061.783.622	NATALY XIMENA CORTES JARAMILLO	\$	145.200.000	\$	2.000.000
81	0804 T1	1100031028	1.130.679.861	JENNIFER RIASCOS LOPEZ	\$	145.200.000	\$	7.500.000
82	0903-T1	1100031036	1.151.943.187	INGRID JULIETH ORTIZ CRUZ	\$	137.800.000	\$	8.200.000
83	1002-T1	1100031044	94.540.943	VICTOR ALFONSO CASTILLO DELGADO	\$	137.800.000	\$	7.000.000
84	1004T1	1100031046	1.087.007.583	VICKY LORENA PINCHAO CRIOLLO	\$	137.800.000	\$	11.000.000
85	1007T1	1100031049	1.093.217.669	CLAUDIA LORENA TRUJILLO OCAMPO	\$	137.800.000	\$	11.740.700
86	1102 T1	1100031052	1.144.147.488	KATHERINE CAICEDO ZAPATA	\$	137.800.000	\$	9.000.000
87	1103-T1	1100031053	1.144.128.394	RAQUEL XIMENA RAIGOZA HENAO	\$	137.800.000	\$	6.600.000
88	1105-T1	1100031055	1.144.059.616	NAYIBE MARCELA MONTAÑO TEGUE	\$	137.800.000	\$	34.254.000
89	1108T1	1100031059	1.094.832.085	YERSON FERLEY OLIVEROS QUINTERO	\$	137.800.000	\$	12.802.000
90	1201-T1	1100031060	1.039.692.349	YERALDI CATALINA RAMOS HERNANDEZ	\$	137.800.000	\$	6.500.000
91	1206-T1	1100031065	16.715.163	LUIS ALBERTO LOPEZ VEGA	\$	137.800.000	\$	10.936.000
92	1207 T 1	1100031067	1.143.977.601	NESTOR FELIPE SATIZABAL VELASCO	\$	137.800.000	\$	5.500.000
93	1208-T1	1100031068	1.143.988.987	ANDREA QUINTERO PEREA	\$	137.800.000	\$	6.134.000
TOTAL					\$	13.720.755.000	\$	1.046.856.478



Handwritten signature or initials.

11



81
77

CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD **Bogotá** FECHA **12 de diciembre de 2022**
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: **Banco de Bogotá** NIT X C.C: ___ No. **860.002.964-4**
3. DEUDOR HIPOTECARIO: **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA SA** NIT X C.C: ___ No. **830.035.896-4**
4. NOMBRE DEL PROYECTO: **ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL**
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: **CALLE 73 No. 7C – ALFONSO LOPEZ 1**
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): **370-1036036**
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): **3391**, DE FECHA: **29 de noviembre 2022**, NOTARÍA: **12 DE Cali**
8. HIPOTECA POR VALOR DE: **\$ 890.000.000** CUANTÍA INDETERMINADA___

INFORMA QUE

yo **Banco de Bogotá**, en calidad de acreedor hipotecario, se obliga a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.



Mayerli Alcira Verano Baracaldo
Jefe II Procesos Transversales Gerencia Operativa de Pre y Post Desembolso & Leasing
Banco de Bogotá
Elaboro: ERB

11



65
78

CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

Este formulario debe ser diligenciado por la entidad que otorga el crédito.

INFORMACIÓN GENERAL

1. **CIUDAD Y FECHA DE EXPEDICIÓN:** Escriba la ciudad y fecha en la cual se elabora el formulario.
2. **ACREEDOR HIPOTECARIO:** Nombre de la entidad financiera que otorga el crédito de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la Superintendencia Bancaria.
3. **DEUDOR HIPOTECARIO:** Datos de la persona natural o jurídica a quién se le otorgó el crédito.
4. **NOMBRE DEL PROYECTO:** Debe coincidir con el de la licencia de construcción.
5. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO:** Debe coincidir con la licencia de construcción
6. **No. DE MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE LA HIPOTECA(S):** número de las matrículas de los lotes involucrados en el crédito
7. **No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S):** Diligenciar los datos respectivos
8. **HIPOTECA POR VALOR DE:** escribir el valor correspondiente al trámite.

CERTIFICACION

1. Diligenciar el nombre de la persona natural o persona jurídica acreedora hipotecaria

Notas:

1. la información debe firmarse en original por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para expedir las certificaciones
2. Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
3. Las prorratas las debe expedir la entidad financiera.

10

10

10

Santiago de Cali, 07 de septiembre de 2022

Doctor:

FERNANDO RUIZ CÁCERES
RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA SA - CORASA
FIDEICOMISO ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL
ACCIÓN FIDUCIARIA SA
Cali – Valle del Cauca

Referencia: Aprobación Crédito Constructor **ATALAYA CONJUNTO
RESIDENCIAL**

Apreciados Doctores:

Nos es grato comunicarles que una vez estudiados los documentos requeridos y realizada la evaluación de crédito, el Banco de Bogotá ha aprobado un crédito por OCHO MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS, \$8.900.000.000/m/cte., para ser destinado exclusivamente a la financiación de la construcción del proyecto: ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL, compuesto por 1 torre de 12 pisos y 1 sótano, con 96 apartamentos, 32 parqueaderos privados comunales, 5 parqueaderos para visitantes, 6 parqueaderos motos visitantes y 6 parqueaderos para bicicletas. Ubicado en la calle 73 No. 7c Alfonso Lopez 1, de la ciudad de Cali, Valle del Cauca.

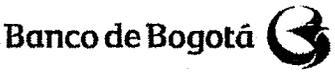
A continuación, se relacionan las condiciones y requisitos de aprobación del crédito:

1.- En cuanto al crédito:

- El crédito se pactará en pesos y generará intereses remuneratorios a la tasa fija que se defina para la época de los respectivos desembolsos, la cual se cobrará trimestre vencido. Si se presentare vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelen oportunamente los intereses convenidos, se procederá a cobrar intereses de mora a la máxima tasa autorizada.
- El plazo del crédito será de 24 meses. La periodicidad de las visitas de obra será mensual para llevar un adecuado control de la evolución de la construcción.

2.- En cuanto a la garantía:

- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberán llevar la firma de Acción Fiduciaria SA como vocera del Fideicomiso Inmobiliario PA por constituir y como deudor(s), Fernando

	Carta de Aprobación Crédito Constructor	Código: OCC_FOR_005	
		Versión:	9
		Fecha de actualización:	27/09/2021

Ruiz Cáceres, Liliana Arévalo de Ruiz, Juan Camilo Ruiz Arévalo, Juan David Ruiz Arévalo y Ruiz Arévalo Constructora SA.

- Se requiere la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario, Patrimonio Autónomo, que tenga la titularidad del lote y conlleve la administración de los recursos, donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.
- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de 2.061 m², ubicado(s) en la calle 73 No. 7c Alfonso Lopez 1, de la ciudad de Cali, el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Se deberá instalar una valla anunciando la financiación del proyecto en el lote donde se desarrollará el proyecto ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL, teniendo en cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá para tal fin.
- Le solicitamos contactar a la firma de abogados Consultorías Jurídicas de Occidente al teléfono 3136160424 correo electrónico consultorias.occidente@gmail.com, para que procedan a realizar el estudio de títulos del inmueble a hipotecar. Así mismo deberá contactar a la firma evaluadora ISA Inmobiliaria al teléfono 3142958403 correo electrónico siai@isainmobiliaria.com.co, quien realizará el avalúo del respectivo inmueble.

3.- Sobre los desembolsos:

3.1- Crédito Constructor Etapa Pre operativa:

El desembolso del crédito preoperativo por un valor OCHOCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS \$890'000.000 m/cte. estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 3.1.1 Hipoteca sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto, el valor comercial del lote sobre el que se deberá constituir la hipoteca es de \$1.475'000.000.
- 3.1.2 Se deberá revisar por parte del área técnica, la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.

3.2- Crédito Constructor Etapa Operativa:

Los desembolsos del saldo del crédito constructor por un valor de OCHO MIL DIEZ MILLONES DE PESOS \$8.010'000.000 m/cte, estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:



- 3.3.1 Entregar al Banco de Bogotá copia de la Licencia de Construcción ejecutoriada del proyecto y una copia de la póliza de seguro Todo Riesgo en Construcción, la que tendrá una cobertura mínima por amparo básico de \$8.849'941.000 m/cte con vigencia de 24 meses.
- 3.3.2 Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas de 80% es decir, 77 de las 96 unidades con que cuenta el proyecto y un recaudo mínimo de \$782'000.000 m/cte por concepto de cuotas iniciales lo cual será verificado mediante el certificado detallado de ventas por parte de la entidad Fiduciaria.
- 3.3.3 Todas las unidades del punto de equilibrio deberán estar vinculadas a la fiduciaria y registrar abonos por concepto de cuotas iniciales.
- 3.3.4 El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.
- 3.3.5 Se deberá contar con un avance de obra mínimo del 20%, el cual será verificado en la visita realizada por el perito del Banco. Para este avance de obra, se podrán tener en cuenta los anticipos pagados a proveedores hasta un 3%.
- 3.3.6 En cada uno de los desembolsos deberá contar con:
- Un informe de avance de obra elaborado por el área técnica de crédito constructor del Banco.
 - Un informe actualizado del recaudo de cuotas iniciales emitido por la fiduciaria designada. Posterior al primer desembolso, trimestralmente se deberá contar con una actualización del estado de ventas del proyecto.
- 3.3.7 El valor de las prorratas al momento de la escrituración deberá ser calculado sobre las unidades vendidas.
- 3.3.8 Todas las unidades del punto de equilibrio deberán certificar crédito individual preaprobado y/o aprobado.
- 3.3.9 Se deberá revisar por parte del área técnica, la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.
- 3.3.10 Previo al primer desembolso se deberá certificar fuente de pago para el crédito constructor de los proyectos, La gran vía condominio etapa II Torres 3 y 4, Crédito No. 557646919 y La gran vía bulevar II, Crédito No. 659376303, a través de créditos individuales aprobados y subsidios.

De otra parte, es importante puntualizar que los desembolsos por Avance de Obra se realizarán tomando como base la estructura de costos del presupuesto aprobado, la cual corresponde a un valor \$8.912'000.000 de costo directo y un valor de \$2.213'000.000 del costo indirecto, valores definidos como resultado del estudio técnico realizado por el Banco. Por lo tanto, no se financiarán los ajustes que pudiera tener el mismo después de la fecha de aprobación del crédito constructor. Cualquier variación del presupuesto no será considerada para la determinación del monto a desembolsar.

Los desembolsos estarán sujetos a la disposición de tesorería del Banco, a las políticas



comerciales y de riesgos, así como al mantenimiento de las condiciones económicas y financieras de los solicitantes del crédito.

Resulta esencial indicar que además de las condiciones establecidas para el otorgamiento del crédito, el Banco de Bogotá podrá abstenerse de realizar cualquier desembolso, aplazar los mismos o revocar el cupo aprobado: A) Cuando se compruebe que el proyecto no cumple con las condiciones mínimas de calidad de la construcción de la obra, o cuando se confirme el incumplimiento de los requisitos legales requeridos para la construcción del proyecto. B) Cuando no se cumpla con el porcentaje de avance de obra mínimo exigido en la aprobación. C) Cuando en el informe de avance de obra no se evidencie la inversión de los recursos recibidos: recaudo de cuota iniciales y desembolsos de crédito constructor. D) Cuando la garantía ofrecida resulte insuficiente para el cubrimiento de la operación. E) Cuando existan cambios en las condiciones financieras del deudor. F) Cuando el deudor persona natural fallezca o siendo persona jurídica se encuentre incurso en causal de liquidación o en proceso concursal. G) Cuando no se acredite la disponibilidad de servicios. H) Cuando la obra sea suspendida o bloqueada por orden de autoridad o por cualquier otra causa. I) Si se presentan medidas cautelares sobre los bienes del proyecto y/o bienes del dueño del proyecto. J) Si los bienes, el dueño, controlante o los administradores del proyecto se ven vinculados en noticias y/o investigaciones por lavado de activos o financiación de terrorismo. K) Si el/los deudores son dueños o socios controlantes en otros proyectos diferentes al financiado por el Banco y dichos proyectos son paralizados, se incumplen pagos o se presentan cambios que impidan el correcto desarrollo de estos. L) Cuando por cualquier otra causa se afecte el desarrollo normal del proyecto

Es importante precisar que el Banco de Bogotá no responde por la ejecución del proyecto, la estabilidad de la obra, la calidad de esta, los plazos de entrega y demás obligaciones relacionadas con éste serán responsabilidad exclusiva del solicitante del crédito. Es absolutamente necesario, que cualquier modificación en las características del proyecto, en la composición del capital de la entidad solicitante, sea informada previamente al Banco de Bogotá.

4.- Sobre las subrogaciones:

Sin perjuicio de la obligación de mantener al día el pago del crédito, el proceso de amortización se realizará principalmente mediante subrogaciones de créditos individuales de vivienda de los compradores con el Banco de Bogotá, pago de prorratas por ventas de contado o con crédito de otras entidades. Para lograr un adecuado manejo de este proceso, cuando se trate de ventas de inmuebles que el Banco de Bogotá financie, si el valor de los respectivos créditos individuales fuere inferior al valor de la prorrata que resulte para cada inmueble se deberá cancelar la diferencia, previo a la firma de la escritura pública de hipoteca de los compradores por parte de nuestro representante legal. Cuando se lleven a cabo ventas de contado o transferencias de unidades en las que no se utilice financiación

CS
81

Banco de Bogotá 	Carta de Aprobación Crédito Constructor	Código: OCC_FOR_005	
		Versión:	9
		Fecha de actualización:	27/09/2021

del Banco de Bogotá, se deberá realizar el pago de la respectiva prorrata, previo a la firma de la escritura pública de compraventa o transferencia de propiedad de la respectiva unidad.

El cálculo de las prorratas se realizará de la siguiente manera:

- El cargue inicial se realiza sobre la totalidad de las unidades del proyecto.
- El cálculo de prorratas para liberación, se realiza únicamente sobre las unidades vendidas.
- Cuando se realicen nuevas ventas estas serán tenidas en cuenta para el recalcu de las prorratas. Para estos efectos se deberá aportar la certificación de ventas expedida por la Fiduciaria, o copia de las promesas de compraventa suscritas cuando no se haya constituido un esquema fiduciario, si se ha liberado una prorrata con base a una carta de compromiso o un subsidio y no se han recibido los recursos dentro del tiempo estipulado por el Banco, se procederá al recalcu de las prorratas activas.

Los créditos que otorgará el Banco de Bogotá a cada uno de los compradores del proyecto interesados en financiación, en cuanto a sus características, tasas de interés, plazos, sistemas de amortización, serán las que para la época de la subrogación correspondiente tenga establecido el Banco.

El porcentaje de financiación para los compradores de este proyecto por la línea de leasing será máximo el 80 % y por la línea de crédito hipotecario del 70% en el caso de NO VIS y 80% en el caso de VIS sobre el menor valor entre el valor comercial del inmueble registrado en la escritura de compraventa y el avalúo realizado por un perito designado por el Banco.

5.- Autorización, uso y alcance de asociar la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT al Crédito:

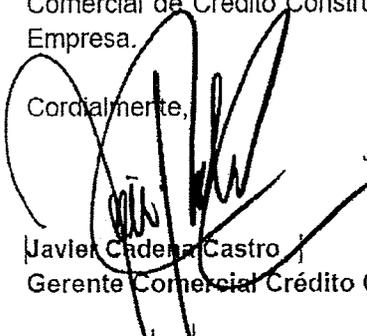
Al momento de crear el cupo de crédito del producto Constructor, se relacionará la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT que se le haya informado al ejecutivo asignado al proyecto para los casos que seleccionen como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, dicha cuenta podrá ser de Ahorros o Corriente, el asociar esta cuenta al crédito facilitará el cobro oportuno de los intereses exigidos que cause el crédito en forma de débito automático desde que la cuenta tenga recursos para esta operación, igualmente, una vez el crédito constructor se haya saldado, es decir, se encuentre en ceros y continúe activo, los recursos que siga captando el Banco de Bogotá por conceptos de pago asociados a pagos de prorratas del proyecto serán trasladados a dicha cuenta del PAT de forma automática sin requerir solicitudes adicionales del Constructor y/o la Fiduciaria.

Para aquellos casos que no se seleccione como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, los recursos que sean captados por el mismo y una vez el crédito esté saldado serán entregados mediante cheque, para esto deberá continuar el actual proceso de solicitud mediante la Mesa de Ayuda Constructor, asimismo, para los casos que sí se haya relacionado la cuenta del PAT en el crédito pero deseen que los recursos captados por el Banco de Bogotá una vez el crédito se haya pagado en su totalidad sean entregados mediante cheque, se deberá hacer uso de la Mesa de Ayuda Constructor, proporcionando la documentación necesaria en donde conste la autorización de la Fiduciaria para que sea girado el cheque, por último, los casos que no hayan relacionado la cuenta del PAT oportunamente pero deseen que los recursos sean transferidos allí, también se deberá efectuar el proceso con el acompañamiento de la Mesa de Ayuda Constructor remitiendo de igual forma la autorización de la Fiduciaria para tal fin.

La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación. Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

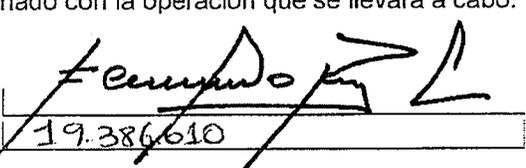
Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

Cordialmente,


Javier Cadenza Castro

Gerente Comercial Crédito Constructor

Yo Fernando Ruiz Caceres mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA SA, manifiesto expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma: 

C.C.

19.386.610



Santiago de Cali, 07 de septiembre de 2022

Doctor:

FERNANDO RUIZ CÁCERES
RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA SA - CORASA
FIDEICOMISO ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL
ACCIÓN FIDUCIARIA SA
Cali – Valle del Cauca

Referencia. Crédito constructor ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL

Apreciado(s) Doctor(es):

Nos permitimos informar que el desembolso preoperativo del crédito en referencia se realizará por la suma de OCHOCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS, \$890'000.000 m/cte. El desembolso se realizará en el momento en que ustedes los soliciten previo cumplimiento de las siguientes condiciones:

- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberán llevar la firma de Acción Fiduciaria SA como vocera del Fideicomiso Inmobiliario PA por constituir y como deudor(s), Fernando Ruiz Cáceres, Liliana Arévalo de Ruiz, Juan Camilo Ruiz Arévalo, Juan David Ruiz Arévalo y Ruiz Arévalo Constructora SA.
- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de 2.061 m², ubicado(s) en la calle 73 No. 7c Alfonso Lopez 1, de la ciudad de Cali, el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Hipoteca sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto, el valor comercial del lote sobre el que se deberá constituir la hipoteca es de \$1.475'000.000.
- Se requiere la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario, Patrimonio Autónomo, que tenga la titularidad del lote y conlleve la administración de los recursos, donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- Instalar una valla anunciando la financiación del proyecto en el lote donde se desarrollará el proyecto ATALAYA CONJUNTO RESIDENCIAL, teniendo en

OCC_FOR_005 V7 12/04/2021



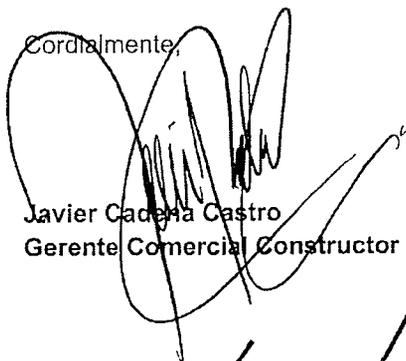
Banco de Bogotá

cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá para tal fin.

- Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.

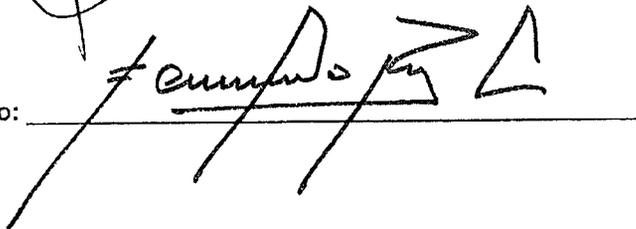
Es importante advertir que el cumplimiento de estas condiciones no obliga al Banco de Bogotá a proceder con el efectivo otorgamiento del crédito, el Banco se reserva la facultad de no efectuar o postergar el desembolso del préstamo por el tiempo que considere necesario.

Cordialmente,



Javier Cadenha Castro
Gerente Comercial Constructor

Acepto: _____



Consolidados

Empresa: RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA SA

Tipo Identificación: NIT Persona Jurídica

No. Identificación: 8300358964

Generado por: JOHANNA PANTOJA

A continuación el detalle de: Resumen - Consultar

Parámetros de consulta

Valor Constitución	Saldo Actualizado a
\$1.685.736.624,00	2023/03/06 16:31:51

Información Adicional

Valor Constitución	Fecha Última Actualización
\$1.685.736.624,00	2023/03/06 16:31:51

Nombre Producto	Fecha Constitución	Fecha Vencimiento	Valor Constitución
No inscrito en el Canal	2022/07/14	2023/04/10	\$1.685.736.624,00

10/10/10



5
84

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6206724314230668

Generado el 01 de marzo de 2023 a las 12:44:03

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

**RAZÓN SOCIAL: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. O SIMPLEMENTE ACCION FIDUCIARIA PARA
TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA ACCION FIDUCIARIA**

NIT: 800155413-6

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

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 1376 del 19 de febrero de 1992 de la Notaría 10 de CALI (VALLE). denominándose FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES"

Escritura Pública No 2703 del 13 de septiembre de 2005 de la Notaría 14 de CALI (VALLE). El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Cali. Cambio su razón social por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ó simplemente ACCIÓN FIDUCIARIA para todos los efectos legales podrá utilizar la sigla ACCION FIDUCIARIA

Escritura Pública No 0781 del 31 de marzo de 2009 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). el domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 1017 del 19 de marzo de 1992

REPRESENTACIÓN LEGAL PRESIDENTE y VICEPRESIDENTE. La sociedad tendrá un Presidente el cual es de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Accionistas, que tendrá representación legal y a su cargo la administración y gestión de los negocios sociales con sujeción a la ley, a estos estatutos, a las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas, de la Junta Directiva y a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Podrá tener los suplentes que designe la Asamblea o en su defecto la Junta Directiva, quien o quienes lo reemplazarán en sus faltas temporales o accidentales. Así mismo, la sociedad tendrá tantos vicepresidentes como la junta directiva determine, los cuales serán de libre nombramiento y remoción por parte de esta, y tendrán representación legal si la Junta Directiva así lo dispone. **PRESIDENTE.** En sus faltas temporales o accidentales, el Presidente de la sociedad será reemplazado por su suplente, si la Asamblea o la Junta Directiva lo designa. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Asamblea de Accionistas deberá designar un nuevo Presidente; mientras se hace el nombramiento, la Presidente de la sociedad será ejercida por el suplente o por quien designe como encargado la Junta Directiva. **FUNCIONES PRESIDENTE.** Son funciones del Presidente, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités y dependencias que juzgue necesarios para la buena marcha de la Fiduciaria previa autorización de la Junta Directiva. 3. El Presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 4. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 5. Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6206724314230668

Generado el 01 de marzo de 2023 a las 12:44:03

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

Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. 6. Representar legalmente a la Fiduciaria. 7. Cumplir las funciones que en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 8. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones siempre que no sean de las que se ha reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. Las demás que le correspondan de acuerdo con la ley, los estatutos, las disposiciones de la Superintendencia Financiera o por la naturaleza del cargo. **FACULTADES DE LOS REPRESENTANTES.** El nombramiento y remoción de otros funcionarios distintos al Presidente que ostenten la representación legal estará a cargo de la Junta Directiva, atendiendo los criterios de idoneidad, conocimientos, experiencia y liderazgo, pudiendo ser reelegidos o removidos en cualquier tiempo por esta última. Los funcionarios que por disposición de la Junta Directiva ejerzan la representación legal ejercerán las funciones y deberes señalados por la ley, siempre que se encuentren amparados bajo los lineamientos establecidos por la Junta Directiva. Podrán ostentar la Representación Legal los Vicepresidentes de la sociedad o cualquier funcionario siempre que sean designados como tal por la Junta Directiva. La representación legal en cada caso se ostentará previo otorgamiento por parte de la Junta Directiva y designación, para el ejercicio de las facultades establecidas por la Junta Directiva, quien designará sus funciones en cada caso. (E.P. 1735 del 30/mayo/2018 Notaría 11 de Bogotá D.C.). **PARÁGRAFO:** La Junta Directiva podrá designar representantes legales de la Fiduciaria para asuntos judiciales y administrativos para que comparezcan, asistan actúen y la representen en las etapas y audiencias de conciliación a realizar en cualquier jurisdicción o autoridad administrativa, en los asuntos relacionados con quiebras, concordatos y concurso de acreedores; así como para que reciba notificaciones y constituya apoderados judiciales que representen a la sociedad en procesos que se ventilen en su contra o a su favor en cualquier jurisdicción, o cualquier otra función que determine la Junta Directiva. (E.P. 4229 del 09/diciembre/2016 Notaría 11 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Antonio Montoya Uricoechea Fecha de inicio del cargo: 30/05/2018	CC - 79141627	Presidente
Paula Andrea Loaiza Charry Fecha de inicio del cargo: 10/06/2021	CC - 43608924	Suplente del Presidente
Edward Alfonso González González Fecha de inicio del cargo: 20/01/2022	CC - 1032366633	Representante Legal
Hernando Rico Martínez Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019	CC - 80889872	Representante Legal
Mónica Patricia Vallejo Henao Fecha de inicio del cargo: 07/10/2021	CC - 66996992	Representante Legal
Francisco Javier Duque González Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 70553218	Representante Legal
Gilberto Alejandro Salamanca Pulido Fecha de inicio del cargo: 07/10/2021	CC - 1010196834	Representante Legal
Roberto Chain Saieh Fecha de inicio del cargo: 20/10/2020	CC - 1020725647	Representante Legal
Luis Javier Roza Álvaro Fecha de inicio del cargo: 12/08/2021	CC - 79501027	Vicepresidente de Operaciones y Tecnología
Daniel Eduardo Ardila Paez Fecha de inicio del cargo: 05/05/2022	CC - 1026272654	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos



685

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6206724314230668

Generado el 01 de marzo de 2023 a las 12:44:03

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Sebastián Baron Cardozo Fecha de inicio del cargo: 06/08/2021	CC - 1032360390	Vicepresidente de Negocios Fiduciarios
Laura Yazmin Lopez Garcia Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1014232349	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas
Stefany Mass Mosquera Fecha de inicio del cargo: 17/12/2020	CC - 1140843955	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Administrativos

**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



48
86



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE INMOBILIARIA - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
(VIS) O PRIORITARIO (VIP)
FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**

ASPECTOS RELEVANTES DEL ESQUEMA FIDUCIARIO INMOBILIARIO

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

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

EL FIDEICOMITENTE GERENTE con la suscripción del presente contrato de fiducia mercantil, declara conocer y aceptar el contenido antes descrito.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**

I. **CARLOS HERNÁN BARRAGÁN LOSADA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.079.641 de Cali, quien actúa en su condición de Representante Legal de **INVERSIONES RÍO CAUCA Y CIA LTDA.**, debidamente facultado por la Asamblea de Socios mediante Acta No. 33 del 20 de septiembre de 2021, sociedad con NIT. 800.190.549-7, constituida mediante Escritura Pública No. 704 del 2 de marzo de 1993, otorgada en la Notaría Once de Cali, inscrito en la Cámara de Comercio de Cali el 10 de marzo de 1993 con el No. 63957 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**; por otra

II. **FERNANDO RUIZ CÁCERES**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.386.610 de Bogotá, quien actúa en su condición de Representante Legal de **RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A.**, con NIT. 830.035.896-4, constituida mediante Escritura Pública No. 1765 del 17 de julio de 1997, de la Notaría Cuarenta y Siete de Bogotá, bajo el número 683 del libro VI y matrícula mercantil 546821-4, todo lo cual consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, y por otra parte;

III. **MÓNICA PATRICIA VALLEJO HENAO**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.996.992 de Cali, quien actúa en su condición de Representante Legal **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**; y en conjunto con **EL FIDEICOMITENTE, LAS PARTES**.

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

CONSIDERACIONES



49 87



PRIMERA. - Que el **FIDEICOMITENTE GERENTE** se encuentra interesado en desarrollar por su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía un proyecto inmobiliario VIS en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-1036036 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, propiedad actual del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y que será transferido por este último, para incrementar el patrimonio autónomo que por el presente contrato se constituye.

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

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

CUARTA.- Que es finalidad exclusiva del **FIDEICOMITENTE GERENTE** en la constitución de este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** adelantar, a través suyo, un proyecto de vivienda de interés social enmarcado en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, y acogerse así al tratamiento de la utilidad en la enajenación de los predios como renta exenta en los términos del **Numeral 9º del artículo 207-2 hoy numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 99 de la Ley 1819 de 2016, reglamentado por el Decreto 1625 de 2016** por medio del cual se expide el **Decreto Único Reglamentario en materia tributaria Artículo 1.2.1.22.26.**, así como al mismo tratamiento en el **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA** para lo cual la **FIDUCIARIA** certificará a través de su representante legal que los inmuebles que conforman el patrimonio autónomo es para el desarrollo de un proyecto de **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, conforme se indique en la licencia de urbanismo y construcción del proyecto; y además certificará a través de su Contador Público y/o Revisor Fiscal en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, el valor de las utilidades obtenidas por el **FIDEICOMISO** en la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes de la ejecución del proyecto de vivienda de interés social y las utilidades obtenidas en el desarrollo del proyecto mismo.

QUINTA.- EL FIDEICOMITENTE GERENTE responderá frente a los terceros **ADQUIRENTES** por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, por fallas en la construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del proyecto. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, responderá en todo momento por las condiciones jurídicas, financieras, comerciales y técnicas del proyecto. Ni **ACCIÓN** ni el **FIDEICOMISO** que se constituye por el presente instrumento están obligados a responder por estos conceptos.

SEXTA.- Para cumplir con la finalidad acordada y establecida en el presente contrato, **LA FIDUCIARIA** llevará la contabilidad del **FIDEICOMISO**, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos,





incluyendo las mejoras y/o costos incorporados a los bienes fideicomitidos, las que le serán reportadas por escrito por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** del proyecto o quien haga sus veces.

SÉPTIMA.- Que en el evento de presentarse alguna reclamación por un tercero que alegare algún derecho relacionado con el proyecto inmobiliario, bajo ninguna circunstancia el **FIDEICOMISO** o la **FIDUCIARIA** responderá frente al tercero; si la reclamación fuere presentada directamente contra el **FIDEICOMISO** o contra la **FIDUCIARIA**, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a ser llamados en garantía y en caso que la posición contractual de **FIDEICOMITENTE** la ostenten varias personas; éstas últimas se obligan de forma solidaria e indivisible a salir en defensa de la **FIDUCIARIA** y/o el **FIDEICOMISO** asumiendo todos los gastos y costos que esto pueda ocasionar.

Lo anterior debido a que los beneficios derivados del desarrollo del proyecto inmobiliario y de la exención de renta que se busca con esta figura, es exclusivo de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**.

OCTAVA.- Vista las consideraciones que hacen parte integral del clausulado del presente documento, las partes acuerdan la suscripción del presente Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**, que ha de regirse por las siguientes:

CLÁUSULAS

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

1. **ADQUIRENTES:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriban el respectivo **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
2. **BENEFICIARIO:** Se refiere a las personas naturales y jurídicas que se encuentren relacionados en la Cláusula Quinta del presente documento.
3. **BIEN INMUEBLE:** Es el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-1036036 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, sobre el cual el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, bajo su responsabilidad desarrollará el **PROYECTO** y el cual deberá estar transferido al **FIDEICOMISO** como una de las **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS**.
4. **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, necesarias para culminar la **FASE PREOPERATIVA** del **PROYECTO** y dar inicio a la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, cuyo



50 88



cumplimiento deberá ser acreditado previamente por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** a la FIDUCIARIA.

5. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el acuerdo suscrito entre los ADQUIRENTES, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMISO con el único objeto de regular la forma de entregar recursos con el fin de adquirir la unidad inmobiliaria que será establecida en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, la cual será transferida por el Acción como vocera del FIDEICOMISO previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez ejecutado en su totalidad el proyecto por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
6. **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es el acuerdo que suscriben el FIDEICOMITENTE GERENTE en calidad de promitente vendedor y los ADQUIRENTES en calidad de promitentes compradores, en el cual se establecerán la totalidad de las condiciones requeridas para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO. Es claro que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO harán parte de dicho acuerdo privado.
7. **CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que serán desembolsadas por el FINANCIADOR, junto con los intereses y demás costos derivados de estas, a favor única y exclusivamente del FIDEICOMISO para financiar el desarrollo del PROYECTO.
8. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, única y exclusivamente el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley, en especial las establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adicionen, además de aquellas específicamente establecidas este documento.
9. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el periodo que se inicia con la culminación de la FASE PREOPERATIVA el cual comprende la ejecución por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de la construcción del PROYECTO.
10. **FASE PREOPERATIVA:** Se entenderá por esta, el periodo de tiempo en el que el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá llevar a cabo directamente o a través de terceros contratados por éste, todas las gestiones para iniciar las obras del PROYECTO, entre otros pero sin limitarse a la elaboración de los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad, presupuesto, flujos de caja, obtención de licencias urbanísticas, así como la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de ADQUIRENTES que se comprometan a entregar los recursos correspondientes según los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO que se suscriban y, la obtención de las fuentes de financiamiento del PROYECTO. Todo lo anterior con el fin de acreditar las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas del PROYECTO, y poder dar cumplimiento a las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
11. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Es el periodo durante el cual se realiza la escrituración de las unidades inmobiliarias que surjan de la construcción del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE. Las escrituras públicas serán suscritas por el





FIDEICOMITENTE GERENTE Y EL FIDEICOMISO previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE única y exclusivamente con el objeto de transferir el derecho real de dominio de las unidades inmobiliarias correspondientes a favor de los ADQUIRENTES. Sin perjuicio de lo anterior, es claro que cualquier obligación que se derive de la calidad de vendedor, será única y exclusiva del FIDEICOMITENTE GERENTE de conformidad con los términos establecidos en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

12. **FASES:** Se refiere en conjunto a la FASE PREOPERATIVA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN.
13. **FIDEICOMITENTE GERENTE o FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A., con NIT. 830.035.896-4, de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, quien ejecutará por su cuenta, riesgo, autonomía y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y enajenación del PROYECTO.
14. **FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Es la sociedad INVERSIONES RÍO CAUCA Y CIA LTDA., con NIT. 800.190.549-7 identificada al inicio del presente contrato quien transferirá el BIEN INMUEBLE y ostentará el porcentaje de participación fiduciaria establecido en la cláusula de beneficiarios del presente contrato.
15. **LOS FIDEICOMITENTES:** Se entenderá por tal al FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, de las calidades descritas al inicio del presente contrato, quienes se obligan a responder ante la FIDUCIARIA y los terceros por las obligaciones derivadas del presente contrato, en la calidad que cada uno ostenta en el contrato.
16. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA.
17. **FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
18. **FINANCIADOR:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue créditos a favor del FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMITENTE GERENTE con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO.
19. **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica designada por la FIDUCIARIA de una terna presentada por el FIDEICOMITENTE GERENTE quien tendrá a cargo las obligaciones establecidas en este documento.
20. **PROYECTO:** Se entenderá por este el proyecto de construcción que el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre el BIEN INMUEBLE, conformado por de un Edificio de 96 apartamentos tipo VIS .

El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO afecten a los ADQUIRENTES en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO se deberá contar con la autorización expresa y escrita del ADQUIRENTE que resulte afectado.



51-89



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

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

22. SUPERVISOR TÉCNICO: Será la persona natural o jurídica contratada por el FIDEICOMITENTE GERENTE bajo su propia cuenta y responsabilidad, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

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

1. Constituir el FIDEICOMISO con los bienes que conformen el patrimonio autónomo.
2. Adquirir y mantener la titularidad jurídica del BIEN INMUEBLE que sea aportado por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.
3. Permitir que sobre el BIEN INMUEBLE se desarrolle un proyecto inmobiliario por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
4. Entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE a título de comodato precario el BIEN INMUEBLE en los términos establecidos en este documento.
5. Constituir hipoteca sobre el BIEN INMUEBLE a favor del FINANCIADOR, con el propósito de garantizar obligaciones del FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMITENTE GERENTE única y exclusivamente para financiar el desarrollo del PROYECTO.
6. Recibir los RECURSOS y administrarlos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por ACCIÓN cuyo reglamento declara conocer, entender y aceptar FIDEICOMITENTE GERENTE.
7. Suscribir junto con el FIDEICOMITENTE GERENTE los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
8. Suscribir los documentos necesarios para obtener el CRÉDITO por parte del FINANCIADOR.
9. Girar las sumas de dinero que haya aportado al FIDEICOMISO el FIDEICOMITENTE GERENTE en los términos de este contrato. Una vez iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN el giro de estos dineros deberá contar además con autorización del INTERVENTOR.





10. Una vez acreditadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE con autorización del INTERVENTOR girar los RECURSOS del FIDEICOMISO.
11. Recibir y administrar los recursos provenientes del CRÉDITO y girarlos de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE con autorización del INTERVENTOR.
12. Transferir previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE las unidades que resulten del PROYECTO que desarrolle el FIDEICOMITENTE GERENTE a favor de EL(LOS) ADQUIRENTE(S).

TERCERA. CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO Y BIENES FIDEICOMITIDOS. -

1. **CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de Un Millón de Pesos M/Cte. (\$1.000.000) que a la fecha de la suscripción del presente documento efectúa el FIDEICOMITENTE GERENTE, así como del BIEN INMUEBLE, servidumbres, usos y anexidades del mismo, se constituye un patrimonio autónomo, el cual es sujeto de derechos y obligaciones, y cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente al [FIDEICOMITENTE GERENTE, ADQUIRENTE(S) y frente a terceros, mediante su vocero que es LA FIDUCIARIA.
2. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este documento.
3. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El PATRIMONIO AUTÓNOMO conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.
4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Los bienes que incrementen el FIDEICOMISO provienen principalmente de: (i) Los bienes que se entreguen para la constitución del FIDEICOMISO y los que se aporten con posterioridad para el incremento del mismo, así como los bienes que por accesión se incorporen al bien inmueble que hagan parte del FIDEICOMISO (ii). Los aportes del FIDEICOMITENTE GERENTE los cuales se estiman en la suma aproximada de Mil Quinientos Cincuenta Millones de pesos Mcte (\$ 1.550.000.000), si ingresan como aportes en caja deben ponerse en el Fondo Matriz del Fideicomiso y si los aportes son en Obra deberán estar certificados por el Interventor y Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE; (ii) Los recursos entregados por los ADQUIRENTE(S) los cuales el FIDEICOMITENTE GERENTE estima en la suma aproximada de Doce Mil Setecientos Treinta y Nueve Millones Ochocientos Treinta y Un Mil Doscientos Setenta y Cuatro Pesos Moneda





Corriente (\$12.739.831.274,00), y; (iii) aquellos provenientes del CRÉDITO que se requieran con el objeto de garantizar el cierre financiero del PROYECTO de conformidad con el flujo de caja elaborado y presentado por el FIDEICOMITENTE GERENTE a la FIDUCIARIA.

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

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

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

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

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

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

- 6. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** EL PATRIMONIO AUTÓNOMO recibirá notificaciones en la Calle 25 Norte Numero 7N-10 de la ciudad de Cali.
- 7. REGISTROS CONTABLES:** el FIDEICOMITENTE GERENTE para efectos contables certificará y reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que se encuentren y/o sean transferidos al FIDEICOMISO.





CUARTA. EL FIDEICOMISO. – CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

4.1 BIEN INMUEBLE: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, incrementará el FIDEICOMISO con el inmueble identificado con el folio 370-1036036 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuyas características se encuentran registradas en la Escritura Publica número 3480 del 1 de diciembre de 2020, otorgada en la Notaria 6ª de Cali.

La transferencia del BIEN INMUEBLE se deberá realizar como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden sin limitación alguna.

El BIEN INMUEBLE se deberá transferir libre de censos, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros por demanda civil, hipotecas, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia ni vivienda familiar, y se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, de igual forma deberá comprometerse a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato. LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que se obligan a salir al saneamiento por vicios redhibitorios del BIEN INMUEBLE.

Quedarán LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO relevados expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción, al proceder a la transferencia de los bienes del FIDEICOMISO, derivados de lo cual LOS FIDEICOMITENTES asumen todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven; en el mismo sentido LOS FIDEICOMITENTES, responderán frente a las personas a las que se transfiera el dominio de los inmuebles resultantes del PROYECTO por los vicios que se presenten en la construcción, instruyendo a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO con la suscripción de este documento, a incluir en la escritura pública mediante la cual efectúe la transferencia del dominio del BIEN INMUEBLE o de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, la obligación de FIDEICOMITENTE GERENTE de salir al saneamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO concederá la custodia y tenencia del BIEN INMUEBLE a título de comodato precario en los términos establecidos en este documento al FIDEICOMITENTE GERENTE.

En virtud de lo anterior, el tenedor a cualquier título responderá ante LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que al BIEN INMUEBLE se le dé.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El BIEN INMUEBLE que se transfiera al FIDEICOMISO deberá contar con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realizó, abogado que debe ser aceptado por la FIDUCIARIA.

4.2 RENDIMIENTOS. - Los rendimientos que generen los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE GERENTE y los provenientes del CRÉDITO serán del FIDEICOMISO; aquellos que provengan de los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán de estos durante la FASE



53 91



PREOPERATIVA, y del FIDEICOMISO una vez se cumplan las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

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

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

QUINTA. BENEFICIARIOS. - Serán beneficiarios del presente contrato quienes se indican a continuación:

Son BENEFICIARIOS del presente contrato LOS FIDEICOMITENTES con respecto al cien por ciento (100%) de los derechos de beneficio del mismo en los siguientes porcentajes:

BENEFICIARIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A.	25%
INVERSIONES RÍO CAUCA Y CIA LTDA.	75%
TOTAL	100%

Una vez acreditadas las condiciones de giro, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO quienes se relacionan a continuación:

- a. **RESTITUCIÓN DE APORTES:** Únicamente durante la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, tendrá derecho a recibir a título de restitución de aporte **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** cuando se haya transferido la totalidad de las unidades inmobiliarias a favor de los ADQUIRENTES de conformidad con los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO SUSCRITOS, y se haya cancelado la totalidad del CRÉDITO. Situación que declaran conocer y aceptar con la suscripción del presente documento LOS FIDEICOMITENTES.





LOS FIDEICOMITENTES, declara conocer, entender y aceptar que el recaudo de dinero del FIDEICOMISO será prioritariamente destinado por el FIDEICOMITENTE GERENTE para atender costos y gastos del PROYECTO.

b. EXCEDENTES:

Los FIDEICOMITENTES serán beneficiarios de los excedentes que quedaren en EL FIDEICOMISO en los porcentajes que se encuentren registrados a la terminación del proyecto inmobiliario, una vez (i) se haya pagado la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO, incluyendo pero sin limitarse al pago del CRÉDITO, (ii) se hayan transferido por el FIDEICOMISO el beneficio que les corresponde a LOS ADQUIRENTES de conformidad con lo establecido en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, (iii) se haya entregado el beneficio y la respectiva restitución de aportes a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE.

Durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN, los ADQUIRENTES serán acreedores beneficiarios hasta por el monto de los recursos entregados al FIDEICOMISO.

SEXTA. CESIONES.- La sociedad RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A., podrá ceder su posición contractual de FIDEICOMITENTE GERENTE dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de los ADQUIRENTES, del FIDEICOMITENTE APORTANTE y de la FIDUCIARIA.

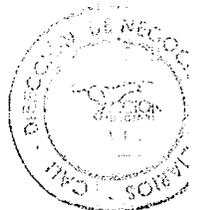
La sociedad INVERSIONES RÍO CAUCA Y CIA LTDA., podrá ceder su posición contractual de FIDEICOMITENTE APORTANTE dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa del FIDEICOMITENTE GERENTE y de la FIDUCIARIA y una vez haya sido aportado el inmueble al Fideicomiso, lo que dará lugar para el cesionario será al Beneficio a que tiene derecho el Fideicomitente Aportante.

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

Los contratos de cesión deberán atender los siguientes lineamientos:

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

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



SA 92



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

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

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

SÉPTIMA. VINCULACIÓN DE ADQUIRENTES:

a. **VINCULACIÓN.**

EL FIDEICOMITENTE GERENTE conjuntamente con ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO y los ADQUIRENTES suscribirán los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO en los cuales se establecerán las condiciones para la administración de los recursos entregados por los ADQUIRENTES para la adquisición de la unidad inmobiliaria que se establezca en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA, la cual será transferida por el FIDEICOMISO, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez culminado en su totalidad el PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.

En dichos contratos deberá constar la manifestación expresa del ADQUIRENTES de conocer y aceptar el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA.**

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

LOS ADQUIRENTES tendrán derecho a recibir exclusivamente la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias establecidas en el correspondientes CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez i) cumplida la totalidad de los compromisos de aportes asumidos en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO; ii) terminado el PROYECTO por EL FIDEICOMITENTE GERENTE y iii) previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO. En virtud de lo anterior, no tendrán derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO ni están obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE GERENTE.





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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El valor de la transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los ADQUIRENTES será igual al valor total de los aportes que éstos hayan realizado en los términos del respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

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

b. RESPONSABILIDADES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PROCESO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES:

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

1. Realizar una entrevista presencial a los ADQUIRENTES al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de la misma mediante firma o visto bueno en el recuadro correspondiente dentro del formulario de vinculación.
2. Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO por los ADQUIRENTES y por el FIDEICOMITENTE GERENTE y los remitirán a LA FIDUCIARIA con todos sus anexos, incluyendo todos los documentos para conocimiento del cliente exigidos por LA FIDUCIARIA para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva.
3. Cotejar a todos los posibles ADQUIRENTES en listas restrictivas puestas a disposición en la página web www.accion.com.co, para efectuar verificaciones de control, tales como la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y la Organización de Naciones Unidas (ONU), de lo cual deberá dejar constancia y enviarla junto con los documentos de vinculación.

PARAGRAFO PRIMERO.- LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular adquirentes a cualquier título o contrapartes a quienes se encuentren o hayan estado reportados por la Organización de



55 9-



Naciones Unidas (ONU), la OFAC (Office of Foreign Assets Control), en listas restrictivas, o se encuentren vinculados en una investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como las Superintendencias Financiera, de Sociedades, etc., por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

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

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

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

8.1 FASE PREOPERATIVA: Inicia con la firma del contrato de fiducia mercantil, y finalizará cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE acredite ante la FIDUCIARIA, las siguientes CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, dentro del término establecido más adelante :

CONDICIONES JURÍDICAS:

1. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA.
2. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE radique la certificación de que trata el numeral 11 de esta cláusula.
3. Licencia de Construcción del PROYECTO vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea el FIDEICOMITENTE GERENTE. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA, o el FIDEICOMISO.
4. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, proferida por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al FIDEICOMITENTE GERENTE en los términos de la normatividad aplicable vigente.





CONDICIONES ECONÓMICAS:

5. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE GERENTE de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO. Esta información debe estar actualizada y certificada por el INTERVENTOR.
6. EL FIDEICOMITENTE GERENTE deberá acreditar:
 - a.) La suscripción del Sesenta por Ciento (60%) de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO con la totalidad de documentación requerida, es decir, haber suscrito cincuenta y ocho (58) CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO que representen el Sesenta Por Ciento (60%) de las ventas del proyecto.
 - b.) Del total del SESENTA por ciento (60%) los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO suscritos por los ADQUIRENTES, se deberá contar con recursos en caja equivalentes a, por lo menos el SEIS Por Ciento (6%).

PARAGRAFO: Los ADQUIRENTES que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de las condiciones anteriores para el cumplimiento de las condiciones, no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a los aportes que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta i) los ADQUIRENTES que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con EL FIDEICOMITENTE GERENTE y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE GERENTE, ii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios al PROYECTO, y iii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del PROYECTO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier ADQUIRENTE que no soporte efectivamente el pago establecido en su CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y/o que la forma de pago no permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero.

7. Certificación expedida por el FIDEICOMITENTE GERENTE de haber suscrito igual número de CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA en los que están representados los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO referido en el literal A numeral sexto de la presente cláusula.
8. Que el FIDEICOMITENTE GERENTE y/o el FIDEICOMISO cuente(n) con la aprobación del CRÉDITO por parte del FINANCIADOR que permita que el PROYECTO, cuente con cierre financiero, con base en la factibilidad y flujo de caja actualizado. En el evento que la aprobación del CRÉDITO por parte del FINANCIADOR incluya condiciones adicionales y/o de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el





desembolso del CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de los ADQUIRENTES.

CONDICIONES ADMINISTRATIVAS DEL PROYECTO:

9. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al FIDEICOMISO. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del PROYECTO.
10. Constancia de que el BIEN INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización.
11. Certificación de EL FIDEICOMITENTE y de su contador o revisor fiscal, y del INTERVENTOR en donde conste como mínimo lo siguiente:
 - a. Haber dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas del proyecto mencionadas en este contrato.
 - b. Que con el cumplimiento de las condiciones señaladas para dar por terminada la FASE PREOPERATIVA, se cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.
 - c. Que el FIDEICOMITENTE GERENTE cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO.
12. Designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
13. Designación del SUPERVISOR TÉCNICO, para lo cual se deberá adjuntar el contrato suscrito entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el SUPERVISOR TÉCNICO con su respectiva hoja de vida.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El plazo que tiene el FIDEICOMITENTE GERENTE para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS será de nueve (09) meses contados a partir de la fecha de firma del presente documento, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, situación que deberá ser conocida y aceptada por los ADQUIRENTES con la suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los ADQUIRENTES, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se





encuentren en los documentos de vinculación de los ADQUIRENTES. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los ADQUIRENTES manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún ADQUIRENTES manifiesta dentro del plazo establecido desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.

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

Esto sin perjuicio que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS dentro del plazo previsto incluida la prórroga automática.

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

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

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

El FIDEICOMITENTE GERENTE estima que la duración de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del proyecto será de aproximadamente once (11) meses contados a partir de la finalización de la FASE PREOPERATIVA de manera independiente. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo aquí establecido podrá ampliarse en el evento en el que por circunstancias ajenas al FIDEICOMITENTE GERENTE, que constituyan caso fortuito o fuerza mayor, se vea retrasada la obra por hechos ajenos a la voluntad del FIDEICOMITENTE GERENTE tales como pero sin limitarse a demora en la instalación de servicios públicos, huelgas, paros, pandemias, etc. En cualquier caso el FIDEICOMITENTE





GERENTE podrá requerir a los ADQUIRENTES de forma anticipada para cumplir con la FASE DE ESCRITURACIÓN de los inmuebles, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO suscritos por los ADQUIRENTES. Lo anterior, sin perjuicio de los términos establecidos y acordados directamente entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE y los ADQUIRENTES en los respectivos CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

8.3 FASE DE ESCRITURACIÓN: Una vez el FIDEICOMITENTE GERENTE conjuntamente con el INTERVENTOR certifiquen a la FIDUCIARIA la terminación a satisfacción de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se dará inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, para lo cual se requerirá que el FIDEICOMITENTE GERENTE:

1. Haya legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del PROYECTO y que se encuentren debidamente conciliados con la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del proyecto a título de mejoras.
2. Haya obtenido los certificados expedidos por las entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen adiciónen o complementen.
3. Se tengan individualizadas jurídicamente las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
4. Certifique el cumplimiento de la totalidad de los requisitos exigidos en la normatividad vigente para efectos de que sea procedente la escrituración de las unidades inmobiliarias.

Sin perjuicio de los términos establecidos en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA, es claro para los ADQUIRENTES lo cual se deberá manifestar de manera expresa en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO solo escriturará las unidades inmobiliarias a favor de los ADQUIRENTES previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE.

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

En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga específicamente a:

1. No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.
2. Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume el FIDEICOMITENTE GERENTE por dichas operaciones.





3. Seguir las recomendaciones en cuanto a forma de operar y seguridades del servicio.
4. Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del servicio.
5. Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por LA FIDUCIARIA.
6. En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requerida para operar el servicio el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a informarlo de manera inmediata a LA FIDUCIARIA, so pena de la responsabilidad que asuma el FIDEICOMITENTE GERENTE por el no cumplimiento de esta obligación.

Por ende, el FIDEICOMITENTE GERENTE será el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:

1. Por el uso indebido del servicio por parte de las personas autorizadas o por el FIDEICOMITENTE GERENTE. En consecuencia, el FIDEICOMITENTE GERENTE asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas mediante el servicio al sistema de computación de LA FIDUCIARIA, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.
2. Por los perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir el FIDEICOMITENTE GERENTE como consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo del FIDEICOMITENTE GERENTE, redes telefónicas u otras ajenas al control de LA FIDUCIARIA.
3. Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuidas al FIDEICOMITENTE GERENTE, tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por daños en los sistemas de transmisión de datos, u otros que estén por fuera del control de LA FIDUCIARIA.
4. Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por Proveedores, Sitios de Terceros, y cualquier otra persona se realiza bajo responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE, pues LA FIDUCIARIA queda desligada de cualquier negocio celebrado entre LOS FIDEICOMITENTES y dichos terceros.
5. LA FIDUCIARIA no estará obligada a validar la información de los pagos que realice el FIDEICOMITENTE GERENTE a través del servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago, la identificación y cualquier otra información suministrada por el FIDEICOMITENTE GERENTE son su responsabilidad.
6. LA FIDUCIARIA no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionarle perjuicios al FIDEICOMITENTE



58 96



GERENTE que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.

- 7. Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o porque hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que, como consecuencia de ello, el pago no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.
- 8. Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.

PARAGRAFO.- PRELACIÓN DE GIROS: Los giros que instruya el FIDEICOMITENTE GERENTE se atenderán con el siguiente orden de prelación:

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

DÉCIMA. INSTRUCCIONES. - En desarrollo del presente contrato, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO atenderá las siguientes instrucciones:

- 1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
- 2. Entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE la custodia y tenencia del BIEN INMUEBLE del FIDEICOMISO a título de comodato precario.
- 3. Administrar los RECURSOS en los términos del presente contrato.
- 4. Permitir que el FIDEICOMITENTE GERENTE por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, técnica y administrativa desarrolle el PROYECTO sobre el BIEN INMUEBLE.
- 5. Descontar los recursos necesarios para atender la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO, así como las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
- 6. Girar los recursos que instruya el FIDEICOMITENTE GERENTE con cargo a los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE GERENTE, antes de haberse acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
- 7. Girar los recursos que instruya el FIDEICOMITENTE GERENTE y el INTERVENTOR con cargo a los recursos administrados en el presente FIDEICOMISO, una vez cumplidas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
- 8. Registrar contablemente el BIEN INMUEBLE transferido por el valor que certifique el FIDEICOMITENTE GERENTE.





9. Registrar contablemente las mejoras, los incrementos, las transferencias de dominio de las unidades resultantes del PROYECTO, que el FIDEICOMITENTE GERENTE reporte por escrito, en los términos establecidos en el presente documento. Para el registro de ingreso de inmuebles y salida de los mismos del patrimonio autónomo, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA el correspondiente certificado de tradición y libertad o documento equivalente en el que conste la transferencia del dominio.
10. Suscribir como vocera del FIDEICOMISO todos aquellos documentos que el FIDEICOMITENTE GERENTE requiera para la ejecución del PROYECTO y que dada su naturaleza deban ser suscritos por EL FIDEICOMISO como propietario del BIEN INMUEBLE, tales como reglamento de propiedad horizontal, solicitud de servicios públicos, certificaciones, poderes, autorizaciones, constitución de servidumbres, etc. La FIDUCIARIA, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO RECURSOS no otorgará poderes ni coadyuvancias para la consecución, modificación, prórroga o revalidación de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, subrogue o sustituya.
11. Transferir previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE, las unidades que resulten del PROYECTO que desarrolle el FIDEICOMITENTE GERENTE a favor de EL(LOS) ADQUIRENTE(S).
12. Restituir a favor de LOS FIDEICOMITENTES los bienes en los términos y condiciones que se establecen en el presente documento.
13. Suscribir como vocera y administradora del FIDEICOMISO los documentos requeridos para la obtención y manejo del CRÉDITO.
14. Otorgar las autorizaciones, certificaciones, poderes y documentos que tengan relación con el BIEN INMUEBLE, previa solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE y siempre y cuando así esté estipulado en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO o en documentos anexos a éste. La FIDUCIARIA, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO no otorgará poderes ni coadyuvancias para la consecución, modificación, prórroga o revalidación de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, subrogue o sustituya.
15. Con cargo a los bienes fideicomitados y hasta su concurrencia, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de ejecución y cumplimiento del presente documento, incluida la comisión fiduciaria.
16. Transferir a quien corresponda según el presente documento o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.
17. En el evento que no se acrediten las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y por lo tanto, no se pueda dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN restituir el BIEN INMUEBLE a quien corresponda de acuerdo con lo establecido en la cláusula de beneficiarios.





PARÁGRAFO. - En desarrollo del presente contrato el facultado para impartir instrucciones a la FIDUCIARIA será el FIDEICOMITENTE GERENTE, salvo por las instrucciones de giro que se atenderán de conformidad con lo estipulado en este contrato. Las instrucciones serán acatadas por la FIDUCIARIA siempre y cuando las mismas sean acordes con el presente contrato y sean impartidas por la persona facultada para tales efectos con el lleno de requisitos legales y contractuales. Cualquier instrucción impartida en contravía de lo aquí dispuesto podrá ser desatendida por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA y El FIDEICOMISO no son responsables por ningún tipo de contradicción en las instrucciones que impartan de manera independiente los FIDEICOMITENTES, en tal circunstancia, LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de ejecutar las instrucciones impartidas, si llegare a existir dicha contradicción.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, única y exclusivamente dará cumplimiento a las instrucciones impartidas y aprobadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y FUNCIONES DEL INTERVENTOR. - Son obligaciones de las partes y funciones del INTERVENTOR, las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE :

1. Actuar como constructor, gerente y promotor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarreen en la ejecución del mismo.
2. Suscribir en calidad de Comodatario el contrato de Comodato sobre el BIEN INMUEBLE.
3. Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia de construcción para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2.015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
4. Ejecutar la construcción del PROYECTO conforme a lo aprobado en la licencia de construcción.
5. Velar por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus proveedores y contratistas.
6. Actuar como deudor solidario o avalista del CRÉDITO que otorgue el FINANCIADOR al FIDEICOMISO para la financiación del PROYECTO, para lo cual deberá tramitar cualquier autorización interna que requiera, en caso de no tener capacidad para endeudarse, sin la autorización de algún de sus órganos corporativos.
7. Reportar y registrar en el FIDEICOMISO, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los RECURSOS, dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA, haya realizado el respectivo giro con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.
8. Abstenerse de recibir directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona, recursos de los ADQUIRENTES o del FINANCIADOR o de cualquier otro tercero que tenga intención de vincularse al FIDEICOMISO. El incumplimiento de





esta obligación dará lugar a que LA FIDUCIARIA pueda terminar el presente contrato y los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a su favor o de los ADQUIRENTES.

9. Certificar a la FIDUCIARIA, con una periodicidad mínima de seis (6) meses, el avance de la obra y los costos y gastos ejecutados en el PROYECTO. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha del corte.
10. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
11. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socios o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
12. Administrar el sistema de costeo del PROYECTO y efectuar los reportes a la FIDUCIARIA, en los términos indicados en el numeral 8 anterior.
13. Constituir y mantener vigentes las pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura, al FINANCIADOR y/o al FIDEICOMISO.
14. Entregar a la FIDUCIARIA el soporte de pago de las pólizas de seguros indicadas en este documento.
15. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
16. Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
17. Informar a la FIDUCIARIA, el método de cálculo utilizado para determinar el avance de obra del PROYECTO, dicho informe deberá ser firmado por el INTERVENTOR y anexarse a la certificación de avance de obra señalado en el numeral 8 de la presente cláusula.
18. Informar de manera inmediata a la FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO.
19. Obtener, como condición para dar inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, los certificados que se requieran por parte de entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen, adicionen o complementen.



60-98



20. Entregar a la FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato cuando en el FIDEICOMISO no se cuente con los recursos suficientes.
21. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicione. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
22. Pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la FIDUCIARIA de los recursos administrados en el FIDEICOMISO.
23. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE.
24. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciera.
25. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las normas que la modifiquen o adicione.
26. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.
27. Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan los ADQUIRENTES y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
28. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, y las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO.





29. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el proyecto, respecto de los ADQUIRENTES que se lo soliciten.
30. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
31. Abstenerse de utilizar el FIDEICOMISO para realizar actividades que directamente no pueda ejecutar.
32. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al SUPERVISOR TÉCNICO, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.
33. Confirmar debidamente el alcance del Programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente.
34. Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación.
35. En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. A su vez, de requerirse, asumir el costo de los honorarios de los árbitros que conformen el Tribunal Arbitral de Supervisión Técnica y Dirección de Construcción, que normativamente le corresponda al titular de la licencia.
36. Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.
37. Contratar bajo su responsabilidad y a su costa al INTERVENTOR del PROYECTO.
38. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que se vinculan al PROYECTO.
39. Avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO.
40. Dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con los impuestos de carácter, nacional, departamental o distrital/municipal que se causen por el desarrollo del PROYECTO y la comercialización de las unidades inmobiliarias del mismo, en su condición de comercializador.
41. Salir al saneamiento de los vicios redhibitorios o de evicción de los inmuebles transferidos al FIDEICOMISO.



42. Realizar el pago del impuesto predial, valorizaciones y demás impuestos que recaigan sobre el BIEN INMUEBLE en los términos de la normatividad vigente y responder por las acciones administrativas que impongan las autoridades nacionales o territoriales por el incumplimiento de esta obligación.
43. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA y dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, indicar si sobre este documento existe alguna observación.
44. Responder, ante los ADQUIRENTES, por los vicios redhibitorios y por evicción que pudieren recaer sobre el BIEN INMUEBLE una vez sean transferidos por el FIDEICOMISO a favor de los ADQUIRENTES, en virtud de la transferencia a estos realizada por el FIDEICOMISO previa instrucción del FIDEICOMITENTE en cumplimiento de los términos establecidos en los respectivos CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
45. Entregar a los posibles ADQUIRENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
46. Suscribir en calidad de Promitente Vendedor los respectivos CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA con los ADQUIRENTES.
47. Garantizar que el valor establecido por concepto de aportes de los ADQUIRENTES en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO corresponda al valor establecido por concepto de precio en los correspondientes CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA. En todo caso, es claro que el valor establecido en la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria deberá corresponder al valor estipulado en los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
48. Instruir a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO la suscripción de cada una de las Escrituras Públicas de transferencia a favor de los ADQUIRENTES. Es claro que con el otorgamiento de la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, se entenderá que este ha verificado el cumplimiento de los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA de los cuales se reitera ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO hacen parte, derivado de lo cual estos últimos no tendrán responsabilidad alguna en la verificación del cumplimiento de las obligaciones establecidas en dichos acuerdos.
49. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

11.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE:

1. Realizar la transferencia del BIEN INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO en los términos establecidos en el presente documento.
2. Salir al saneamiento de los vicios redhibitorios o de evicción de los inmuebles transferidos al FIDEICOMISO.





3. Autorizar con la suscripción del presente contrato la constitución de hipoteca del crédito constructor.
4. Instruye con la suscripción del presente contrato a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, la entrega de la custodia al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez haya aportado el BIEN INMUEBLE.

11.3 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Constituir un patrimonio autónomo con los recursos entregados por LOS FIDEICOMITENTES y con EL BIEN INMUEBLE que se transferirá a título de fiducia mercantil, para incrementar el FIDEICOMISO que se constituyó mediante documento privado.
2. Recibir y administrar los RECURSOS.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
4. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
5. Revisar que se encuentren dadas las CONDICIONES PARALA ENTREGA DE LOS RECURSOS antes de permitir que el FIDEICOMITENTE GERENTE disponga de los recursos entregados por los ADQUIRENTES.
6. Mantener los bienes fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo en todas las FASES de conformidad con las normas correspondientes.
8. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitados contra actos de terceros, del FIDEICOMITENTE GERENTE o de los ADQUIRENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, el FIDEICOMITENTE GERENTE proporcionará a la FIDUCIARIA la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá suministrar los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitados.
9. Llevar un registro de LOS ADQUIRENTES como acreedores beneficiarios.
10. Avisar al FIDEICOMITENTE GERENTE cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO y tomar las medidas para mitigar los daños.



62-100



11. Facilitar al FIDEICOMITENTE GERENTE el ejercicio de su derecho de información.
12. Como vocera y administradora del FIDEICOMISO, suscriba previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE las escrituras de transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los ADQUIRENTES.
13. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
14. Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que se vinculan al PROYECTO, junto con copia del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO.
15. Las demás establecidas en las normas legales vigentes.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante LOS FIDEICOMITENTES o LOS ADQUIRENTES, y por tanto las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o LOS ADQUIRENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos será responsabilidad única y exclusiva de estos.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente contrato son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones LOS FIDEICOMITENTES ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte LOS FIDEICOMITENTES.

La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de LA FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, LOS FIDEICOMITENTES, con la suscripción del presente contrato y los ADQUIRENTES, con la suscripción de los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO,





declaran que aceptan, conocen y entienden que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

11.4 FUNCIONES DEL INTERVENTOR:

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos. El contrato de Interventoría será suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE por su cuenta.

Además de las funciones establecidas en el numeral sexto del Decreto 2.090 de 1989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, EL INTERVENTOR deberá contraer las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a LOS FIDEICOMITENTES:

1. Autorizar los giros que instruya el FIDEICOMITENTE GERENTE, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO mediante la suscripción de las órdenes de giro o su autorización a través de los aplicativos webs de la fiduciaria, en los términos del presente contrato.
2. Certificar el presupuesto y el flujo de caja definitivo del proyecto, para acreditar las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
3. Certificar a la fiduciaria la terminación a satisfacción de la construcción del PROYECTO.
4. Aprobar las cuentas de obra presentadas por [el FIDEICOMITENTE GERENTE a fin de que la fiduciaria como vocera del fideicomiso respectivo pueda hacer los giros para su cancelación.
5. Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del proyecto, y con la debida oportunidad.
6. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
7. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
8. Ejercer funciones de auditoria sobre los aspectos que incidan sobre la construcción.
9. Enviar un informe por escrito al FIDEICOMITENTE GERENTE, cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
10. Enviar un informe por escrito a la fiduciaria cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE.
11. Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra y remitirlo a la Fiduciaria dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes. El informe registrará, tanto los avances como atrasos de la programación del desarrollo de obra en su parte física y financiera. Cuando el profesional encargado de las labores de interventoría detectare inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero lo informará en el documento.



12. Suscribir y remitir junto con el FIDEICOMITENTE GERENTE, el informe respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
13. Remitir los informes que sean solicitados por la fiduciaria.
14. Desempeñar todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE se asegurará que en el contrato que suscriba con El INTERVENTOR, quede la previsión de que este conoce el presente contrato y que se obliga a cumplir las funciones aquí previstas.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE LAS PARTES. - Son derechos de las partes, los siguientes:

12.1 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Cobrar al FIDEICOMITENTE GERENTE la remuneración señalada en este contrato.
2. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
3. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
4. Exigir a LOS FIDEICOMITENTES el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo del BIEN INMUEBLE, exonerando a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
5. Los demás que se deriven del presente contrato.

12.2 DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS:

1. Recibir la rendición comprobada de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
2. Recibir la entrega de los excedentes en los términos de este contrato, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del FIDEICOMISO.
3. Recibir a la terminación del negocio fiduciario la transferencia del dominio y la posesión de los bienes fideicomitidos en los términos establecidos en el presente documento y una vez se hayan pagado todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO.





4. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DEL FIDEICOMISO. - Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo del [FIDEICOMITENTE GERENTE, para lo cual, con la suscripción del presente contrato, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerarán como gastos, incluyendo pero sin limitar, los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del FIDEICOMISO en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente. (cuando existan recursos líquidos en el fideicomiso)
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos gastos deberán ser aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
3. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, gravamen a los movimientos financieros.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO. Dichos gastos deberán ser aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o en razón de procesos judiciales, administrativos, quejas, reclamos, sanciones, multas, querellas de cualquier naturaleza. Dichos gastos deberán ser aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.

7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del FIDEICOMISO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. Dichos gastos deberán ser aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE según el caso, y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. El FIDEICOMITENTE GERENTE autoriza a que, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. pueda descontar la comisión del FIDEICOMISO. Este descuento podrá hacerse durante la FASE PREOPERATIVA con cargo a los recursos que hayan sido aportados por el FIDEICOMITENTE GERENTE y durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y ESCRITURACIÓN con cargo a los RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento de que el FIDEICOMISO no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, estos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE a LA FIDUCIARIA, con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA, causarán intereses de mora una vez haya vencido el plazo para pagarlos a LA FIDUCIARIA, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE por concepto de costos y gastos, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

DÉCIMA CUARTA. REMUNERACIÓN. - Sin perjuicio de la solidaridad que existe entre LOS FIDEICOMITENTES y el FIDEICOMISO para el pago de las comisiones fiduciarias, los FIDEICOMITENTES instruyen que la facturación de las comisiones fiduciarias se realice prioritariamente a la sociedad RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A., con NIT. 830.035.896-4 en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, sin perjuicio de que se pudiera facturar al FIDEICOMISO o a todos los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA, tendrá derecho a las siguientes comisiones:

1. Por la estructuración del presente contrato, se cobrara una suma equivalente a **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$1.500.000)**, que se pagarán por una sola vez en la fecha de firma del presente Contrato.



2. Durante la Fase Preoperativa, se cobrara una comisión equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV)**, pagaderos mensualmente desde la suscripción del presente Contrato hasta el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y finaliza con el inicio de la Fase Construcción.
3. Durante la Fase Construcción, se cobrara una comisión fija equivalente a **TRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$ 3.000.000)**, durante el termino de vigencia de la respectiva Fase, en el evento que la vigencia de la Fase de Construcción se amplié, las partes acordaran el valor de la comisión a cobrar.
4. Durante la Fase de Escrituración, se cobrara una comisión equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV)**, pagaderos mensualmente durante la vigencia de escrituración, hasta la liquidación del negocio fiduciario.
5. El registro de cada cesión o desistimiento que se realice de los **ADQUIRIENTES** generará una comisión a favor de **ACCIÓN** equivalente a **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$ 500.000)**, pagaderos a la fecha de presentación de la cesión o del desistimiento.
6. La suma equivalente a **UN MILLON DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$1.000.000)**, por cada otrosí, adición o aclaración que deba efectuársele al presente contrato de Fiducia Mercantil, que deberá ser cancelado en la fecha de firma de la escritura pública o documento privado que contenga el acto de modificación, adición o aclaración.
7. Por el registro de cada cesión de posición contractual de Fideicomitente o Beneficiario, se cobrara una comisión a favor de **ACCIÓN** equivalente a **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$ 500.000)** pagaderos a la fecha de presentación de la cesión.
8. Por cada gestión adicional no contemplada en el objeto presente Contrato de Fiducia, se cobrará una comisión adicional, la cual será previamente acordada entre las partes.
9. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en las carteras colectivas, tendrá derecho al cobro de la remuneración que para cualquier inversionista se cobra en dicha cartera.
10. En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** decida ceder el presente contrato a otra sociedad fiduciaria, por causas no imputables a **LA FIDUCIARIA**, las partes acordaran la comisión a favor de la Fiduciaria.
11. En el evento que se requiera salir a la defensa de los activos administrados en el patrimonio autónomo y que sea necesario la atención de procesos judiciales, tutelas, requerimientos de entidades públicas, se procederá al cobro de los honorarios o comisión en los términos de la Cláusula Tercera Numeral 5 del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La mora en el pago de las comisiones pactadas, generará a favor de la FIDUCIARIA el pago de intereses por mora a la tasa máxima legal permitida, a partir del primer (1) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para el pago.



103
85



PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen por las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole en su calidad de vocera del FIDEICOMISO. Dichos honorarios serán establecidos previo acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO.- Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo acordado previamente por las partes. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

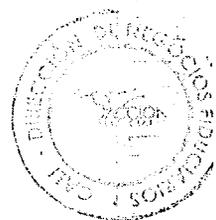
PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, EL FIDEICOMISO y LOS FIDEICOMITENTES en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o del FIDEICOMISO las comisiones que surjan por la gestión del FIDEICOMISO, en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE GERENTE y éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SEXTO. - El FIDEICOMITENTE GERENTE instruye mediante la firma del presente documento, que con cargo a los recursos administrados en este FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA podrá descontarse las comisiones del FIDEICOMISO en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE GERENTE éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMISO, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO OCTAVO. - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo financiero@corasa.com.co Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime al FIDEICOMITENTE GERENTE del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO NOVENO. - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMITENTE GERENTE.





DÉCIMA QUINTA. DURACIÓN. - El presente contrato tendrá la duración necesaria para la ejecución de su objeto y del PROYECTO.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 - a. El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE o BENEFICIARIO de atender los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - b. Por el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE o BENEFICIARIO en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT, o al realizarlo se determine que el FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE GERENTE y BENEFICIARIO asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
 - c. Por la inclusión del FIDEICOMITENTE GERENTE o BENEFICIARIO en cualquier lista restrictiva incluyendo, pero sin limitar: Lista Clinton u OFAC, o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
 - d. En el evento en que el FIDEICOMITENTE GERENTE reciba directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de LOS ADQUIRENTES.
 - e. Por el incumplimiento reiterado por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
 - f. Por decretarse con respecto al FIDEICOMITENTE GERENTE o BENEFICIARIO el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
 - g. Por la imposibilidad de localizar al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o al BENEFICIARIO siempre que tal hecho sea indispensable para ejecutar el presente contrato.



66-704



- h. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. IRREVOCABILIDAD. - El presente contrato de fiducia mercantil es irrevocable, por lo que el FIDEICOMITENTE GERENTE no podrá terminarlo o modificarlo de manera unilateral, salvo que medie la aprobación por parte de la FIDUCIARIA y de LOS ADQUIRENTES cuando se afecten los derechos que éstos adquieran en virtud de la suscripción de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

DÉCIMA OCTAVA. MODIFICACIÓN.- El presente contrato podrá ser modificado mediante otrosi suscrito entre la FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES y el BENEFICARIO teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Si no hay ADQUIRENTES vinculados, o si existieren ADQUIRENTES vinculados pero la modificación no afecta sus derechos, no será necesario contar con su aprobación.
2. Cuando se modifiquen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y/o el plazo para el cumplimiento de las mismas, se requiere la aprobación de los ADQUIRENTES a la modificación realizada al contrato de fiducia. Los ADQUIRENTES que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.
3. Cuando la modificación afecte derechos de LOS ADQUIRENTES se requerirá la aprobación expresa de éstos.

PARÁGRAFO.- Se entenderá que se afectan los derechos de ADQUIRENTES, en los siguientes casos: (i) cuando se pretenda modificar el PROYECTO en el sentido de aumentar o disminuir el área de las unidades comercializables y vinculadas a los ADQUIRENTES, si se hace mención de las mismas en el presente contrato, (ii) cuando se pretenda el cambio de naturaleza o de estructura del PROYECTO en los siguientes eventos: **a)** cambiar de VIS a no VIS o viceversa; **b)** cambiar de un proyecto comercial (locales - oficinas) a vivienda o viceversa; **c)** cambiar el número de niveles del PROYECTO cuando dicho cambio implique para los ADQUIRENTES un mayor valor a entregar del inicialmente establecido en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO; **d)** cuando se divida la construcción del PROYECTO en etapas o viceversa; (iv) cuando mediante modificación del contrato se pretenda cambiar al FIDEICOMITENTE GERENTE, y (v) cuando se pretenda modificar la cláusula de obligaciones del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o de la FIDUCIARIA, salvo que se trate de una modificación solicitada para la financiación del PROYECTO y/o que verse sobre obligaciones ya pactadas a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o de la FIDUCIARIA y cuyo propósito sea precisar el alcance de las mismas.

DÉCIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN. - La etapa de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberán cancelarlos a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes.





Sin perjuicio de lo anterior, el FIDEICOMITENTE GERENTE de común acuerdo entre la FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE GERENTE podrán fijar un plazo adicional.

2. EL FIDEICOMITENTE GERENTE procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. LA FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba del FIDEICOMITENTE GERENTE, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a ellos directamente o a terceros a quienes ellos cedan sus derechos.
4. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante esta etapa, la FIDUCIARIA sólo podrá ejecutar actos tendientes a la liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por LOS FIDEICOMITENTES, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por él con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES o este no proceda con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre y por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE según corresponda, o (ii) En el evento que el FIDEICOMITENTE GERENTE no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

VIGÉSIMA. GESTION DE RIESGO. - Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:



67 105



20.1 RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.

20.2 RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO: ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administración de riesgo de mercado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

20.3 RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

20.4 RIESGO CIBERNETICO: Se define como el riesgo de pérdida financiera, afectación o daño de la reputación de la Fiduciaria derivado de algún tipo de falla o afectación de su plataforma tecnológica o sistemas de información. ACCION FIDUCIARIA cuenta con un Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad acorde con la normatividad vigente en dicha materia, que contempla todos los elementos requeridos para asegurar y preservar la disponibilidad, confidencialidad, integridad y privacidad de la información que se almacene, reproduzca, procese o transmita en los sistemas informáticos de la entidad, así como para anticipar o defender ante posibles amenazas cibernéticas. Los fideicomitentes y beneficiarios declaran indemne a la fiduciaria en caso de que existan alteraciones en los sistemas informáticos que imposibiliten al realización de una gestión por parte de la entidad, durante todo el tiempo que ésta se mantenga.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.





VIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES ANTI-CORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional

VIGÉSIMA SEGUNDA. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACIÓN. - el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse sobre los inmuebles del FIDEICOMISO, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

La presente obligación a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los inversionistas.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que al logo, o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.
8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, el FIDEICOMITENTE GERENTE, previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a la FIDUCIARIA un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la FIDUCIARIA y esta deberá aprobar u



objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá que el material fue aprobado.

Si la FIDUCIARIA se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen, el FIDEICOMITENTE GERENTE no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la FIDUCIARIA termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE o de LOS ADQUIRENTES.

VIGÉSIMA TERCERA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS. - Quienes tengan la calidad de fideicomitentes o beneficiarios del FIDEICOMISO o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de fideicomitentes o beneficiarios autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.





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

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

VIGÉSIMA CUARTA. MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN. - El manejo de la imagen de la FIDUCIARIA cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el Manual de Marca que hace parte integral de este contrato, en lo referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las normas de publicidad visual exterior.

VIGÉSIMA QUINTA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO. - LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones, las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA SEXTA. EDUCACIÓN FINANCIERA. - Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, quien tengan la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios al igual que los ADQUIRENTES podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir a la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia que actualmente es: <https://www.superfinanciera.gov.co>

VIGÉSIMA SÉPTIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. - Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, quien tenga la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios del FIDEICOMISO se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

VIGÉSIMA OCTAVA. DECLARACIÓN POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES. - Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad



69 707



jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias a los FIDEICOMITENTES en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de LOS ADQUIRENTES para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre el BIEN INMUEBLE y demás bienes del FIDEICOMISO, toda vez que el FIDEICOMITENTE GERENTE es el único responsable por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

En virtud de lo anterior el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocésal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA al el FIDEICOMITENTE GERENTE o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE con la suscripción del presente documento declara:

29.1 DECLARACION RESPECTO DEL PROYECTO INMOBILIARIO:

1. Que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO y ha contemplado las fuentes de financiación del mismo, lo cual incluye aportes propios de los ADQUIRENTES y crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aporta, así como las actividades que realiza no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO ni para la FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad
3. Que cuenta con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requiere de autorización de ningún órgano o autoridad administrativa para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO.
4. Que el presente contrato lo celebra de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.
5. Que no está utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.





6. Que a la fecha y a su leal saber y entender no tiene obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO.
7. Que ha leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
8. Que conoce y entiende las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.
9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés, toda vez que la FIDUCIARIA actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE.
10. Que durante la fase precontractual ha(n) sido informado(s) por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asume(n) con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

29.2 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por él, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

29.3 ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Que se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

29.4 CAPACIDAD: Que él al igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, para los casos en que se requiere cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

29.5 ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

29.6 CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes.



70 108



A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

29.7 TRIBUTOS: Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

29.8 SITUACIÓN FINANCIERA: Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

29.9 PROPIEDAD: Declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

TRIGÉSIMA. CONTRATOS COLIGADOS. - Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos del FIDEICOMISO y los contratos de vinculación que se suscriben con LOS ADQUIRENTES son contratos coligados entre sí, es decir que jurídica, contable y operativamente están interrelacionados entre sí, siendo todos los vehículos fiduciarios requeridos para el desarrollo del PROYECTO por parte de FIDEICOMITENTE GERENTE.

TRIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTO DE INTERÉS. - Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO. - Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del FIDEICOMISO, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino a LOS FIDEICOMITENTES, el FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

TRIGÉSIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de Cali y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

Dirección: KR 7C # 81 - 13 en la ciudad de Cali.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO FA-5758 PROYECTO ATALAYA
Página 46 de 47

Correo Electrónico: edsterpelalfonso@invercauca.com.co

Teléfono: 6620619 - 6562285

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

Dirección: Calle 23N No. 5BN-66 en la ciudad de Cali.

Correo electrónico: jdruiz@corasa.com.co y administración@corasa.com.co. Sin embargo, para efectos de facturación será financiero@corasa.com.co.

Teléfono: 4851300

LA FIDUCIARIA

Dirección: Calle 25 N No. 7N – 10 de la ciudad de Cali.

Correo electrónico: notijudicial@accion.com.co

PARÁGRAFO: Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

El presente contrato se suscribe en la ciudad de Cali, en tres (03) ejemplares de igual tenor y valor probatorio a los 27 días del mes de enero de 2022.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE


CARLOS HERNÁN BARRAGÁN LOSADA

C.C. No. 6.079.641 de Cali

Representante Legal

INVERSIONES RÍO CAUCA Y CIA LTDA.

NIT. 800.190.549-7



71 109



EL FIDEICOMITENTE GERENTE

Fernando Ruiz Cáceres
FERNANDO RUIZ CÁCERES
C.C. No. 19.386.610 de Bogotá
Representante Legal

RUIZ ARÉVALO CONSTRUCTORA S.A.
NIT. 830.035.896-4

LA FIDUCIARIA,



Mónica Patricia Vallejo Henao
MÓNICA PATRICIA VALLEJO HENAO
C.C. No. 66.996.992 de Cali
Representante Legal

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A

OTRO AN 18

1

2

3



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: 202341470500006191
Fecha: 08-05-2023
TRD: 4147.050.8.5.668.000619
Rad. Padre: 202341470100026672

FERNANDO RUIZ CACERES
Presidente
Ruiz Arévalo Constructora S.A. "Corasa"
Calle 23 Norte No.5 B – 66. Piso 1.
Correo electrónico: financiero@corasa.com.co

CORASA
MAY 17 2023
RECEBIDO PARA ESTUDIO
DE LA ACEPTACION

Asunto: Radicación de Documentos proyecto "ATALAYA VIS".

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto, le informa el despacho que se consideran debidamente Radicados los Documentos del proyecto "ATALAYA VIS", de acuerdo a lo establecido en el Decreto 078 de 1987; artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012 y artículo 3 del Decreto 1783 de 2021, para enajenar noventa y seis (96) unidades jurídicas privadas, de acuerdo al presupuesto financiero y los recursos que se invierten en el mismo.

Los presentes documentos estarán físicamente en este Organismo - Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda y también publicados en la página web oficial, (excepto los planos, los cuales serán consultados físicamente) y estarán a disposición de los compradores de planes de vivienda en todo momento, con el objeto que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

La publicación se mantendrá en la página web oficial, hasta que la constructora acredite la enajenación de la última unidad jurídica privada oficial del proyecto.

La información radicada ante este Despacho deberá ser debidamente actualizada, por los interesados en promocionar anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en el evento que se produzcan cambios respecto de la misma, en cumplimiento a lo establecido el parágrafo 4 del artículo 3 del Decreto 1783 de 2021.

Atentamente,

JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR
Subsecretario de Despacho
Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda

ng Proyecto. Maribel Murillo Garcia – Profesional Universitario

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar el encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



