



Santiago de Cali, 24 de junio de 2025.


**No. 2025-4147010-003538-2**  
**Asunto: SOLICITUD DE ENAJENAR A FUTURO VIVIENDA NUEVA**  
**Fecha Radicado 25/06/2025 02:49:32**  
ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI  
Substribu Radicador JANETH GUEVARA Folios: 2  
escribano Subsecretaria de Gestion de Suelo y Oferta de Vivienda  
emite (EMP) AKON CONSTRUCTORES ID: 901899754-1  
ipite Nuestra Pagina - http://www.cali.gov.co  
Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldia, Linea 195



202541470100035382

Señores:  
**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN DEL SUELO Y OFE**  
ATN. ANDRES FELIPE NIÑO FAJARDO  
Ciudad

**ASUNTO: SOLICITUD PARA ENAJENAR A FUTURO VIVIENDA NUEVA – PROYECTO “VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISOTANO – Vivienda de Interés Social V.I.S – Etapa 2”**

Cordial saludo,

En atención al oficio con número de radicado 2025414705000010101 con fecha junio 06 de 2025, doy respuesta a las observaciones realizadas por la entidad:

1. Corregir en el formato “SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA”, en particular donde se consigna el número de unidades jurídicas que cumplieron con los requisitos documentales exigidos por el Decreto Nacional 1783 de 2021:
  - “Antig.”: Número de unidades jurídicas privadas 56 que cumplieron ante este Organismo, con la totalidad de los requisitos para enajenar, según oficio No.202541470500004101 de marzo 14 de 2025.
  - “Total”: sumatoria de las anteriores: (56 Antig. + 52 Nuev., para un total de 108).

**Respuesta: Se adjunta formulario corregido**





- 2. La constructora debe demostrar la capacidad económica que tiene para desarrollar el proyecto con recursos propios, debidamente soportada su existencia en la contabilidad y con disponibilidad de los recursos para invertir en dicho proyecto; créditos financieros aprobados para el proyecto (Anexar certificación), créditos proveedores con su respectivo soporte y se permitirá un 20% de otros recursos, que podrían ser futuras ventas o aportes a la Fiduciaria, de los futuros compradores.

En el formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA", como recursos propios, se debe consignar exclusivamente, los recursos que pertenecen y están disponibles en Akon Constructores S.A.S, Nit.901.099.764-7, para invertir en el proyecto

De acuerdo a lo anterior, Akon Constructores S.A.S., no contaría con aproximadamente el 63% de recursos que necesita, lo cual no permite determinar la segura viabilidad económica para el desarrollo del proyecto que, nos ocupa.

**Respuesta: Se adjunta carta de crédito constructor aprobado**

- 3. Anexar documento emitido por la entidad fiduciaria encargada del manejo de los recursos, donde se certifique el valor recaudado por valor de \$1.832.483.422, consignado en el formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA", en el evento que el valor de los aportes se incrementen, actualizar la cifra.

**Respuesta: Se adjunta certificado de recaudo y certificado de ventas emitido por la Fiduciaria de Occidente**

- 4. Corregir el Formato Financiero, teniendo en cuenta los ajustes que realice; se advierte que, la información financiera y sus respectivos soportes, deben tener un término máximo de expedición de 30 días anteriores a la solicitud del trámite. La obligación de aportar soportes se encuentra contemplada en el numeral 4 artículo 2.2.5.3.7 Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 1783 de 2021, que a la letra reza: "4. Financiación: Señalamiento de los recursos con los cuales se cubrirá la totalidad los costos y de su origen; tales como recursos propios, créditos, recaudo por ventas del proyecto y otros con sus correspondientes soportes contables. En el evento que dentro de la financiación del proyecto no se cuente con crédito bancario, la proyección deberá estimar la suficiencia de los recursos para la finalización de la obra y la entrega de las unidades inmobiliarias".






**Respuesta: Se adjunta Formato Financiero corregido con soportes con fecha de expedición menor a 30 días**

Atentamente,

*Chia Chia Lee*

**CHIA CHIA LEE**  
Representante Legal  
Akon Constructores SAS



 ALCALDIA 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	
	<b>SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</b>		VERSIÓN 001

I. INFORMACIÓN REFERENTE AL PLAN O PROGRAMA DE VIVIENDA

Nombre del Plan o Programa de Vivienda: VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO - Vivienda de Interés Social V.I.S

Dirección: CALLE 13A1 ENTRE CARRERAS 68 Y 70

Barrio/Urbanización: LOS PORTALES NUEVO REY

Estrato: 5

Comuna: 17



**No. 2025-4147010-003538-2**  
**Asunto: SOLICITUD DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA NUEVA**  
**Fecha Radicado 26.06/2025**

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

Usuario Radicador: 0214933 FOLIOS: 12  
 Destino Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda  
 Remitente (EMP) AKON CONSTRUCTORES ID: 901699754-1  
 Visite Nuestra Pagina - <http://www.cali.gov.co>  
 Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldía, Línea 195

  
**202541470100035382**

Uso Específico	Cantidad de Unidades según Uso General								Alturas		Áreas M <sup>2</sup>	
	Cantidad			Estacionamientos					Nº de Edif.	Nº de Pisos	Concepto	
	Antig.	Nuev.	Total	Particul.	Visit. Int.	Visit. Ext.	Sótano	Altura				
MULTIFAMILIAR	56	52	108	36	6	0		2.50	01	08	Área del Lote	1925.05
											Áreas Privadas	2093.84
											Áreas Comunes	1413.52
											Áreas de Cesión	N/A
											Área Construida	3256.83

II. INFORMACIÓN REFERENTE AL PROPIETARIO

Nombre: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING Cédula: 52.262.186

Nit: 830054076-2 Representante Legal: ROCIO LONDOÑO LONDOÑO

Dirección: \_\_\_\_\_ Barrio: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_ Teléfono(s): \_\_\_\_\_

¿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: AKON CONSTRUCTORES S.A.S Cédula: C.E 228.127

Nit: 901.699.764-7 Representante Legal: CHIA CHIA LEE


Dirección: CARRERA 50 # 5D-37 LOCAL 20 Barrio: TEQUENDAMA

Correo Electrónico: admon.akon@gmail.com Teléfono(s): 3105139404

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

Si  No



 ALCALDIA 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	
	<b>SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</b>	VERSIÓN	001

**REQUISITOS**

- 1. Folio de Matrícula Inmobiliaria del Inmuebles o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a Tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. (Original)
- 2. Modelos de Contrato que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes (modelo de promesa de compraventa y minuta de escritura de compraventa), a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato. (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 Capítulo 3, Artículo 2.2.5.3.1.

OBSERVACIONES:

---

---

---

---

---

---

---

---

*Chir Chir lee*


Firma del Propietario o Representante Legal  
C.C. C.E 228.127

Firma del Representante Legal de la Fiduciaria  
C.C.

*Chir Chir lee*

Firma del Constructor / Urbanizador o Representante Legal  
C.C. C.E 228.127



 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PUBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F001	
	<b>SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</b>		VERSIÓN

I. INFORMACIÓN REFERENTE AL PLAN O PROGRAMA DE VIVIENDA

Nombre del Plan o Programa de Vivienda: VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO - Vivienda de Interés Social V.I.S  
 Dirección: CALLE 13A1 ENTRE CARRERAS 68 Y 70  
 Barrio/Urbanización: LOS PORTALES NUEVO REY  
 Estrato: 5  
 Comuna: 17



**No. 2025-4173010-093267-2**  
**Asunto: 83-Radicacion de Documentos para adelantar activida**  
**Fecha Radicado 19/05/2025 04:06:22**

98F

Usuario Radicador: ALVARO OROZCO Folio:  
 Destino: SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT  
 Remitente (EMP): FIDUCIARIA DE OCCIDENTE ID: 830054076-2  
 Visite Nuestra Pagina - <http://www.cali.gov.co>  
 Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldia, Linea 195

  
 202541730100932672 *sgou*

Uso Especifico	Cantidad de Unidades según Uso General								Alturas		Áreas M <sup>2</sup>	
	Cantidad			Estacionamientos					Nº de Edif.	Nº de Pisos	Concepto	
	Antig.	Nuev.	Total	Particul.	Visit. Int.	Visit. Ext.	Sótano	Altura				
MULTIFAMILIAR	0	52	52	18	6	0		2.50	01	08	Área del Lote	1925.05
											Áreas Privadas	2093.84
											Áreas Comunes	1413.52
											Áreas de Cesión	N/A
											Área Construida	3256.83

II. INFORMACIÓN REFERENTE AL PROPIETARIO

Nombre: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING Cédula: 52.262.186  
 Nit: 830054076-2 Representante Legal: ROCIO LONDOÑO LONDOÑO  
 Dirección: \_\_\_\_\_ Barrio: \_\_\_\_\_  
 Correo Electrónico: \_\_\_\_\_ Teléfono(s): \_\_\_\_\_

¿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: AKON CONSTRUCTORES S.A.S Cédula: C.E 228.127  
 Nit: 901.699.764-7 Representante Legal: CHIA CHIA LEE  
 Dirección: CARRERA 50 # 5D-37 LOCAL 20 Barrio: TEQUENDAMA  
 Correo Electrónico: admon.akon@gmail.com Teléfono(s): 3105139404

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

Si  No



Santiago de Cali, 17 de mayo de 2025.

Señores:

**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN DEL SUELO Y OFERTA DE VIVIENDA**

ATN. ANDRES FELIPE NIÑO FAJARDO

Ciudad

**ASUNTO: SOLICITUD PARA ENAJENAR A FUTURO VIVIENDA NUEVA – PROYECTO  
“VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISOTANO –  
Vivienda de Interés Social V.I.S – Etapa 2”**

Cordial saludo,

Por medio de la presente, adjuntamos los siguientes documentos para la solicitud en asunto:

1. Solicitud de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda
2. Autorización de la Fiduciaria para adelantar el trámite y firmar formularios
3. Licencia de construcción
4. Certificado de existencia y representación legal de Akon Constructores SAS
5. Certificado de tradición lote 370-117269
6. Modelo de promesa de compraventa
7. Anexo 1
8. Modelo de escritura pública
9. Formato de información financiera para anuncio y enajenación de inmuebles destinados a vivienda
10. Presupuesto
11. Certificación de contador y representante legal que indica que Akon Constructores SAS no está obligado a tener revisor fiscal
12. Estados financieros de Akon Constructores SAS con notas. Corte diciembre 31 de 2024



13. Disponibilidad de recursos propios
14. Certificado de recaudo a la fecha emitido por Fiduoccidente
15. Certificado de ventas emitido por Fiduoccidente
16. Planos arquitectónicos
17. Planos estructurales

Es de anotar que la licencia de construcción se emite para 128 unidades de apartamentos, sin embargo, para efectos de cierre financiero y procesos constructivos se dividió en 3 etapas constructivas con sus respectivos encargos individuales de preventa.

La presente solicitud se hace para la segunda etapa que consta de 52 unidades las cuales se registran en el certificado de ventas emitido por Fiduoccidente.

Las tres etapas constructivas se desarrollarán en los lotes de matrículas 370-117269 y 370-762847 los cuales se encuentran parqueados en el fideicomiso inmobiliario.

La primera y segunda etapa del proyecto se encuentran localizadas en el lote de mayor extensión con matrícula 370-117269.

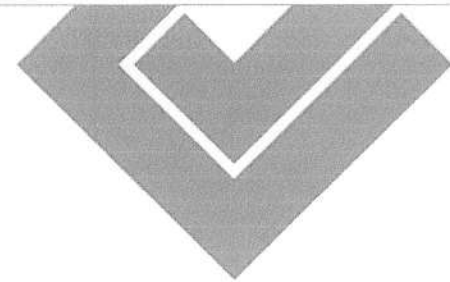
Las cifras financieras corresponden a los valores de construcción y recaudo de la etapa 2, tal como se indica en el presupuesto detallado y las certificaciones de Fiduoccidente.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink that reads 'Chia Chia Lee'.

**CHIA CHIA LEE**  
Representante Legal  
Akon Constructores SAS





**FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
HACER CONSTAR**

Que mediante documento privado de fecha 14 de enero de 2025, se celebró el contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración Inmobiliaria celebrado No. 2-1-0798 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 13 del literal B. de la Sección 6.1.1. del contrato de fiducia mercantil de Administración Inmobiliaria, la sociedad AKON CONSTRUCTORES S.A.S, en su calidad de Fideicomitente Desarrollador A se encuentra facultado para que éste adelante en su propio nombre las licencias, modificaciones a las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por curadurías urbanas, oficina de planeación, empresas de servicios públicos, y demás autoridades competentes, necesarios para adelantar las obras y demás actuaciones relacionadas con el desarrollo del PROYECTO VIS, o en su propio nombre solicite los permisos o convenios adicionales que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO VIS.

La presente certificación se expide a los cuatro (04) días del mes de abril de 2025 en la ciudad de Bogotá, por solicitud de la sociedad AKON CONSTRUCTORES S.A.S.

**Darwin  
Brito  
Valencia**

Firmado  
digitalmente por  
Darwin Brito  
Valencia  
Fecha: 2025.04.04  
15:14:27 -05'00'

**DARWIN BRITO VALENCIA**

**Director Regional Cali**

**FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A**

Elaboró: Leidy Diana Roa

Revisó y Aprobó: Darwin Brito Valencia





**LA SOCIEDAD FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO No. 210798 DENOMINADO “FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING”, IDENTIFICADO CON EL NIT. 830.054.076-2.**

**CERTIFICA**

**PRIMERO:** Que mediante documento privado de fecha 14 de Enero de 2025, se celebró el contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración Inmobiliaria No. 2-1-0798 FIDEICOMISO **FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING**, con el objeto de constituir un patrimonio autónomo con los bienes que transfiera(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) descritos en el numeral 5.1. del Capítulo V del CONTRATO DE FIDUCIA VIS, para que LA FIDUCIARIA, como vocera y administradora del patrimonio autónomo, adelante las siguientes gestiones:

- (i) Recibir y mantener la titularidad jurídica de los INMUEBLES y de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S),
- (ii) Recibir y administrar los RECURSOS,
- (iii) Suscribir los documentos exigidos por el BANCO para la formalización, desembolso y garantía del (los) CREDITO(S), con base en las instrucciones que para el efecto imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR A,
- (iv) Constituir la garantía hipotecaria sobre los INMUEBLES para el respaldo del CRÉDITO,
- (v) Efectuar los giros, de acuerdo con el esquema de disposición de los RECURSOS y la prelación referida en el CONTRATO DE FIDUCIA VIS,
- (vi) En los términos del CONTRATO DE FIDUCIA VIS, canalizar los RECURSOS y demás bienes necesarios para el desarrollo por parte de LOS FIDEICOMITENTES de un proyecto exclusivamente de vivienda de interés social VIS -.
- (vii) Transferir a título de venta LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a favor de los ADQUIRENTES o de quien indique EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR A, de conformidad con las instrucciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA VIS y en el MANUAL OPERATIVO,
- (viii) Transferir a favor de LOS FIDEICOMITENTES y/o los BENEFICIARIOS los bienes y recursos que se encuentren los bienes y recursos remanentes al momento de liquidar el FIDEICOMISO, de acuerdo con las reglas y porcentajes establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA VIS.
- (ix) Facilite, tramite y acompañe a LOS FIDEICOMITENTES en los trámites tendientes a permitir que éstos y/o el PROYECTO VIS obtengan los beneficios fiscales, legales y tributarios asociados a la calidad de VIS que tienen las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO VIS.

**SEGUNDO:** Que mediante escritura pública número 4.659 del 19 de septiembre del 2024, suscrita en la notaría veintiuno (21) del círculo de Cali, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, realizaron la transferencia a título de adición a fiducia mercantil a favor del FIDEICOMISO (ver definición más adelante) de los siguientes bienes inmuebles (en adelante los INMUEBLES):

- a. Bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-762847 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con un área de 191.05 M2, ubicado en la Carrera 68 con Calle 13B, Urbanización Gran Limonar, Santiago de Cali (en adelante el INMUEBLE No. 1).
- b. Bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-117269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con un área de 1.734 M2, ubicado en la Carrera 68 con Calle 13A 1, barrio el Limonar de Santiago de Cali (en adelante el INMUEBLE No. 2).

**CUARTO:** Que la sociedad AKON CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con el NIT 901.699.764-7, ostenta la calidad de Fideicomitente Desarrollador A en el Patrimonio Autónomo No.2-1-0798 **FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING**.

**QUINTO:** Que de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria No.2-1-0798 **FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING**, la sociedad AKON CONSTRUCTORES S.A.S, se encuentra autorizada para adelantar en su propio nombre la solicitud de las licencias urbanísticas y sus modificaciones, permisos y demás requisitos exigidos por curadurías urbanas, oficina de planeación,





empresas de servicios públicos, y demás autoridades competentes, necesarios para adelantar las obras y demás actuaciones relacionadas con el desarrollo del proyecto, o en su propio nombre solicite los permisos o convenios adicionales que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

La presente certificación se expide a los cuatro (04) días del mes de marzo de 2025 en la ciudad de Bogotá, por solicitud de la sociedad AKON CONSTRUCTORES S.A.S.

**Rocio Londoño**  
**Londoño**

Firmado digitalmente por  
Rocio Londoño Londoño

**ROCIO LONDOÑO LONDOÑO**

Vicepresidente de Gestión de Negocios

Representante Legal

**FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

Actuando Única y Exclusivamente Como Vocera y

Administradora del Patrimonio Autónomo 2-1-0798

Fideicomiso FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING

Elaboró: Darwin Brito Valencia – Director Regional Cali Darwin Brito Valencia

Revisó y Aprobó: Martha Isabel Pinzón Zuñiga – Directora de Regionales

Firmado digitalmente por Darwin Brito  
Valencia

Fecha: 2025.03.04 18:59:51 -0500'

Martha Isabel Pinzón Zuñiga



**Gerardo Hernán Lozano Victoria**  
**Curador Urbano 2 de Santiago de Cali**  
Avenida 4 # 10 N - 130 Oficina 201  
Edificio "Paseo Bolívar"  
TEL: (602)3489483



**RESOLUCION # LC-76001-2-24-0300** de: Año: 2024 Mes: Noviembre Día: 27

Por la cual se expide una LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de "OBRA NUEVA"

El Curador Urbano 2 de Santiago de Cali, en uso de las facultades consagradas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

**CONSIDERANDO:**

Que YIH HSIANG LEE y YU CHIN HSU DE LEE presentaron una solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCION y que hecha la citación a los vecinos para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, se presentaron algunas objeciones por parte del vecino colindante de la Carrera 68 con Calle 13A 1. Que las mismas fueron debidamente aclaradas mediante el oficio N° CU2-OF-24-8601 del 26 de noviembre de 2024, el cual hace parte integral del presente Acto Administrativo. Que en los planos y documentos aportados bajo el Radicado # 76001-2-24-0300, se ha verificado el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Arquitectónicas del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 0373 de 2014) y es procedente su otorgamiento. Que, en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

<b>ARTÍCULO 1º.</b> Conceder LICENCIA DE CONSTRUCCION para desarrollar un proyecto de OBRA NUEVA			
Tipo de Proyecto: VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS y SEMISOTANO – Vivienda de Interés Social V.I.S.			
Titular (es): YIH HSIANG LEE y YU CHIN HSU DE LEE			Teléfono: 3154182770
Identificado con C. E. N° 218615 y 220447, respectivamente.			
Para el predio N° K070400010000 (*)	CU. 760010100178500030001000000001 (*)	M.I. 370-762847 (**)	Barrio/Urb.: LOS PORTALES - NUEVO REY
Dirección: CALLE 13A 1 entre CARRERAS 68 y 70		Comuna: 17	Factura N°: FEL6036 / FEL6939
Pago del Impuesto de Delineación: Recibo # 001300017247		Fecha de pago: 20 de noviembre de 2024	Valor Pagado: 161'486.400
VIGENCIA: Treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria. La licencia se podrá prorrogar por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses, previa solicitud, la cual deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la licencia. (Decreto 1783 diciembre 20 de 2021, artículo 27).			

<b>ARTÍCULO 2º.</b> Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establezcan en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:			
Delineación N° 202341320300083502	Expedida: 31/10/2024	Área Actividad: RN	Tratamiento: C2
Arquitecto: LEONARDO VARGAS MEDINA		Matrícula: A36302014-94446683	Tel.
Profesional Constructor del Proyecto: ELIZABETH HERRERA PARAMO		Matrícula: 76202-12026	Tel.
Ingeniero Calculista de la Obra: CESAR WINNER VASQUEZ ZAPATA		Matrícula: 05202-281875	Tel.
Ingeniero Revisor Independiente del Proyecto Estructural: HELMER SINISTERRA BONILLA		Matrícula: 25202-46639	
Ingeniero Revisor CU2 del Proyecto Estructural: JULIAN PASTOR FRANCO TELLO		Matrícula: 76202-56387	

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	Cantidad de Unidades según Uso General						Áreas M <sup>2</sup> Nuevas	ALTURAS		ÁREAS M <sup>2</sup>	Nueva	Interv.
		Cantidad			Estacionamientos				Nº de Edific	Nº de Pisos			
		Antig	Nuev	Total	Particul	Visit.Int	Visit.ext			Area del Lote			
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR	0	128	128	59	6	0	7998.47	1	8	Area Libre	1128.49	-----
											Area 1º Piso	796.56	0.00
											Area 2º Piso	596.75	0.00
											Area Semisótano	1798.56	0.00
									I. O.	0.41	Pisos Superiores	4806.60	0.00
									I. C.	3.19	Area Total	7998.47	0.00

**COMPLEMENTACIONES y PARAMENTOS:** CALLE 13A 1: (Vía Local) Según Esquema Básico. Antejardín de 3.50 metros. Andén de 3.90 metros. Calzada de 7.20 metros. Vía de 15.00 metros. (\*) Otros números prediales: K070400020000 y 760010100178500030002000000002. (\*\*) Otra matrícula inmobiliaria: 370-117269. //Son 59 plazas de parqueo para particulares, así: 43 para carros, 8 para motos y 8 para bicicletas. Son 6 plazas de parqueo para visitantes al interior del inmueble, una de ellas para PMR. //Presentó copia de la Licencia de Urbanización concedida por la Curaduría Urbana 1, mediante Resolución N° LU-76001-1-23-0729 del 4 de enero de 2024y de los correspondientes planos aprobados.

**ARTÍCULO 3º.** La iniciación de las obras sólo podrá efectuarse una vez ejecutoriada el presente Acto Administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación de vecinos y se resuelvan los Recursos de Reposición y/o de Apelación que se llegaren a presentar.

**ARTÍCULO 4º.** OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LA OBRA:

- La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice tanto la salubridad y seguridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones vecinas y elementos constitutivos del espacio público.
- El titular de la Licencia deberá cumplir con las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de la obra (Artículo 60 del Decreto Nacional 2150 de 1995).
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo-Resistentes vigentes. La responsabilidad del cumplimiento de requisitos de protección contra el fuego (Título J) y los Complementarios (Título K) recaen en el Profesional Constructor del Proyecto (Norma NSR-10, Numeral J.1.1.3).
- Se deben instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997.

USUARIO



Gerardo Hernán Lozano Victoria  
Curador Urbano 2 de Santiago de Cali  
Avenida 4 # 10 N - 130 Oficina 201  
Edificio "Paseo Bolívar"  
TEL: (602)3489483



**RESOLUCION # LC-76001-2-24-0300** de: Año: 2024 Mes: Noviembre Día: 27

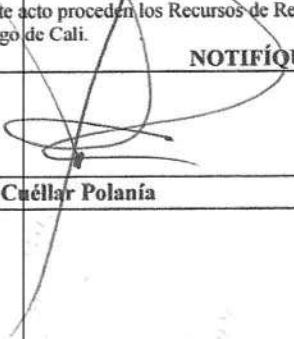

**Por la cual se expide una LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de "OBRA NUEVA"**

- F. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución N° 472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Nacional 2820 de 2010 del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- G. En estructuras menores a 2.000 M<sup>2</sup> se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las Normas de Construcción Sismo Resistentes.
- H. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una "Supervisión Técnica Independiente" en los términos que señala el Título I de la norma NSR-10. (Artículo 4º, Ley 1796 de 2016).
- I. Las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad, independiente de su área, deben someterse a "Supervisión Técnica Independiente". (Ley 400 de 1997, artículo 20).
- J. El "Supervisor Técnico Independiente" deberá expedir bajo la gravedad del juramento la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a los lineamientos del numeral 1.4.3.8 y el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
- K. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsable de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- L. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación de profesional saliente será el titular de la licencia.
- M. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto y serán de público conocimiento.
- N. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Ñ. Durante la ejecución de las obras se debe instalar un aviso o valla con una dimensión mínima de 1,00 x 0,70 metros, en un lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente el desarrollo o construcción. En inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal se debe instalar un aviso en la cartelera principal o en un lugar de amplia circulación. Los avisos deben indicar: Clase y N° de la Licencia, Curaduría Urbana que la expidió (N° 2), Titular, dirección del inmueble, vigencia de la licencia, Uso o usos autorizados, metros de construcción, Altura, N° de estacionamientos y de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra y permanecer instalado durante todo el tiempo de su ejecución.
- O. Las entidades oficiales, semioficiales, descentralizadas, empresas industriales o comerciales del estado y de economía mixta, así como los Arquitectos o Ingenieros que contraten con dichas entidades, deberán contratar los servicios de un Técnico Constructor con Certificado (Artículo 12 de la Ley 14 de 1975).
- P. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la "Autorización de Ocupación" de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Modificado por el Decreto 1203 de 2017, artículo 13.
- Q. En el caso de proyectos que prevean piscinas, se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 1209 de Julio 14 de 2008 y en el Decreto Nacional N° 554 de marzo 27 de 2015. Igualmente, se debe obtener el documento donde se Certifique que se cumple con las normas de seguridad reglamentarias.
- R. La responsabilidad de la coordinación entre los diferentes diseños recae en el profesional que figura como diseñador arquitectónico (Norma NSR-10, Numeral A.9.3.3).
- S. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- T. Proyectos de Obra Nueva para uso de Vivienda, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal deben cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL - (Resolución 5405 de Julio 16 de 2018).

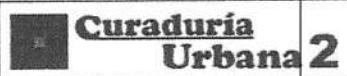
La expedición de la Licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La responsabilidad sobre la veracidad de los documentos presentados corresponde exclusivamente a los profesionales y al titular solicitantes. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de la Licencia. La Curaduría Urbana 2 de Cali no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo expuesto en esta Resolución y por las que de ellas se deriven.

**ARTICULO 5º.** Contra el presente acto proceden los Recursos de Reposición ante el Curador Urbano 2 y el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Arquitecto Revisor	Curador Urbano 2
 Orlando Cuéllar Polanía	 Gerardo Hernán Lozano Victoria





**GERARDO HERNAN LOZANO VICTORIA**

C. Ciudadanía: 16675113

Régimen: Responsable del impuesto sobre las ventas -IVA

Persona Natural

AV 4 10N 130 OF 201, Cali, VALLE DEL CAUCA, Colombia

Tel. 6536447

Email. administrativo@curaduria2cali.com

Autorización factura electrónica de venta No. 18764081907102 válida desde 2024-10-21 hasta 2025-04-21 rango desde FEL6823 hasta FEL10000.

**Cliente:** YIH HSIANG LEE  
**C. Extranjería :** 218615  
**Dirección:** KR 20 19 41, Cali, Valle Del Cauca, Colombia  
**Teléfono:** 3117619496  
**Email:** impresion.arquiplott@gmail.com

---

**Tipo de negociación:** Contado  
**Medio de Pago:** Otro  
**Total de Líneas:** 1

**FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA :** FEL6939  
**MONEDA:** COP Colombia, Pesos  
**HORA EMISIÓN:** 15:55:42-05:00  
**FECHA FIRMADO:** 14/11/2024 10:55:48

FECHA DE EMISIÓN			FECHA DE VENCIMIENTO		
DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO
14	11	2024	--	--	--

#	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	U.M	CANTIDAD	PRECIO U.	IMPUESTOS			DCTO.	TOTAL
						NOM.	% o VAL	MONTO		
1	41300101	CONSTRUCCION	WSD	1,00	\$14.822.784,00	IVA	19%	\$2.816.328,96	0,00	\$14.822.784,00

<b>Notas:</b> RDO 240300 TARJETA CAROLINA	<b>Subtotal:</b> \$14.822.784,00 <b>Cargos:</b> \$0.00 <b>Descuento:</b> \$0.00 <b>IVA:</b> \$2.816.328,96 <b>Total:</b> \$17.639.112,96
<b>SON:</b> (diecisiete millones seiscientos treinta y nueve mil ciento doce pesos noventa y seis centavos) <b>CUFE:</b> 717ee3a1f550e59a6164575f6ee2bf87b12a00708ee0e00204c04238a367292c85f8b9d44c82b10a6c8707fea978534	

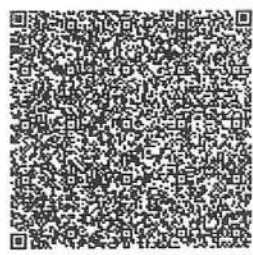
IMPUESTO	BASE	TARIFA / VALOR NOMINAL	IMPORTE
<b>IMPUESTOS</b>			
01 IVA	\$14.822.784,00	19,00%	\$2.816.328,96

CANCELADO

**Firma Digital:** koZziqYe1d9ZVBEwg5wQFX6lwy14embkzZYFvdyXssn/EgXD+4Yk4AoyMq  
 YFh7TqU3EA1UykDI5Bva1N0V5+6D6FBN22gQ88WHzm34b  
 HzmCaEgCWec0c3iv1HWO7vvi514yCBBeUZwUbs8pougN7w7fLvoUKSELJhoN8+EqLzIRAZqmD23z966em5npWwV9Fh8K3X3RTHONhg9D6VcFs  
 46ua7UwixiddmVEctjCNQy6NpdIYHvISa54mzOYnCRNTP02peavnA7uxJ0m8r8p9zx+TWMAYZ7UDVs78ANAHjRehfp6aAVXYteob7Y0x7jk7z7  
 Dg==

Esta factura es un título valor de acuerdo al art. 774 del C.C. y una vez aceptada declara haber recibido los bienes y servicios a satisfacción.

**Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica.**







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

Certificado generado con el Pin No: 2504283662113229290

Nro Matrícula: 370-117269

Pagina 1 TURNO: 2025-193022

Impreso el 28 de Abril de 2025 a las 08:40:16 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 23-10-1981 RADICACIÓN: CON: OFICIO DE: 20-10-1981

CODIGO CATASTRAL: CBX0039RHKBCOD CATASTRAL ANT: 760010100178500030002000000002

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 1.734 M2 EN EL CORREGIMIENTO DE MELENDEZ SITIO DEL LIMONAR ALINDERADO: NORTE: EN LONGITUD DE 57.80 MTS CON PREDIO DEL VENDEDOR; SUR: EN IGUAL LONGITUD CON PREDIO DEL SR. ALVARO YANGUAS R.; ORIENTE: EN LONGITUD DE 30 CON CALLE DE LA URBANIZACION; OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 30 MTS CON PREDIO DE CESAR A. CAICEDO A.- CASA DE HABITACION CONTENIDA EN LAS DECLARACIONES EXTRAPROCESO DEL 27-01-87 JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL DE CALI.- T.M. 208/140 203/1 66.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) C 13 A 1 # K 68 - 0 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 68 #CALLE 13 A -1

1) CARRERA 68 Y 70 CALLE 13B LOTE CORREGIMIENTO DE MELENDEZ SITIO DE EL LIMONAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 172796

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-04-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 639 del 12-02-1960 NOTARIA 1 de CALI

VALOR ACTO: \$17,340

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA.

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

DE: YANGUAS OTERO HERNAN

A: MARTINA EDGAR

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-02-1987 Radicación: 1987-5341

Doc: DECLARACIONES S.N. del 27-01-1987 JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES EXTRAPROCESO SOBRE CONSTRUCCION Y PROPIEDAD DE MEJORAS, LEVANTADAS EN UN LOTE DE



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504283662113229290**

**Nro Matrícula: 370-117269**

Pagina 2 TURNO: 2025-193022

Impreso el 28 de Abril de 2025 a las 08:40:16 AM

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

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

TERRENO AJENO.

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

**A: MONTES REBOLLEDO LUIS MARIO**

**CC# 6081951 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-08-1987 Radicación: 8739953

Doc: ESCRITURA 2318 del 05-08-1987 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA DE MEJORAS CONSISTENTES EN CASA DE HABITACION Y CULTIVOS PLANTADAS EN TERRENO AJENO, ADQUIRIDAS SEGUN ANOTACION. #002.

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

DE: MONTES REBOLLEDO LUIS MARIO

**A: GARCIA NUÑEZ JAIME ARMANDO**

**CC# 16734831 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-07-1988 Radicación: 38488

Doc: OFICIO 631 del 22-06-1988 JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA PROCESO ORDINARIO SOBRE DECLARACION DE PERTENENCIA.

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

DE: MONTES REBOLLEDO LUIS MARIO

**A: MARTINA EDGAR**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-04-1992 Radicación: 26575

Doc: OFICIO 372 del 22-04-1992 JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 800 CANCELACION DEMANDA

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

DE: MONTES REBOLLEDO LUIS MARIO

**A: MARTINA C. EDGAR**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 19-06-1998 Radicación: 1998-47758

Doc: OFICIO 026 del 15-01-1998 JUZGADO 6 CIVIL DEL CTO. de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 872 CANCELACION MEJORAS EN SUELO AJENO -ANOTACION 003 DEL 12 DE AGOSTO DE 1987, DANDO CUMPLIMIENTO AL NUMERAL 3 DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA PROFERIDA POR EL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI, PARA ESTE EFECTO SE ORDENO OFICIAR A LA OFICINA DE REGISTRO.

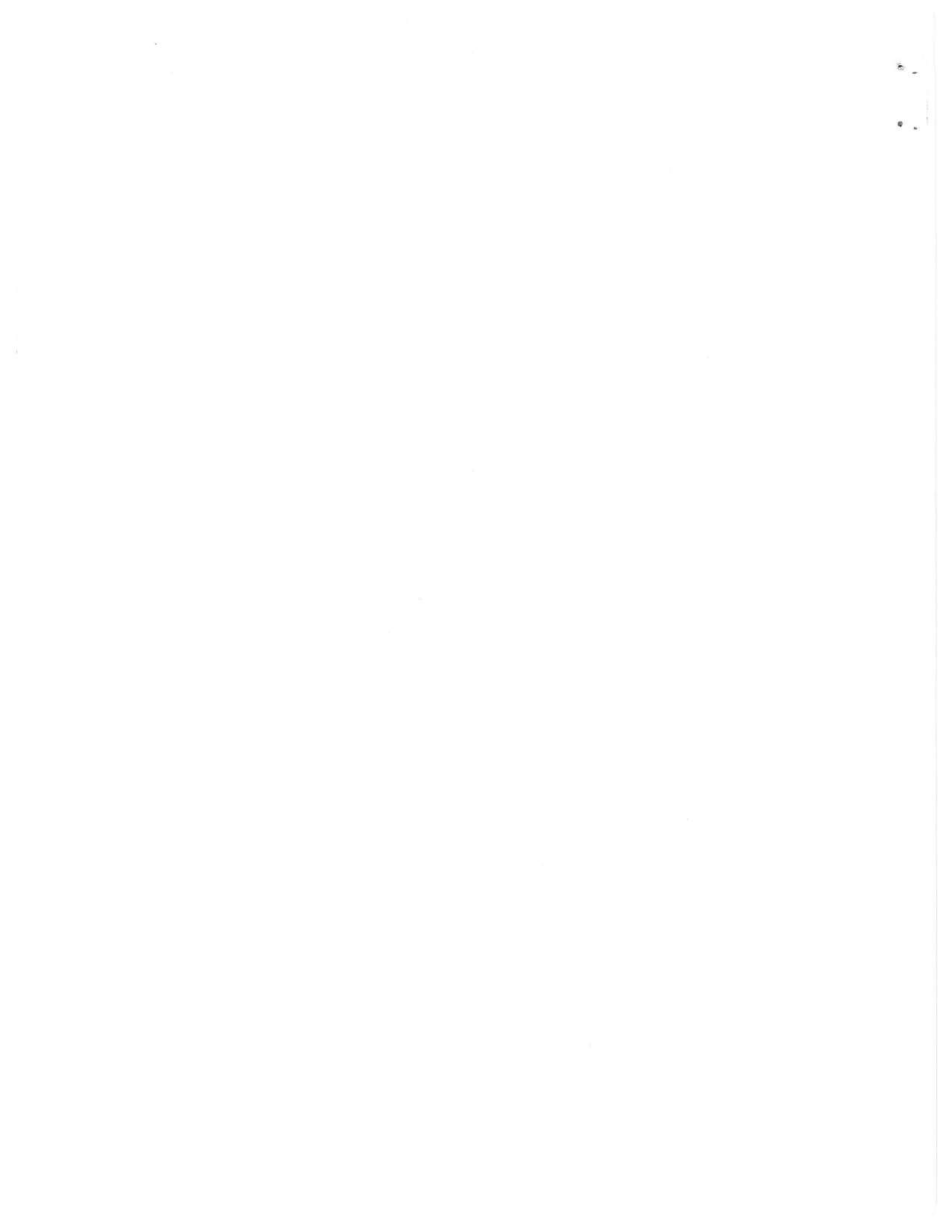
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: GARCIA NUÑEZ JAIME ARMANDO**

**A: MARTINA EDGAR**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 28-09-2000 Radicación: 2000-70475



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504283662113229290**

**Nro Matrícula: 370-117269**

Página 3 TURNO: 2025-193022

Impreso el 28 de Abril de 2025 a las 08:40:16 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1818 del 23-05-2000 NOT.13 de CALI

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR PRIMERA COLUMNA

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

DE: MARTINA EDGAR CRECENCIO

CC# 12691

**A: MILLAN VILLAFIAE HERIBERTO**

**CC# 6077510 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 25-02-2003 Radicación: 2003-14620

Doc: ESCRITURA 1682 del 02-08-2002 NOTARIA 8 de CALI

VALOR ACTO: \$112,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA BTA. FISCAL # 20033447 PRIMERA COLUMNA -

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

DE: MILLAN VILLAFIAE HERIBERTO

CC# 6077510

**A: SOCIEDAD MADERAS INDUSTRIALES LIMITADA**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 25-02-2003 Radicación: 2003-14622

Doc: ESCRITURA 1683 del 02-08-2002 NOTARIA 8 de CALI

VALOR ACTO: \$112,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA BTA. FISCAL # 10102576 PRIMERA COLUMNA -

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

DE: SOCIEDAD MADERAS INDUSTRIALES LTDA

**A: RODRIGUEZ BENITEZ DIEGO FERNANDO**

**CC# 16506813 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-09-2004 Radicación: 2004-78080

Doc: ESCRITURA 5637 del 22-09-2004 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$121,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA BF.#10217781 DEL 23-09-2004. (PRIMERA COLUMNA)

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

DE: RODRIGUEZ BENITEZ DIEGO FERNANDO

CC# 16506813

**A: GUERRA DE LA ROSA MAURICIO**

**CC# 12983503 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 01-04-2008 Radicación: 2008-23928

Doc: ESCRITURA 0846 del 12-03-2008 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$27,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUERRA DE LA ROSA MAURICIO

CC# 12983503

**A: HSIANG LEE YIH**

**CE# 218615 X**

**A: HSU DE LEE YU CHIN**

**CE# 220477 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504283662113229290**

**Nro Matrícula: 370-117269**

Pagina 4 TURNO: 2025-193022

Impreso el 28 de Abril de 2025 a las 08:40:16 AM

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

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

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-40819

Doc: OFICIO 351 del 06-02-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO: 0410 DEMANDA EN PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO ESTE Y OTRO, RAD: 2014-218

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

DE: MORENO BANDEIRA MARTHA ISABEL

A: HSIANG LEE YIH

CE# 218615

A: LEE YU CHIN HSU

CE# 220447

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 20-02-2017 Radicación: 2017-18435

Doc: OFICIO 196 del 31-01-2017 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -INSCRIPCION DEMANDA OFICIO 351 DEL 06/02/2015, RAD. 2014-218-

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

DE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 20-02-2024 Radicación: 2024-11275

Doc: CERTIFICADO 9201893532 del 08-02-2024 VALORIZACION de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMEN DE VALORIACION POR 21 MEGA OBRAS RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009.

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

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

NIT# 8903990113

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 16-10-2024 Radicación: 2024-71656

Doc: ESCRITURA 4659 del 19-09-2024 NOTARIA VEINTIUNA de CALI VALOR ACTO: \$14,300,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 2504283662113229290**

**Nro Matrícula: 370-117269**

Pagina 5 TURNO: 2025-193022

Impreso el 28 de Abril de 2025 a las 08:40:16 AM

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

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

DE: HSIANG LEE YIH

CE# 218615

DE: LEE YU CHIN HSU

CE# 220447

**A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING**

X NIT 830054076-2

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*16\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2013-7372	Fecha: 04-12-2013
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 02-11-2024
SE INCLUYE/ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP/FICHA CATASTRAL - 760010100178500030002000000002 -, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO CALI, RES. 4477-26/09/2024, RES. 09089 DE 29/10/2020 DE LA S.N.R.			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-193022**

**FECHA: 28-04-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL



Anexo No. 3

Modelo PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -  
Vivienda de Interés Social V.I.S

<b>CLÁUSULAS LIMITATIVAS</b>
TERCERA, Parágrafo Primero (Obligación de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) de pagar intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la Ley, en caso de mora en el pago del precio.
DÉCIMA (Arras de retracto).
DÉCIMA TERCERA (Cláusula penal por incumplimiento de obligaciones).

PROMITENTE VENDEDORA: AKON CONSTRUCTORES S.A.S.

PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS): \_\_\_\_\_ C.C. No.  
de \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_ C.C. No.  
\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Entre los suscritos, por una parte **CHIA CHIA LEE**, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de extranjería número 228.127 de Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.**, en ejercicio de facultades estatutarias, sociedad constituida mediante Por documento privado del 29 de marzo de 2023 de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 31 de marzo de 2023 con el No. 5789 del Libro IX, con domicilio en la ciudad de Cali, identificada con el NIT. 901.699.76-7, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, sociedad que en adelante se llamará LA PROMITENTE VENDEDORA, de una parte; y de otra \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, mayor (es) de edad, domiciliado (a) (os) (as) en esta ciudad, identificado (a) (os) (as) con cédula (s) de ciudadanía No. (s) \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de estado civil \_\_\_\_\_, por otra parte, quien (es) en adelante se llamará (n) EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa regido por las siguientes cláusulas y en lo no dispuesto por ellas por lo previsto por la ley civil y comercial colombiana, previa las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES:**

1. Que mediante documento privado del 14 DE ENERO DE 2025, **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.**, en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR A, y otros, en calidad fideicomitentes, en conjunto con la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., celebraron el Otrosí Integral **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** (en adelante, el “**CONTRATO DE FIDUCIA**”)
2. Que mediante escritura pública número 4.659 del 19 de septiembre del 2024, suscrita en la notaría veintiuno (21) del círculo de Cali, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, realizaron la transferencia a título de adición a fiducia mercantil a favor del FIDEICOMISO (ver definición más adelante) de los siguientes bienes inmuebles (en adelante los “**INMUEBLES**”):



- 21
- a. Bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-762847 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con un área de 191.05 M2, ubicado en la Carrera 68 con Calle 13B, Urbanización Gran Limonar, Santiago de Cali (en adelante el “INMUEBLE 1 No. 1”).
  - b. Bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-117269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con un área de 1.734 M2, ubicado en la Carrera 68 con Calle 13A – 1, barrio el Limonar de Santiago de Cali (en adelante el “INMUEBLE 1 No. 2”).
3. Que en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA **LA PROMITENTE VENDEDORA** adelantará de manera exclusiva y excluyente, por su cuenta y riesgo, el desarrollo constructivo y comercialización del proyecto inmobiliario denominado VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S , dentro del cual se incluye el(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa de compraventa (en adelante la “PROMESA”), por lo que **LAS PARTES** reconocen y aceptan que ni el **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING**, ni la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. son o serán responsables por cualquier aspecto relacionado con el desarrollo constructivo y comercialización del proyecto inmobiliario en mención.
  4. Que mediante RESOLUCIÓN # LC-76001-2-24-0300 del 27 de Noviembre de 2024 se expidió por parte de la Curaduría Urbana 2 de Cali la “*LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE OBRA NUEVA*”, en cabeza de YIH HSIANG LEE y YU CHIN HSU DE LEE, para el desarrollo del PROYECTO. En dicho documento se indicó que el nombre del proyecto sería “VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S”. El PROMITENTE VEDEDOR declara que adelantará los trámites tendientes y necesarios para lograr el cambio en el nombre del PROYECTO relacionado en la mencionada licencia, y pasar a denominarlo “EDIFICIO 68 LIVING”.

#### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.- OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir a título de venta real y efectiva mediante escritura pública debidamente registrada a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y éste (a) (os) (as) a su vez se obliga (n) a adquirir de aquella a título de compra el derecho de dominio que tiene y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el inmueble (s), cuya descripción y folio de matrícula, se especifican en el **ANEXO No. 1**, que forma parte integrante del presente contrato, y que se construye en desarrollo del proyecto VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S, el cual se distingue con la nomenclatura C 13 A 1 # K 68 - 0, el cual se levantará sobre el predio con una extensión superficiaria de MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO metros cuadrados (1.734 m2), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 370-117269 Registro Catastral número K0704000200000 y Numero Predial Nacional 760010100178500030002000000000, localizado en el Perímetro Urbano del Municipio de Santiago de Cali, alinderado de la siguiente forma: Por el **Norte**, del Punto P4 al Punto P7 en 27.80 metros, con el Lote de terreno de propiedad de FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A, Por el **Oriente**, del punto P7 al Punto P6 en 30.00 metros, con la Calle 13 A1; por el **Sur**, del Punto P6 al Punto P5 en 57.80 metros con predio que es o fue de Álvaro Yanguas; por el **Occidente**, del Punto P5 al Punto P4 en 30.00 metros, con el Lote de terreno que es o fue de Cesar Caicedo, hoy Conjunto Residencial Paseo De La Castellana -.



**PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO:** No obstante, la mención del área, cabida, linderos y descripción de la construcción, el inmueble objeto de este contrato se venderá como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas comunes del proyecto VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S, en la proporción establecida para este inmueble en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

**PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** manifiesta(n) que el inmueble que promete(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones, declarando su plena conformidad al respecto.

**PARÁGRAFO TERCERO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Tal como se expresó, el proyecto VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO - Vivienda de Interés Social V.I.S, del cual hace parte el inmueble prometido en venta, se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del 2001. Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta también quedará incluido el derecho de dominio en común y proindiviso sobre las zonas y bienes comunes del proyecto VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S, en la proporción que se fije en el reglamento de propiedad horizontal para este inmueble.

#### **SEGUNDA. - TRADICIÓN:**

1. Mediante escritura pública número 4.659 del 19 de septiembre del 2024, suscrita en la notaría veintiuno (21) del círculo de Cali, **YIH HSIANG LEE**, mayor de edad, identificado con la cédula de extranjería número 218.615 y **YU CHIN HSU DE LEE** mayor de edad, identificado con la cédula de extranjería número 220.477, en calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, realizaron la transferencia a título de adición a fiducia mercantil y a favor del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – LOTES 68 LIVING** de los siguiente bienes inmuebles:
  - a. Bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-762847 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con un área de 191.05 M2, ubicado en la Carrera 68 con Calle 13B, Urbanización Gran Limonar, Santiago de Cali.
  - b. Bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-117269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con un área de 1.734 M2, ubicado en la C 13 A 1 # K 68 - 0, barrio el Limonar de Santiago de Cali.
2. De la construcción de las edificaciones que conforman el proyecto VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S , que acceden a los inmuebles antes relacionados, obras de construcción levantadas por **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.**, por su cuenta y riesgo, aportados por éste último en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.** (NIT. 830.054.076-2).

**TERCERA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de venta del inmueble es de 150 SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (SMMLV) del año 2025 equivalentes a la suma de **DOCIENTOS VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$223.250.000)**, que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** se obliga a pagar a de la siguiente manera:

**POR CONCEPTO DE CUOTA INICIAL:**

La suma de **CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE**



(\$42.700.000), valor que será abonado en las fechas estipuladas. Este valor debe estar cancelado con recursos propios en su totalidad, antes de la firma de la escritura del inmueble objeto de este contrato. La cuota inicial se cancelará en TREINTA (30) cuotas mensuales de UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$1.423.333) contados a partir de la suscripción del presente contrato. En todo caso el precio del inmueble será calculado y ajustado de acuerdo con el valor del Salario mínimo legal decretado por el gobierno nacional correspondiente al año en que se escriture el inmueble. El saldo del precio, es decir, la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$180.550.000), que cancelará mediante crédito hipotecario que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), deberá solicitar a una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que en adelante se denominara EL BANCO cuya gestión y resultado es absoluta responsabilidad de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). En todo caso, el valor final del saldo del precio indicado en este literal, corresponderá a la diferencia entre el valor total del inmueble indicado en la cláusula quinta y el total cancelado por concepto de cuota inicial

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Con respecto al precio de compraventa, EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) manifiesta conocer que la suma de mencionada en esta cláusula corresponde a una proyección calculada con base en los salarios mínimos que se espera estarán vigentes en el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, pero el precio definitivo será el que resulte de aplicar el valor del salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que efectivamente se otorgue la escritura pública. En todo caso, si como resultado de la variación resultara alguna diferencia a favor de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), la misma será abonada a los cargos e impuestos de otorgamiento y registro de la escritura pública de compraventa; en caso contrario, la diferencia a cargo de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) se sumará a la última cuota del precio de compraventa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora por parte de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), éste (a) (os) (as) reconocerá (n) intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por Ley al momento del incumplimiento, sin que ello implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de la acción en cabeza de LA PROMITENTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante la forma de pago, LA PROMITENTE VENDEDORA renunciará expresa e irrevocablemente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, siempre y cuando el banco

o entidad financiadora así se lo exija a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPADOR(A, ES, AS) a la hora de aprobarle el crédito de que se da cuenta en esta cláusula.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Desde ya EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) autoriza(n) al banco o entidad financiadora a girarle de manera directa al FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING. los recursos del crédito hipotecario solicitado por EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS). De igual modo se establece que todos los pagos que EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) le deba(n) hacer a LA PROMETIENTE VENDEDORA en virtud de lo previsto en este contrato de promesa, se haga mediante consignación en efectivo o cheque de gerencia girado a favor del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.

**CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que en el momento del otorgamiento de la escritura pública con que se dará cumplimiento a esta promesa, el patrimonio autónomo FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING. no le habrá prometido en venta ni enajenado a otra persona el inmueble objeto de este contrato, y que lo entregará libre de medidas cautelares, uso y habitación, gravámenes, arrendamiento, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz, condiciones resolutorias de dominio y, en general, libre



de gravámenes, afectaciones, limitaciones al dominio, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido, invasiones, posesiones y meros tenedores, a cualquier título.

**PARAGRAFO PRIMERO.- EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** acepta expresamente que, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá solicitar un crédito constructor para el desarrollo del proyecto VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S, el cual se garantice mediante hipoteca sobre el Lote en el cual se edificará, si este crédito fuere necesario, y de este gravamen del cual será liberada la(s) unidad(es) objeto del presente contrato, en la misma escritura pública que perfeccione el presente contrato de compraventa, por lo tanto, **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizar las gestiones pertinentes si esto fuera necesario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en ejecución de las obligaciones emanadas del contrato de fiducia mercantil mencionado en los considerandos de este acuerdo, se obliga a salir al saneamiento del inmueble objeto de este contrato en los casos previstos por la ley. De acuerdo con lo anterior, de manera expresa **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** exonera a la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., como vocera del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.**, de la obligación de saneamiento.

**QUINTA.- ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades (*y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del banco o entidad financiadora* – si es el caso) será otorgada en la Notaría DIECIOCHO (18) del Círculo de Cali, el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20 \_\_), a las \_\_:00 \_\_.m., siempre y cuando las partes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación de los contados del precio que para esta fecha deban haber sido pagados por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** (*y que el banco o la entidad financiadora le haya aprobado a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) el crédito hipotecario mencionado en esta promesa* – si es el caso) y, por ende, se pueda firmar la escritura de hipoteca de primer grado a favor del mismo. En desarrollo de lo anterior, las partes deberán concurrir a la mencionada notaría provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como la minuta de compraventa, (*la carta de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, - si es el caso*) la constancia de pago en bancos del predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura, el paz y salvo por concepto de valorización, etc.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento de que las partes, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de que trata la presente cláusula, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la transferencia del bien objeto de este contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** informará de manera oportuna a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sobre tal escenario, soportando debidamente su existencia. En dichos casos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá mantener informado a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sobre la evolución de la situación y, tan pronto esta cese, deberá ponerse de acuerdo con éste último para establecer una nueva fecha para el otorgamiento del instrumento público de transferencia correspondiente.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Ni el despacho notarial ni la hora del otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firmar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades, salvo lo previsto en los párrafos anteriores.



**PARÁGRAFO CUARTO:** El Notario \_\_\_\_\_ ( ) en desarrollo de las facultades otorgadas por el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1069 de 2015, autoriza al representante legal de **LA FIDUCIARIA**, que como se dijo es la vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.**, propietaria del inmueble objeto de este contrato, para firmar la escritura pública de compraventa en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de la misma por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. Igual facultad tendrá el representante legal de **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.**, que como se dijo, es **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.** ( y el representante legal del **BANCO o LA ENTIDAD que le conceda el crédito hipotecario a EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**- si es el caso).

**SEXTA.- ENTREGA:** La entrega material del inmueble objeto de este contrato, así como de su posesión útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia, se la hará la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** en ejecución de sus obligaciones como Fideicomitente del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.**, a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ( ) a las \_\_\_\_\_:00 A.M.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Convencionalmente queda exonerada la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** de hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega del bien objeto de este contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** informará de manera oportuna a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sobre tal escenario, soportando debidamente su existencia En dichos casos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá mantener informado a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sobre la evolución de la situación y, tan pronto esta cese, deberá ponerse de acuerdo con éste último para establecer una nueva fecha para la entrega material correspondiente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** recibirá(n) materialmente el inmueble objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en el que se dejará constancia de los detalles de acabados que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ello, y sin que por este motivo **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte de la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** (Fideicomitente Constructor del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.**) de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el proyecto **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISOTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S**, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del (*conjunto/edificio*) serán entregados por la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** (Fideicomitente del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.**) a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo (2º) del artículo 24 de la Ley 675 del 2001.

En el evento que las características del inmueble difieran sustancialmente de las convenidas en el Anexo No. 1 del presente contrato de promesa, **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** podrá acudir ante la Superintendencia de Industria y Comercio, o autoridad administrativa que haga sus veces, con el fin de que en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales, y siguiendo para el efecto el procedimiento aplicable conforme a la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), dirima la controversia que por tal motivo surja con **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o acudir al juez competente para el mismo fin.



**PARÁGRAFO TERCERO:** Si **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, el inmueble se entenderá efectivamente entregado, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, con el simple levantamiento del acta que haga la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** , restando tan sólo que **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reclame(n) las llaves del inmueble y el inventario correspondiente en las oficinas de la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** .

**SÉPTIMA.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir el inmueble objeto de esta promesa, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y serán de cargo de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, cualquier clase de impuesto, ya sea que esté establecido o sea creado por el Gobierno, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental, Municipal y/o Distrital que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**OCTAVA.- SERVICIOS PÚBLICOS:** El valor de las liquidaciones para la instalación, conexión y suministro de los servicios públicos exigidos por las autoridades locales para el (*conjunto/edificio*), serán realizadas y canceladas por la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** . Si para el día señalado en el presente contrato para la entrega real y material del inmueble, las Empresas de Energía Eléctrica, de Acueducto y Alcantarillado no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. Durante el plazo requerido por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para obtener la conexión definitiva de los servicios mencionados, asumirán **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** el costo del consumo estimado de los mismos, previamente acordado en el Acta de entrega material del inmueble. En ningún caso será responsable **LA PROMITENTE VENDEDORA** de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de servicios públicos en la instalación y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan. En todo caso la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** se obliga a entregar el inmueble objeto de este contrato, dotado de los servicios públicos de agua, luz y, a partir de la entrega material del inmueble, el consumo de dichos servicios correrá en su totalidad por cuenta de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

**NOVENA.- DESTINACION:** El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado para vivienda y para rentas cortas, de conformidad con la normatividad legal correspondiente. Estas destinaciones también obligan a los futuros adquirentes de estos bienes o derechos, a cualquier título.

**DÉCIMA.- ARRAS:** La suma **VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DE PESOS MONEDA LEGAL (\$ 21.352.500.00)**, que corresponde a una fracción del precio equivalente al \_\_\_\_ por ciento ( \_ %). tiene el carácter de arras de retractación a las cuales le será aplicable lo dispuesto en los artículos 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de celebrar la compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato hasta el día pactado para la firma de esta escritura pública, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil. El ejercicio de la facultad de retracto y ejecución de las arras previstas en esta cláusula excluye y por ende hace inviable la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante.

Conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 866 del Código de Comercio, celebrado el contrato de compraventa objeto de esta promesa, las arras deberán imputarse al precio.



**DÉCIMA PRIMERA.- CESIÓN:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas, bastando para tal efecto la comunicación por escrito a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**. La cesión del contrato por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** requiere aceptación previa, expresa y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA** tanto de la cesión como de la persona del cesionario.

**DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS:** Los gastos Notariales del otorgamiento de la escritura de Compraventa que dé cumplimiento a esta promesa, serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Las copias, el impuesto de registro y los derechos registrales correspondientes a la Compraventa (*así como los gastos notariales, impuesto de registro y los derechos registrales que ocasione la escritura de hipoteca que* **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** debe (n) constituir a favor de **EL BANCO o LA ENTIDAD** para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma- en caso de que aplique al caso) serán asumidos en su totalidad por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

**DÉCIMA TERCERA.- CLAUSULA PENAL.-** Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000,00)**, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane de cumplir.

**DÉCIMA CUARTA.- DESENGLOBE CATASTRAL:** Una vez terminado el proyecto en su totalidad, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, radicará los documentos necesarios ante la Oficina de Catastro, para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades que lo conforman.

**DÉCIMA QUINTA.- MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste.

**DÉCIMA SEXTA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos emanados de este contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá y manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

**LA PROMITENTE VENDEDORA:**

\_\_\_\_\_  
**CHIA CHIA LEE**  
C.E. 228127  
Representante Legal  
**AKON CONSTRUCTORES S.A.S.**

**EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS):**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**PARÁGRAFO:** Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo electrónico o certificado.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA: LA PROMITENTE VENDEDORA,** se obliga en relación con el inmueble objeto de este contrato a: **1)** Salir al saneamiento de lo prometido en venta, en los casos previstos por la ley. **2)** Responder ante **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** por la construcción y terminación del proyecto **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S,** por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor. **3)** Realizar las diligencias tendientes a llevar cabo el desenglobe catastral de la unidad de dominio privado objeto de este acuerdo de voluntades ante la Oficina de Catastro, de manera que dicha oficina le asigne al inmueble la respectiva cédula catastral. **4)** Como enajenador responsable, amparar los perjuicios patrimoniales conforme a lo previsto en el artículo octavo (8º) de la ley 1796 de 2016.

**DÉCIMA OCTAVA.- DECLARACIONES: DE EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** declara:

1. Que conoce (n) la existencia del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.** y que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del proyecto **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S,** y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, cuya construcción, levantada por **AKON CONSTRUCTORES S.A.S,** accederá al lote en el que se desarrolla el proyecto, el cual pertenece al mencionado fideicomiso.
2. Que debo (emos) encontrar(nos) plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de este contrato, para que la **FIDUCIARIA** pueda realizar la transferencia de la unidad inmobiliaria que prometo adquirir mediante este documento.
3. Que conozco (emos) y acepto(amos) que se procederá a la escrituración del inmueble que prometo adquirir una vez haya(mos) cancelado el precio de la unidad correspondiente o bien garantizando el pago del saldo de la misma a través de una carta de aprobación del crédito.
4. La compraventa prometida será cumplida mediante el otorgamiento de la escritura pública que efectuará la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING.** para el perfeccionamiento de la transferencia, en virtud de la instrucción que imparta **LA PROMITENTE VENDEDORA,** escritura que otorgará igualmente la **PROMITENTE VENDEDORA** como responsable de la construcción del proyecto **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S.**
5. Que conozco (emos) y acepto (amos) los planos, diseños y especificaciones técnicas de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente la **PROMITENTE VENDEDORA.**
6. Que conozco (emos) y acepto (amos) que la **PROMITENTE VENDEDORA** es la responsable por las obligaciones del enajenador de las unidades de vivienda, y por lo tanto es responsable de amparar los perjuicios patrimoniales conforme a lo previsto en el artículo octavo (8º) de la Ley 1796 de 2016.



En señal de aceptación se firma el presente contrato en \_\_\_ copias del mismo tenor, de igual valor y contenido para cada una de las partes en \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_ (20\_\_).--

LA PROMITENTE VENDEDORA	EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)
<hr/> <b>CHIA CHIA LEE</b> C.E.No. 228.127 de Bogotá <b>Representante Legal</b> <b>AKON CONSTRUCTORES S.A.S.</b>	<hr/> C.C.No. _____ de _____  <hr/> C.C.No. _____ de _____

*Nota: El presente contrato de promesa de compraventa podrá ser suscrito mediante firma electrónica, conforme a la Ley 527 de 1999.*



## ANEXO 1: ESPECIFICACIONES TECNICAS DE EL PROYECTO Y DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

### DESCRIPCIÓN

**PRELIMINARES:** Excavación del terreno natural hasta nivel de semisótano y mejoramiento del terreno con material importado. **CIMENTACIÓN:** Zapatas aisladas con vigas de cimentación en concreto reforzado. **ESTRUCTURA-** Sistema aporticado con columnas en concreto reforzado, vigas aéreas y losa maciza en concreto reforzado. **MAMPOSTERIA:** Muros en ladrillo de arcilla formato 12x20x30 o similar para apartamentos y zonas comunes. Bloque de cemento formato 12x20x30 o similar para muros de cuartos útiles en semi sótano. **ESCALERAS:** Huellas y contrahuellas en concreto a la vista. **SOTANOS:** Pisos en concreto pulido, losas y columnas en concreto a la vista, muros de contención en bloques de cemento, divisiones de cuartos útiles en bloque de cemento, pintura para demarcación en columnas y vías, redes hidrosanitarias y eléctricas descolgadas con sus respectivas demarcaciones, señalizaciones, puerta de acceso vehicular automatizada. **CIELOS FALSOS:** Cielo falso en panel yeso en áreas comunes, el apartamento se entrega en obra gris por lo tanto no tiene cielo falso, se entrega con la estructura de la losa de entrepiso a la vista con excepción del área de balcón que se entrega acabada con cielo falso en panel yeso **ENCHAPES:** a) **PISOS:** Cerámica tipo cementicio formato 60x60 o similar en áreas comunes. El apartamento se entrega en obra gris habitable, por lo tanto no se entrega con piso terminado, se entrega la superficie en concreto con excepción del balcón y el baño privado los cuales se entregan con cerámica 30x30 o similar b) **MUROS:** **Ducha:** Cerámica de formato 30x30 o similar altura 1.80 ml. **Baño:** Se entrega estucado y pintado. Solo se enchapa área de ducha. **Oficios:** El apartamento se entrega en obra gris por lo tanto no se entrega enchapes en zona de oficios. Se entrega lavadero prefabricado. **Cocina:** Cerámica de formato 30X30 o similar para salpicadero sobre mesón altura 60 cm. El apartamento se entrega en obra gris habitable por lo tanto no se entrega enchapes en cocina diferentes al salpicadero. c) **GUARDAESCOBAS:** El apartamento se entrega en obra gris habitable por lo tanto no se entrega guardaescobas, con excepción del área del balcón el cual tiene guardaescoba en cerámica 30x30 o similar H=10 cm **CARPINTERÍA METÁLICA Y ALUMINIO:** Ventanería en aluminio blanco o similar, Barandas de balcón y zonas comunes en tubo metálico de 2" color gris o similar. **CARPINTERIA DE MADERA:** **Puertas de acceso principal y baño:** Puertas entamboradas en Madecor color Miel poro o similar. **ACABADO DE MUROS:** a) **ZONAS COMUNES:** Acabado en Graniplast Color Gris Basalto o similar, Acabado en Graniplast Color blanco o similar. Todos los muros de las zonas comunes se entregan con acabados con excepción de los muros de cuartos útiles del semi sótano b) **INTERIOR APARTAMENTOS:** Muros en ladrillo a la vista con excepción del balcón el cual se entrega acabado color blanco



o similar. **CUBIERTAS:** Teja PVC o similar sobre estructura metálica en apartamentos del piso 8, cubierta sobre zona de punto fijo con losa de concreto reforzado. **INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIONES:** Canalizaciones con tubería en PVC conduit, tomas corrientes, interruptores, plafones y demás salidas eléctricas en línea económica, citofonia inalámbrica o similar, planta eléctrica para zonas comunes. **INSTALACIONES AIRE ACONDICIONADO:** Se entrega canalización del punto eléctrico y sanitario para la instalación del sistema de aire acondicionado en habitación principal. **INSTALACIONES DE GAS:** Se entrega punto de gas para estufa y calentador. **Nota.** “No incluye el calentador” **INSTALACIONES HIDROSANITARIAS:** a) **SANITARIA:** Tubería en PVC Sanitaria b) **HIDRAULICA:** Tubería de presión en PVC, agua caliente en tubería CPVC . **MESON COCINA :** Mesón: En acero inoxidable incluye lavaplatos y grifería línea económica. **APARATOS SANITARIOS:** **Baño Principal:** Combo sanitario en línea económica. **Baños de zonas comunes:** Combo sanitario en línea económica. **Grifería ducha:** Grifería ducha línea económica. **Grifería lavamanos:** Grifería línea económica. **ZONAS COMUNES:** Dos ascensores de 9 paradas con recorrido desde el semisótano hasta el octavo piso, shut de basuras, zonas comunes, oficina de administración, lobby a doble altura, recepción, zona de lockers para trabajadores, zona para minimarket o neveras de snacks, UAR, salón social con cocineta, gimnasio dotado, coworking, sala de juntas, piscina con medidas aproximadas de 11.40 m de largo por 6.0 m de ancho con jacuzzi y playa, enchapada con pared cerámica adriático aguamarina 20.5x20.5 marca Corona o similar, piso alrededor de piscinas en tablón o similar, tanque de almacenamiento de agua, tanque de regulación de aguas lluvias, equipos de presión, subestación de energía, planta de emergencia para equipos de zonas comunes, paneles solares, 43 parqueaderos comunales para residentes (Relación 1 a 3), parqueaderos para motos, bicicletas y discapacitados. 6 parqueaderos para visitantes. Rampas y pavimentos en concreto, Cerramiento en reja metálica sobre muro en mampostería a la vista. **PARAGRAFO VII:** Las especificaciones descritas pueden variar y estar sujetas a modificaciones por otras de similar formato y calidad, de acuerdo con las referencias que se consigan en el mercado en el momento de la ejecución de la obra. **PARAGRAFO VIII:** En caso de presentarse escases en el suministro por parte de los productores y distribuidores de los diferentes materiales empleados en la construcción, el propietario inicial podrá reemplazar estos por otros similares. **PARAGRAFO IX:** La responsabilidad de las modificaciones interiores de las viviendas, correrá por cuenta de cada uno de los futuros propietarios, aclarándose que AKON CONSTRUCTORES S.A.S. queda exento de toda responsabilidad civil por daños a terceros y todo lo que esto conlleva.



23  
32

-----NOTARIA DIECIOCHO DEL CÍRCULO DE CALI -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA: DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2.025). -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO ( X ). -----

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NUMERO(S): 370-XXXXXXX. -----

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 760010100178500030001000000000 y  
760010100178500030002000000000 EN MAYOR EXTENSIÓN.-----

DESCRIPCION: APARTAMENTO NÚMERO XXXX, QUE FORMA PARTE DEL  
EDIFICIO DENOMINADO VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y  
SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S – PROPIEDAD HORIZONTAL,  
UBICADO EN LA CALLE 13A1 ENTRE CARRERAS 68 y 70, BARRIO LOS  
PORTALES NUEVO REY DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA. ----

----- NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO -----

CODIGO ----- ESPECIFICACION ----- VALOR DEL ACTO

0855 CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$ XX.XXX.XXX

0125 COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -- \$XXX.XXX.XXX

0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE -----

----- SIN CUANTIA.

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- SI ( ) – NO: ( ). ---

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: -----

**CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**

ACREEDOR -----

BANCO DE OCCIDENTE S.A. ----- NIT 890300279-4

DEUDOR -----

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO  
AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING

----- NIT 800143157-3



**COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

VENDEDOR(A): -----

**FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING ----- NIT 800143157-3**

FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO: -----

**AKON CONSTRUCTORES S.A.S. ----- Nit.: 901699764-7**

COMPRADOR(A,ES) -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- CC. No. XX.XXX.XXX

**CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- CC. No. XX.XXX.XXX

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 veinticinco (2.025), se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

**SECCION PRIMERA**

**CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**

Compareció: **RENATO ARCINIEGAS JURADO**, mayor de edad, vecino de Cali – Valle, identificado con cédula de ciudadana número 1.144.086.645 de Cali – Valle, Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de (representante legal / apoderado especial) del Banco de Occidente S.A. (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y del poder especial otorgado por escritura pública número mil ochocientos treinta (1830) del diez (10) de marzo de 2022 de la Notaría Cincuenta y Uno (51) del Círculo de Bogotá D.C y el Certificado de vigencia, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento y dijo: -----

**PRIMERO:** Que por escritura pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ del círculo notarial de Cali, debidamente registrada bajo el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria de Mayor Extensión Número **370-XXXXXXX** en la Oficina de Registro



de Instrumentos Públicos de Cali, **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING ----- NIT 800143157-3**, constituyó hipoteca abierta a favor del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, en mayor extensión por cuantía indeterminada, sobre un **LOTE DE TERRENO URBANO, UBICADO EN LA CALLE 13A1 ENTRE CARRERAS 68 y 70, BARRIO LOS PORTALES NUEVO REY DE LA CIUDAD DE CALI- VALLE DEL CAUCA. -----**

**PARAGRAFO:** Los linderos de dicho(s) inmueble(s), descripción y cabida, se especifican en la escritura pública de hipoteca antes mencionada y en la escritura de constitución del reglamento de propiedad horizontal posteriormente realizada. ---

**SEGUNDO:** Que se ha solicitado la liberación parcial del(los) inmueble(s) que se especifica(n) en la Cláusula Tercera siguiente de esta escritura, teniendo en cuenta que la garantía hipotecaria continuará vigente a nuestro favor y que ésta es suficiente para responder por el crédito a su cargo. -----

**TERCERO:** Que en su carácter indicado el compareciente libera el(los) inmueble(s) **APARTAMENTO NÚMERO XXXX, QUE FORMA PARTE DEL EDIFICIO DENOMINADO VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 13A1 ENTRE CARRERAS 68 y 70, BARRIO LOS PORTALES NUEVO REY DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA,** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número XXXXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, del gravamen que en mayor extensión que recae sobre el. -----

**PARÁGRAFO:** Para efectos informativos el valor aproximado de la prorrata que le corresponde al(los) inmueble(s) individual(es) indicado(s) anteriormente sobre el mencionado gravamen de mayor extensión es por la suma de XXXXXXXXXXXXXXXX (\$ XXXXXXXXXXXXXXXX M/Cte.). -----

**CUARTO:** Que, por lo tanto, la hipoteca constituida a favor del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, por escritura pública número XXXXXX (XXX) de fecha XXXX (X) de XXXXX de dos mil XXXXXX (2.02X) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del círculo notarial de Cali, debidamente registrada bajo el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria de Mayor Extensión Número **370-XXXXXX** en la Oficina de Registro de



Instrumentos Públicos de Cali, queda (n) vigente (s) en todas sus demás partes.-----

----- **SECCION SEGUNDA** -----

----- **COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** -----

*Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico:* **1) YESSICA ALEJANDRA JIMENEZ ROJAS**, mayor de edad domiciliado(a) en Cali (Departamento del Valle), identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **1.130.636.729**, actuando en su calidad de Apoderada Especial de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, en ejercicio del poder conferido **MAURICIO GUZMAN CARVAJAL**, mayor de edad y vecino(a) de Bogotá D.C, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **94.400.808**, obrando en su calidad de Representante Legal de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2922 del 30 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para desarrollar su objeto mediante Resolución No. 3614 del 4 de octubre de 1991, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, copia del cual junto con el poder especial mencionado, se adjuntan para su protocolización, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de Vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING ---- NIT. 830.054.076-2**, actuando bajo instrucción del Fideicomitente, quien la ratifica al comparecer a este mismo acto, que en adelante se denominará la **VENDEDORA**. **(ii) CHIA CHIA LEE**, mayor de edad, identificado con cédula de Extranjería No. 228127 y quien obra como Representante Legal de la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S. Nit.: 901699764-7**, sociedad legalmente constituida mediante documento del 29 de marzo de 2023 de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 31 de marzo de 2023 con el No. 5789 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, documento que se protocoliza en el presente instrumento, sociedad que en adelante y para efectos del presente acto, obra en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO Y/O EL FIDEICOMITENTE** y de la otra parte **2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor



55

de edad, vecino(a,s) de XXXXXXXX, identificado(a,s) con cedula(s) de ciudadanía número(s) XX.XXX.XXX, expedida en XXXXX, de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien(es) obra(n) en nombre propio, quien(es) en adelante y para los efectos del presente instrumento se denominará(n) **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa que se registrá por las disposiciones legales vigentes en la materia.-----

**PRIMERA. OBJETO: LA VENDEDORA**, por medio del presente instrumento público actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING**, en calidad de vendedora y propietario fiduciario, por medio del presente instrumento público transfiere a favor de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES)** a título de compraventa real y efectiva el derecho de dominio y la posesión que **LA VENDEDORA** en la actualidad tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

**APARTAMENTO NÚMERO XXXX, QUE FORMA PARTE DEL EDIFICIO DENOMINADO VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 13A1 ENTRE CARRERAS 68 y 70 DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA, cuyos LINDEROS GENERALES SON: ÁREA: 1.925.05 metros cuadrados.- LINDEROS: Por el Norte, del punto P3 al punto P2 en 31.79 metros, con el Lote de terreno; del punto P2 al punto P1 en 26.03 metros con predio que es o fue de la sociedad Construir Ltda; por el Oriente del Punto P1 al Punto P6, en 34,90 metros, con la Calle 13 A1; por el Sur, del Punto P6 al Punto P5 en 57.80 metros con predio que es o fue de Álvaro Yanguas; por el Occidente, del Punto P5 al Punto P3 en 31.86 metros, con el Lote de terreno que es o fue de Cesar Caicedo y German López hoy Conjunto Residencial Paseo De La Castellana.**

-----  
A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **370-XXXXXXX** y las cédulas catastrales en mayor extensión números **760010100178500030001000000000 y 760010100178500030002000000000** -----



58

**LINDEROS ESPECIALES:**

**NOTA.** - El inmueble identificado como **APARTAMENTO NÚMERO XXX** del **EDIFICIO DENOMINADO VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S – PROPIEDAD HORIZONTAL,** se promete en venta **EN OBRA GRIS, SIN ACABADOS.**-----

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento, los cuales por formar parte de la estructura de la edificación tienen la calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro la solidez y estabilidad de la construcción. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - No obstante, la mención de las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria numero **370-XXXXXXX** de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cali y cédulas catastrales en mayor extensión números **760010100178500030001000000000** y **760010100178500030002000000000.**-----

**PARAGRAFO TERCERO.-** La presente compraventa comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **EDIFICIO DENOMINADO VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S – PROPIEDAD HORIZONTAL,** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley Seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), en las disposiciones que en un futuro la reglamenten y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, contenido en la escritura pública número \_\_\_\_\_ de fecha veintiocho \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticinco (2.025) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de Cali, la cual se encuentra debidamente registrada al (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número **370-**\_\_\_\_\_



de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, reglamento y disposiciones que **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** declara(n) conocer y aceptar. -----

**PARAGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE** hace constar que **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** del inmueble podrá instalar acabados en los mismos siempre y cuando no se intervengan los muros con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción.-----

**PARÁGRAFO QUINTO:** El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial, comercial y rentas cortas, destino este que **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** declara(n) conocer y aceptar. -----

**PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifiesta(n) que conoce las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del proyecto inmobiliario y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga (n) a respetar, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, así mismo que conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento. -----

**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifiesta(n) que acepta(n) y conoce(n) la unidad privada por haberla identificado claramente sobre los planos, por haberla recorrido y está de acuerdo con las especificaciones ofrecidas, así como la ubicación del inmueble objeto del presente contrato es la que fue acordada. -----

**PARÁGRAFO OCTAVO: ALCANCE DE LA OBRA:** La unidad privada que es objeto de este contrato se vende y entrega en OBRA GRIS. Las eventuales adecuaciones internas en la unidad privada que decidiese llevar a cabo **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, serán de su cargo exclusivo, quien, para ejecutarlas, una vez reciba el inmueble, expresamente se obliga a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y de todo tipo tanto de la(s) Unidad(es) privada(s), como del Edificio. Con esta base, **EL FIDEICOMITENTE** no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** de la(s) Unidad(es)



privada(s) objeto de este contrato, o el de cualquier otra(s) Unidad(es) privada(s) del Edificio, hagan en contravención con lo aquí previsto; y no será responsable por los daños que eventuales modificaciones realizadas por **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** u otro propietario de unidades privadas generen en las instalaciones generales del Edificio. -----

**PARÁGRAFO NOVENO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** ha informado a **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y ésta acepta conocer y se obliga a respetar, que algunos muros interiores y todos los de fachada de la(s) Unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, son parte integral de la estructura del Edificio y por consiguiente son bienes comunes que no admiten ningún tipo de modificación ni pueden ser suprimidos, intervenidos o alterados. La ubicación de los muros estructurales consta en los planos a disposición de **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**. -----

**SEGUNDA. TRADICIÓN: EL VENDEDOR** adquirió la propiedad del inmueble que transfiere así: -----

- a) Los inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliaria números 370-117269 y 370-762847 por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que le hiciera YIH HSIANG LEE Y YUCHIN HSU DE LEE, mediante escritura pública número 4659 de fecha 19 de Septiembre de 2024 otorgada en la Notaría Veintiuna del Círculo de Cali, b) Posteriormente englobados los lotes mencionados, por escritura pública número XXXXXXXX de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticinco (2.025) de la Notaría Trece del Círculo de Cali, dando como resultado el lote identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **370-XXXXX**.
- c) Posteriormente, las edificaciones que acceden al terreno son levantadas por **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** a sus exclusivas expensas, en ejecución el edificio se construyó con planos arquitectónicos y estructurales aprobados con la Licencia de Construcción Resolución número LC-76001-2-24-0300, expedida por la Curaduría Urbana Número DOS (2) de Santiago de Cali, el 27 de Noviembre de 2024 debidamente ejecutoriada. -----
- d) Mediante escritura pública número XXXXXXXXXX de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de Cali, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se



constituyó el RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **370-XXXXXXX**, sobre el cual se construyó el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S** -----

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio total del presente contrato de compraventa de Vivienda de Interés Social es la suma de \_\_\_\_\_ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_), los cuales serán pagados por **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** al FIDEICOMISO así: -----

a) La suma de \_\_\_\_\_ **DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_), la cual fue transferida por **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** al FIDEICOMISO con anterioridad a la fecha de suscripción del presente instrumento público y que **EL FIDEICOMISO** declara recibida a entera satisfacción. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO: RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA:** No obstante, la forma de pago, las partes comparecientes renuncian expresamente a la ejecución de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorgan el presente título firme e irresoluble. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019 que modifica el Artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes que suscriben el presente instrumento público, declaran bajo la gravedad de juramento lo siguiente: (i) El valor incluido en la escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y (ii) Que no existen sumas que hayan sido convenidas o facturado por fuera del valor indicado en la presente cláusula. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Que es de su conocimiento que, tributariamente no son constitutivos como costo de los bienes raíces aquellas sumas que no hayan sido desembolsadas a través del sistema financiero. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** El control de los ingresos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE LOTES 68 LIVING**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO**. -----



**PARÁGRAFO QUINTO:** Que **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING** - que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor de el (los) inmueble(s) objeto de transferencia. por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** y **EL COMPRADOR**, exoneran de toda responsabilidad a la Fiduciaria y al **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING**, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING**, en su calidad de vendedor y propietario fiduciario.-----

**CUARTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** El inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2.009. y la ley 1537 de 2012.-----

**QUINTA: ESTADO DE EL(LOS) INMUEBLE(S) Y SANEAMIENTO:** El Fideicomitente declara que el dominio, propiedad y posesión del inmueble objeto de la presente venta, es(son) de exclusiva propiedad de **EL FIDEICOMISO**, que los posee materialmente de manera quieta, pública y pacífica, que no los ha(n) enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, y lo(s) garantiza libre(s) de servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia y en general de cualquier gravamen o limitación excepto el reglamento de propiedad horizontal al cual se halla sometido el inmueble. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso y de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable **No XXXXXX** de fecha **XX** de **XXXXXX** de **XXXX**, **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** en su calidad de Constructor se obliga a salir al saneamiento de la presente compraventa conforme la ley -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL FIDEICOMITENTE** enajenara los inmuebles con las garantías de estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados por el



término de un (1) año, de conformidad con Artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.-----

**SEXTA: IMPUESTOS Y SERVICIOS. EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** en calidad de Constructor se obliga a tramitar oportunamente el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(A, ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del (los) inmueble(s). Con relación al pago del impuesto predial exigido para el otorgamiento de la presente escritura pública, el mismo se registrará por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1.989, por lo cual su pago le corresponde a **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En ningún caso **EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y recolección de basuras y teléfono. -

**PARÁGRAFO TERCERO: EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, debidamente cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones.-----

**PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, debidamente cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones. -----

**PARAGRAFO QUINTO:** Dichas instalaciones y/o cualquier daño que se pueda ocasionar en la ejecución de estas serán responsabilidad exclusiva de el(los) respectivo(s) propietario(s) de la vivienda.-----



**PARAGRAFO SEXTO: SERVICIO PÚBLICO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO:** **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.**, manifiesta que entregará el inmueble objeto de venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Así mismo entregará en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, lavamanos, sanitario y ducha. Serán de cargo **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** la instalación y adecuación de la tubería para el paso de agua caliente de todas las instalaciones hidrosanitarias. -----

**SEPTIMA. AKON CONSTRUCTORES S.A.S.**, manifiesta que la fecha de entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** se hará noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento público, sin embargo esta fecha podrá ser modificada por común acuerdo de **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** y **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se deja expresa constancia de que el inmueble objeto de esta compraventa se entregará por parte de **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, y alcantarillado. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **FIDEICOMITENTE**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del **FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR**, ni genere ningún tipo de indemnización. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Manifiesta(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, que conoce(n) el(los) bien(es) inmueble(s) que adquiere(n) por medio del presente contrato y que lo(s) recibirá(n) en el estado actual en que se encuentra(n), por lo tanto, **LAS PARTES** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la entrega del(los) inmueble(s). -----



**PARAGRAFO TERCERO:** A partir de la entrega del inmueble objeto de esta escritura serán de cargo de **EL (LA, LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán **EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de la presente escritura. -----

**PARAGRAFO CUARTO:** En el acta de entrega y recibo de el(los) inmueble(s), se establecen los términos y condiciones dentro de los cuales **EI FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, atenderá por garantía los eventuales reclamos y/o reparaciones que requiera el(los) inmueble(s) entregado. Los términos se contarán a partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s). -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** El día de la entrega real y material del(los) inmueble(s), **AKON CONSTRUCTORES S.A.S**, cederá a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, las garantías que le hayan sido entregadas por los proveedores, respecto de electrodomésticos, acabados, materiales y elementos de los que está(n) dotado(s) el(los) inmueble(s). -----

**PARÁGRAFO SEXTO:** El deterioro normal y los daños causados por el mal uso de los bienes inmuebles, de los bienes muebles, acabados y elementos de los que esta(n) dotado(s), no serán responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**. -----

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de los materiales de los acabados, **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, se reserva el derecho de cambiar (por otros de igual o mejor calidad y similar apariencia), los materiales, colores y diseños que empleará en las reparaciones locativas en las unidades privadas y comunes del Conjunto, con relación a los ofrecidos, instalados, o a los utilizados en la Sala de Ventas del proyecto. -----

**PARÁGRAFO OCTAVO:** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 24 de la Ley 675 de 2001, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la Unidad Residencial, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los bienes privados según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como



salón múltiple, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. -----

**PARÁGRAFO NOVENO:** Según las normas de carácter transitorio previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública número dos mil cuatro mil quinientos treinta y cuatro (4.534) de fecha veintiocho (28) de agosto de dos mil veinticuatro (2.024) otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Cali, debidamente registrada, **EL FIDEICOMITENTE** ejercerá la función de **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** de la Propiedad Horizontal. **EI(LOS) COMPRADOR(ES)** quedará(n) obligado(s) a aportar, desde el mismo día de entrega del inmueble el valor estipulado por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** como expensa ordinaria de administración, dicha suma será pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario, a partir de la entrega material a que se hace referencia en esta misma Cláusula. -----

**PARAGRAFO DECIMO:** En su condición de **CONSTRUCTOR** el **FIDEICOMITENTE** tendrá el derecho de acceso, movilización y desarrollo de todas las actividades necesarias en su función en las zonas comunes y en las unidades privadas no entregadas hasta terminar la enajenación del 100% de las unidades que componen **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S – PROPIEDAD HORIZONTAL --**  
**PARAGRAFO DECIMO PRIMERO. LAS PARTES** declaran que renuncian a toda condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto. -----

**OCTAVA: VENCIMIENTO DE GARANTÍAS:** Las garantías de la Unidad privada descrita en la cláusula OCTAVA, parágrafo segundo, del presente instrumento, se pierden por el uso inadecuado, por no atender las instrucciones de cuidado o por efectuar reparaciones por terceros sin autorización del **CONSTRUCTOR**. -----

**NOVENA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA,** la **VENDEDORA** está autorizado para anunciar y enajenar el plan de



vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, por la Alcaldía de Santiago de Cali, conforme a la Radicación XXXXXXXX del XX de XXXXXXXXXX de XXXX en la Subsecretaria de Suelo y Oferta de Vivienda de Cali, cuya fotocopia se protocoliza con esta escritura.-----

**DÉCIMA:** Con la firma de esta escritura las partes de común acuerdo dejan sin efecto alguno cualquier documento, tales como promesas, otrosí a las mismas, etc., que se haya firmado con anterioridad entre las partes. Cualquier diferencia que se presente en la interpretación de este contrato se resolverá única y exclusivamente de conformidad a las cláusulas pactadas en este instrumento y en las normas del Código Civil, del Código Comercio y en la legislación vigente aplicable. -----

**DÉCIMA PRIMERA: GASTOS:** Los gastos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, cincuenta por ciento (50 %) **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.**, y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES),..** Los gastos de registro e impuesto de registro de la venta, serán asumidos exclusivamente por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. Los gastos notariales, de impuesto de registro y registro derivados de la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán asumidos por el **FIDEICOMITENTE**. En cuanto a la constitución de patrimonio de familia los asumirá en su totalidad **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** -----

**DÉCIMA SEGUNDA:** La gestión de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE 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 **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.** 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 o el **FIDEICOMITENTE**, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor e interventor. -----

**DÉCIMA TERCERA: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** actuando como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING** no es constructor, comercializador, promotor veedor, interventor, gerente, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **EDIFICIO VIVIENDA**



**MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S – PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**DÉCIMA CUARTA: Oponibilidad del Contrato de Fiducia: Los(El) Compradores** conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del contrato de fiducia mercantil número **No XXXXXX**, suscrito por las partes. -----

Comparece, **CHIA CHIA LEE**, mayor de edad, identificado con cédula de Extranjería No. 228.127 y quien obra como Representante Legal de la sociedad **AKON CONSTRUCTORES S.A.S. Nit.: 901699764-7**, sociedad legalmente constituida mediante documento del 29 de marzo de 2023 de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 31 de marzo de 2023 con el No. 5789 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, documento que se protocoliza en el presente instrumento, sociedad que en adelante y para efectos del presente acto, obra en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO Y/O EL FIDEICOMITENTE** y manifestó: -----

1. Que, acepta que la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE, S.A.**, comparece solo en calidad de **VENDEDOR** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente compraventa, en ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable -----
2. Que, acepta la venta que hace la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE, S.A** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING** y en calidad de **VENDEDOR**. -----
3. Que, se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley, y de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable -----
4. Que, en calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa. -----
- 5.. Que, en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de



la Ley 1796 de 2.016 y, por lo tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad. -----

**PRESENTE**                      **EL**                      **(LA)**                      **(LOS)**                      **SEÑOR(A)(ES)**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de XXXXXXXXXXXX, identificado(s) con cedula(s) de ciudadanía número(s) XX.XXX.XXX, expedida(s) en XXXXXX, de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien obra en nombre propio y para los efectos del presente instrumento se denominó **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifestó(aron): -----

- a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida. ---
- b) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. -----
- c) Que con el otorgamiento de este instrumento **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** da cumplimiento al contrato de Promesa de Compraventa celebrados con el (ellos) con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tales contratos. -----
- d) Que respetará(n) la libre comercialización de lo(s) apartamento(s) aun no enajenados, y que no realizará(n) ni promoverá(n) ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s). -----
- e) Que renuncian a cualquier condición resolutoria que pudiese derivarse del presente contrato. -----
- f) Que conoce y acepta que **EL FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO -Vivienda de Interés Social V.I.S – PROPIEDAD HORIZONTAL** y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -----



En este estado, nuevamente **YESSICA ALEJANDRA JIMENEZ ROJAS**, mayor de edad domiciliado(a) en Cali (Departamento del Valle), identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **1.130.636.729**, actuando en su calidad de Apoderada Especial de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, en ejercicio del poder conferido **MAURICIO GUZMAN CARVAJAL**, mayor de edad y vecino(a) de Bogotá D.C, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **94.400.808**, obrando en su calidad de Representante Legal de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2922 del 30 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para desarrollar su objeto mediante Resolución No. 3614 del 4 de octubre de 1991, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, copia del cual junto con el poder especial mencionado, se adjuntan para su protocolización, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de Vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING (NIT. 830.054.076-2)**, actuando bajo instrucción del Fideicomitente, quien manifestó: ----

a) Que todas las declaraciones contenidas en esta escritura y referidas al **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING**, del cual es vocera las acepta en su totalidad por corresponder al contrato de fiducia celebrado y ya citado.-----

b) Que con la transferencia de dominio a título de compraventa de Vivienda de Interés Social que lleva a cabo en esta escritura el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE LOTES 68 LIVING**, se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa que **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** suscribió con **AKON CONSTRUCTORES S.A.S.**-----

-----**SECCION TERCERA**-----

-----**CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**-----

Presente(s) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX**, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en la ley noventa y uno (91) de mil novecientos treinta y



81  
49

seis (1936), el artículo sesenta (60) de la ley novena (9) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) y la ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera, a favor de mi cónyuge (compañera(o) permanente), mi(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma.-----

----- **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA** -----

----- **SECCIÓN CUARTA** -----

----- **INDAGACION LEY 258 DE 1996** -----

----- **MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003** -----

1) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), NO INDAGA A LA SOCIEDAD VENDEDORA POR SER PERSONA JURÍDICA.-----

2) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY 258 DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRES (2.003), INDAGÓ A EL **COMPRADOR(A, ES)** SOBRE LA EXISTENCIA DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EXISTE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO CUAL RESPONDIÓ(ERON) BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO:-----

A) QUE ES DE ESTADO CIVIL: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-----

B) QUE XX TIENE(N) OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.-----

C) Y QUE POR LO TANTO EL APARTAMENTO QUE ADQUIERE(N) XX QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR

**COMPROBANTES FISCALES Y DE ADMINISTRACIÓN.** Se protocolizan con este instrumento copia de los originales que se encuentran protocolizados con la Escritura Pública No. XXXX del XX de X.XXX, otorgada en esta misma Notaria, así:



**PARAGRAFO.** EL SUSCRITO NOTARIO EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL INCISO 5 DEL ART. 29 DE LA LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DE 2001 DEJA CONSTANCIA QUE LA SOCIEDAD VENDEDORA MANIFIESTA QUE NO PRESENTA EL PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES A QUE ESTÁN OBLIGADOS. POR CUANTO EL INMUEBLE QUE TRANSFIERE ES NUEVO Y SOBRE EL CUAL NO SE HA CONSTITUIDO ADMINISTRACIÓN DEFINITIVA. --- NO OBSTANTE, LO ANTERIOR LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE ENTREGA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO. -----

**NOTA.-** A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, PARA LA VENTA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO Y NOVENTA (90) DÍAS PARA EL PATRIMONIO DE FAMILIA, DE NO HACERLO EN EL TERMINO PREVISTO DEBERÁ CONSTITUIRSE UNA NUEVA ESCRITURA. -----

**----- ADVERTENCIAS DEL NOTARIO -----**

- 1.- 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). -----
- 2.- Se les advierte la obligación de pagar el impuesto de registro y anotación 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), debiendo efectuar su registro en forma oportuna. -----
- 3.- El Notario advirtió a los comparecientes que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. -----
- 4.- Que son responsables penal y civilmente en el evento de que se utilice este público instrumento con fines fraudulentos o ilegales. -----



S1

5.- Que se abstiene de dar fé sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no expresaron en este documento. -----

6.- No obstante, el control de legalidad que ejerce el notario, este no se encuentra facultado legalmente para realizar estudio de títulos ni revisiones del (los) bien (s) objeto de este acto jurídico, por lo tanto, no asume responsabilidad alguna por la situación jurídica de estos siendo completamente responsables los interesados o sus apoderados. -----

\*----- **APROBACION DEL CONTENIDO** -----

En constancia los comparecientes aprueban y firman el presente instrumento en señal de aceptación, junto conmigo el Notario, quien de todo lo expuesto doy fé. \*\*\*

La presente escritura se corrió en las hojas de papel notarial.

\_\_\_\_\_

COMPRADOR  
C.C XXXXXXXXXXXX DE XXXXXXXX

\_\_\_\_\_

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE  
NIT: 800.143.157-3



---

C.C  
BANCOLOMBIA  
NIT: 890.903.938-8  
EL BANCO HIPOTECARIO


---

AKON CONSTRUCTORES S.A.S  
CHIA CHIA LEE  
REPRESENTANTE LEGAL  
C.E 228.127

---

EL NOTARIO



 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: Junio 20 de 2025  
 Nombre del Plan o programa: VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO - Vivienda de interés Social V.I.S  
 Propietario: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING  
 N° de Unidades: 52 Lotes: \_\_\_\_\_ Casas: \_\_\_\_\_ Apartamentos: X  
 Porcentaje de avance de obra ejecutado: \_\_\_\_\_% (Según certificado de Arquitecto o Ingeniero Civil)  
 Tiempo de duración: 16 meses  
 Costos Directos e Indirectos: 7.324.705.384  
 Valor comercial del terreno: 1.330.000.000  
 Costo total del Plan o programa: 8.654.705.384  
 Precio venta total del Plan o programa: 11.609.000.000  
 Valor por unidad: 223.250.000

## II. DETERMINACION DE RECURSOS

		% COSTO TOTAL
Recursos propios: (Discriminar al dorso)	<u>1.330.000.000</u>	<u>15.37</u>
Recursos en Fiducia	<u>1.832.483.422</u>	<u>21.17</u>
Créditos Bancos Comerciales	<u>5.000.000.000</u>	<u>57.77</u>
Proveedores	_____	_____
Otros (Especificar) FUTUROS APORTES COMPRADORES	<u>492.221.962</u>	<u>5.69</u>
Total Recursos:	<u>8.654.705.384</u>	<u>100</u>



 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

**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	_____	_____	_____
Saldo Bancos	_____	_____	_____
Saldo Cuentas de Ahorros	_____	_____	_____
<b>PARTIDAS EN EFECTIVO</b>			
Cedulas Capitalización	_____	_____	_____
C.D.T	_____	_____	_____
Otros (Especificar)	_____	_____	_____
<b>INVERSIONES REALIZABLES A CORTO PLAZO</b>			
Letras por cobrar (corto plazo)	_____	_____	_____
Cheques por cobrar (corto plazo)	_____	_____	_____







SA  
56

PROYECTO 68 LIVING APARTAESTUDIOS					
PRESUPUESTO - ETAPA 2					
FECHA: MAYO 08 DE 2025					
VENTAS			MM		
Ingresos				11,609,000,000	100%
Ventas Apartamentos (150 U.M.M.1 y 60 U.M.2)	57,000	Unit		11,609,000,000	
COSTOS					
DESCRIPCION		VR. UNIT	SUBTOTAL	VR. TOTAL	% / VENTAS
<b>COSTO DIRECTO</b>				\$ 5,587,492,869	48.13%
<b>Total Costo directo</b>					
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>					
<b>ESTUDIOS Y DISEÑOS</b>				\$ 43,000,000	0.37%
Estudio de títulos		\$ 3,000,000			
Presupuesto y programación		\$ 10,000,000			
Gastos legales jurídicos - RPH		\$ 30,000,000			
<b>IMPUESTOS, PERMISOS Y LICENCIAS</b>				\$ 455,166,800	3.92%
Permisos y licencias			\$ 11,890,000		
Licencia de construcción		\$ 3,200,000			
Licencia de urbanismo		\$ 3,690,000			
Impuestos			\$ 333,476,800		
Predial		\$ 50,000,000			
Impuesto delimitación urbana		\$ 126,000,000			
ICA	1.00%	\$ 117,520,000			
Cuatro por mil		\$ 39,956,800			
Conexión servicios públicos			\$ 109,300,000		
Conex. Acueducto	53 UNID	\$ 26,500,000			
Conex. Alcantarillado	53 UNID	\$ 10,600,000			
Conex. Energía	53 UNID	\$ 26,500,000			
Certificación RETIE	1 UNID	\$ 7,500,000			
Revisión Bomberos	1 UNID	\$ 7,500,000			
Conex. Gas	52 UNID	\$ 31,200,000			
<b>GASTOS NOTARIALES</b>	0.71%	\$ 11,609,000,000	\$ 82,320,000	\$ 82,320,000	0.71%
<b>PÓLIZAS</b>	0.30%	\$ 11,609,000,000	\$ 35,256,000	\$ 35,256,000	0.30%
<b>COSTOS DE VENTAS - PUBLICIDAD</b>	1.01%	\$ 11,609,000,000	\$ 117,600,000	\$ 117,600,000	1.01%
<b>COMISIONES</b>	1.01%	\$ 11,609,000,000	\$ 117,600,000	\$ 117,600,000	1.01%
<b>FIDUCIARIA</b>	0.71%	\$ 11,609,000,000	\$ 82,320,000	\$ 82,320,000	0.71%
<b>HONORARIOS</b>				\$ 455,679,715	3.93%
Honorarios de Construcción	4.00%	\$ 5,587,492,869	\$ 223,499,715		
Honorarios de Gerencia y ventas	2.00%	\$ 11,609,000,000	\$ 232,180,000		
<b>Total Costos indirectos</b>				\$ 1,388,942,515	11.96%
<b>FINANCIEROS</b>					
Intereses	3.00%	\$ 11,609,000,000	\$ 348,270,000		3.00%
<b>Total Financieros</b>				\$ 348,270,000	
<b>RESUMEN DE COSTOS</b>					
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 5,587,492,869	48.1%
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$ 1,388,942,515	12.0%
TOTAL COSTO FINANCIERO				\$ 348,270,000	3.0%
VALOR DEL TERRENO				\$ 1,330,000,000	11.5%
<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>				\$ 8,654,705,384	74.55%
<b>UTILIDAD</b>				\$ 2,954,294,616	25.4%

*Chia Chia Lee*

CHIA CHIA LEE  
Representante Legal  
Akón Constructores S A S



45

**PROYECTO 68 LIVING APARTAESTUDIOS - ETAPA 2**

PRESUPUESTO POR CAPITULOS

FECHA: MAYO 08 DE 2025

ITEM	DESCRIPCIÓN	VR. PARCIAL
01	PRELIMINARES DE OBRA	90,290,500
02	EXCAVACIONES	247,716,019
03	ESTRUCTURA SOTANO	692,124,645
04	ESTRUCTURA EDIFICIO	1,445,898,706
05	MAMPOSTERIA	539,038,880
06	ACABADOS MAMPOSTERIA (RELLENO, ESTUCO, PINTURA)	220,998,327
07	CIELOS RASOS	57,598,430
08	IMPERMEABILIZACIONES	75,473,173
09	PISOS Y ENCHAPES	203,750,288
10	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y RCI	322,427,500
11	INSTALACIONES ELECTRICAS	309,530,400
12	INSTALACIONES GAS NATURAL	72,800,000
14	CARPINTERIA DE MADERA	90,000,000
15	APARATOS SANITARIOS	42,600,000
16	CARPINTERIA METÁLICA Y ALUMINIO	295,622,429
17	COCINA Y ZONA DE OFICIOS	85,800,000
18	EQUIPOS ESPECIALES	211,820,000
19	DOTACIONES	-
20	OBRAS DE URBANISMO	-
21	EQUIPOS DE OBRA	161,100,000
22	ADMINISTRACIÓN DE OBRA	208,000,000
23	IMPREVISTOS - INCREMENTOS	214,903,572
<b>TOTAL COSTO DIRECTO DE OBRA</b>		<b>5,587,492,869</b>

*Chia Chia Lee*

CHIA CHIA LEE  
Representante Legal  
Akon Constructores S.A.S



**PROYECTO 68 LIVING APARTAESTUDIOS - ETAPA 2**

PRESUPUESTO DETALLADO - COSTO DIRECTO

FECHA: MAYO 08 DE 2025

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
01.01	LOCALIZACION Y REPLANTEO	M2	3,240.00	3,200	10,368,000
01.04	OBRAS PROVISIONALES	GBL	1.00	15,000,000	15,000,000
01.05	CAMPAMENTO DE OBRA	GBL	1.00	10,000,000	10,000,000
01.08	SERVICIOS PUBLICOS PROVISIONALES	MES	16.00	1,000,000	16,000,000
01.09	DEMOLICION Y RETIRO ESCOMBRO MUROS EXISTENTES	M2	389.50	55,000	21,422,500
01.10	COMISION DE TOPOGRAFIA	DIA	35.00	500,000	17,500,000
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>90,290,500</b>
<b>02</b>	<b>EXCAVACIONES</b>				
02.01	EXCAVACION A MAQUINA CON RETIRO HASTA NIVEL -1.80	M3	3,166.69	37,000	117,167,564
02.02	EXCAVACION A MAQUINA PARA ZAPATAS	M3	853.73	40,000	34,149,086
02.03	PERFILADA TALUDES ZAPATAS	GBL	1.00	10,000,000	10,000,000
02.04	CONFORMACION Y COMPACTACION SUBRASANTE	M2	1,759.27	4,000	7,037,091
02.05	RELLENO CON MATERIAL IMPORTADO H=0.3	M3	527.78	60,000	31,666,909
02.06	RELLENO MANUAL SOBRE ZAPATAS HASTA NIVEL DE VIGA	M3	533.99	25,000	13,349,856
02.07	EXCAVACION EN CONGLOMERADO PARA VIGAS DE CIMENTACION	ML	694.01	18,000	12,492,160
02.08	RECOMPACTACION AREA CONFINADA POR VIGAS DE CIMENTACION	M2	1,481.67	8,000	11,853,353
02.09	ACARREO INTERNO	GBL	1.00	10,000,000	10,000,000
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>247,716,019</b>
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURA SOTANO</b>				
03.01	SOLADO CONCRETO 2.000 PSI E=0.05	M2	355.08	33,192	11,785,813
03.02	ZAPATAS CONCRETO 280 kgf/cm2	M3	140.68	853,505	120,073,200
03.03	VIGAS DE CIMENTACION CONCRETO 280 kgf/cm2	M3	48.86	816,065	39,871,487
03.04	MURO DE CONTENCION e=15 CM	M3	29.32	1,099,148	32,226,196
03.05	PEDESTALES EN CONCRETO 350 kgf/cm2	M3	5.09	1,174,028	5,976,096
03.06	COLUMNAS Y PANTALLAS EN CONCRETO 350 kgf/cm2	M3	15.06	1,190,168	17,922,910
03.07	LOSA CONTRAPISO e=10 CM	M2	712.50	85,171	60,684,373
03.08	VIGAS LOSAS ENTREPISOS	M3	53.31	1,159,287	61,800,341
03.09	LOSA AEREA EN CONCRETO E= 0.10 M	M2	713.20	207,711	148,138,268
03.10	MUROS EN CONCRETO TANQUES 210 kgf/cm2	M3	14.35	1,099,148	15,772,767
03.11	ESCALERAS EN CONCRETO (1 TRAMOS)	M3	1.86	1,220,828	2,267,782
03.12	RAMPA VEHICULAR EN CONCRETO e= 20 CM	M2	27.02	203,752	5,506,011
03.13	PULIDA DE PISO SIN ENDURECEDOR	M2	712.50	23,400	16,672,559
03.14	ACERO DE REFUERZO G-60	KG	21,223.77	5,916	125,568,333
03.15	MALLA ELECTROSOLDADA	KG	4,708.69	5,916	27,858,509
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>692,124,645</b>
<b>04</b>	<b>ESTRUCTURA EDIFICIO</b>				
04.06	COLUMNAS Y PANTALLAS EN CONCRETO 350 kgf/cm2	M3	106.23	1,190,168	126,429,464
04.08	VIGAS LOSAS ENTREPISOS	M3	179.66	1,159,287	208,274,369
04.09	LOSA AEREA EN CONCRETO E= 0.10 M	M2	2,403.55	207,711	499,243,268
04.10	MUROS EN CONCRETO PISCINA 210 kgf/cm2	M3	22.80	1,099,148	25,059,649
04.11	LOSA AEREA EN CONCRETO ZONA HUMEDA 280 kgf/cm2	M2	153.66	207,711	31,916,173
04.13	ESCALERAS EN CONCRETO (8 TRAMOS)	M3	15.01	1,220,828	18,325,512
04.15	RAMPA PEARONAL EN CONCRETO e= 10 CM	M2	80.57	143,151	11,532,982
04.16	ACERO DE REFUERZO G-60	KG	71,526.60	5,916	423,179,951
04.17	MALLA ELECTROSOLDADA	KG	15,868.84	5,916	93,886,429
04.18	ANCLAJE EPOXICO VARILLA 3/8" L= 5 CM	UND	447.27	18,000	8,050,909
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>1,445,898,706</b>
<b>05</b>	<b>MAMPOSTERIA</b>				
05.01	MAMPOSTERIA BLOQUE CONCRETO 39x19x14	M2	243.72	68,250	16,634,155
05.02	MAMPOSTERIA BLOQUE CONCRETO 39x19x14	ML	48.45	40,950	1,984,214
05.03	MAMPOSTERIA BLOQUE ESTRUCTURAL 29x21x12	M2	3,102.44	84,100	260,914,787
05.04	MAMPOSTERIA BLOQUE ESTRUCTURAL 29x21x12	ML	1,387.25	50,460	70,000,610
05.05	ANCLAJE ACERO 3/8" x 10 cm	UND	2,352.74	8,000	18,821,899
05.06	ANCLAJE ACERO 1/2" x 20 cm	UND	262.98	12,000	3,155,758
05.07	GROUTING DOVELAS	ML	6,165.65	13,800	85,085,960
05.08	VIGA BLOQUE	ML	466.60	43,690	20,385,676
05.09	SELLADO DE JUNTAS	ML	1,448.10	4,500	6,516,465
05.10	ACERO DE REFUERZO	KG	9,387.36	5,916	55,539,356
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>539,038,880</b>
<b>06</b>	<b>ACABADOS MAMPOSTERIA (RELLENO, ESTUCO, PINTURA)</b>				
06.01	BORDE LOSA	ML	954.18	18,000	17,175,273
06.02	MUROS INTERIORES	M2	876.24	55,000	48,193,222
06.03	MUROS INTERIORES	ML	219.06	38,500	8,433,814
06.04	MUROS FACHADAS	M2	1,651.70	75,000	123,877,462
06.05	MUROS FACHADAS	ML	412.92	52,500	21,678,556
06.06	CIELOS BAJO ESCALERAS	M2	29.82	55,000	1,640,000
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>220,998,327</b>
<b>07</b>	<b>CIELOS RASOS</b>				

81  
58



86  
59

**PROYECTO 68 LIVING APARTAESTUDIOS - ETAPA 2**

**PRESUPUESTO DETALLADO - COSTO DIRECTO**

FECHA: MAYO 08 DE 2025

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
07.01	CIELO FALSO PANEL YESO	M2	828.16	65,000	53,830,308
07.02	CARTERAS EN PANEL YESO	ML	82.82	45,500	3,768,122
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>57,598,430</b>
<b>08</b>	<b>IMPERMEABILIZACIONES</b>				
08.01	PENDIENTADO IMPERMEABILIZADO (DUCHAS Y BALCONES)	M2	221.77	95,000	21,068,409
08.02	IMPERMEABILIZACION PISOS EXTERIORES	M2	388.61	140,000	54,404,764
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>75,473,173</b>
<b>09</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
09.01	ALISTADO DE PISOS	M2	895.99	28,000	25,087,859
09.02	PISO EN PORCELANATO	M2	674.22	95,000	64,051,111
09.03	GUARDAESCOBA EN PORCELANATO	ML	404.53	38,000	15,372,267
09.04	PISO EN CERAMICA BAÑOS APTOS	M2	162.81	80,000	13,024,582
09.05	GUARDAESCOBA CERAMICA BAÑOS APTOS	ML	177.42	32,000	5,677,382
09.06	PISO PARA EXTERIORES (BALCONES APTOS)	M2	153.94	90,000	13,854,273
09.07	GUARDAESCOCAS PISOS BALCONES	ML	427.89	36,000	15,404,073
09.08	ENCHAPE DE COCINA	ML	99.15	80,000	7,931,636
09.09	ENCHAPE DUCHA	M2	309.96	85,000	26,346,600
09.10	MURETE DUCHA	ML	52.18	55,000	2,870,000
09.11	EMPRADIZACION	GBL	0.41	10,000,000	4,141,414
09.13	ENCHAPES Y ACABADOS PISCINAS TC	M2	33.30	300,000	9,989,091
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>203,750,288</b>
<b>10</b>	<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y RCI</b>				
10.01	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	M2	2,579.42	75,000	193,456,500
10.02	RED CONTRA INCENDIO	M2	2,579.42	50,000	128,971,000
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>322,427,500</b>
<b>11</b>	<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>				
11.01	INSTALACIONES ELECTRICAS	M2	2,579.42	120,000	309,530,400
11.02	PLANTA ELECTRICA	UND	0.00	140,000,000	
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>309,530,400</b>
<b>12</b>	<b>INSTALACIONES GAS NATURAL</b>				
12.01	INSTALACIONES DE GAS NATURAL	UND	52.00	1,400,000	72,800,000
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>72,800,000</b>
<b>14</b>	<b>CARPINTERIA DE MADERA</b>				
14.01	PUERTA DE MADERA DE 1.00 X 2.10 INGRESO APTOS	UND	52.00	1,000,000	52,000,000
14.02	PUERTA DE MADERA DE 0.70X2.10 BAÑO APTOS	UND	52.00	650,000	33,800,000
14.03	PUERTA DE MADERA DE 1.00 X 2.10 ZONAS COMUNES	UND	6.00	700,000	4,200,000
14.04	MUEBLE POTERÍA	UND	0.00	18,000,000	-
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>90,000,000</b>
<b>15</b>	<b>APARATOS SANITARIOS</b>				
15.01	COMBO SANITARIO TIPO VIS INCLUYE INCRUSTACIONES Y GRIFERIA - BAÑOS APTOS	UND	52.00	600,000	31,200,000
15.02	COMBO SANITARIO - ZONAS COMUNES	UND	6.00	600,000	3,600,000
15.03	MEZCLADOR DUCHA - BAÑOS APTOS	UND	52.00	150,000	7,800,000
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>42,600,000</b>
<b>16</b>	<b>CARPINTERIA METÁLICA Y ALUMINIO</b>				
16.01	VENTANAS EN ALUMINIO (1.80 X 1.4) APTOS	UND	52.00	957,600	49,795,200
16.02	PUERTAS VENTANAS (2.50 X 2.20) APTOS	UND	52.00	1,925,000	100,100,000
16.01	VENTANAS EN ALUMINIO (1.80 X 1.4) ZONAS COMUNES	UND	3.00	957,600	2,872,800
16.02	PUERTAS VENTANAS (2.50 X 2.20) ZONAS COMUNES	UND	3.00	1,925,000	5,775,000
16.04	BARANDA BALCONES	ML	140.89	250,000	35,222,500
16.05	BARANDA METÁLICA ESCALERAS DE PUNTO FIJO	ML	33.13	250,000	8,282,828
16.06	BARANDA METÁLICA PASILLOS	ML	235.99	250,000	58,998,586
16.07	PASAMANOS METÁLICO EN ESCALERAS DE PUNTO FIJO	ML	75.54	140,000	10,575,515
16.09	PUERTAS CORTAFUEGO DE 1.0 ML INCLUYE CERRADURA ANTIPANICO	UND	8.00	2,500,000	20,000,000
16.10	PUERTAS CUARTOS TECNICOS	UND	4.00	1,000,000	4,000,000
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>295,622,429</b>
<b>17</b>	<b>COCINA Y ZONA DE OFICIOS</b>				
17.01	MESON COCINA TIPO VIS INCLUYE LAVAPLATOS Y CUBIERTA	UND	52.00	1,200,000	62,400,000
17.02	GRIFERIA LAVAPLATOS	UND	52.00	150,000	7,800,000
17.03	ZONA DE ROPAS	UND	52.00	300,000	15,600,000
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>85,800,000</b>
<b>18</b>	<b>EQUIPOS ESPECIALES</b>				
18.01	ASCENSOR	UND	1.00	170,000,000	170,000,000
18.02	EQUIPOS TANQUE DE AGUA	UND	1.00	10,000,000	10,000,000
18.03	EQUIPOS PISCINA	GBL	1.00	10,000,000	10,000,000
18.04	EQUIPOS TURCO	GBL	1.00	10,000,000	10,000,000
18.05	NOMENCLATURA	UND	52.00	35,000	1,820,000
18.06	DEMARCAIONES	GBL	1.00	10,000,000	10,000,000



60

**PROYECTO 68 LIVING APARTAESTUDIOS - ETAPA 2**  
PRESUPUESTO DETALLADO - COSTO DIRECTO

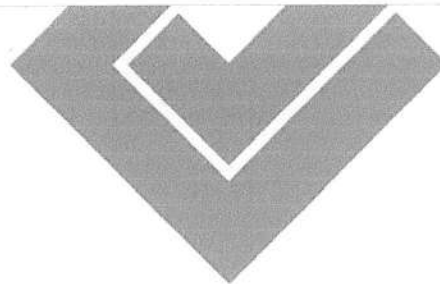
FECHA: MAYO 08 DE 2025

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>211,820,000</b>
<b>19</b>	<b>DOTACIONES</b>				
19.01	GIMNASIO (MAQUINAS, ESPEJOS, AIRE)	GBL	0.00	40,000,000	-
19.02	COWORKING (MUEBLES, AIRE)	GBL	0.00	30,000,000	-
19.03	SALA DE JUNTAS (MUEBLES, AIRE)	GBL	0.00	15,000,000	-
19.04	MUEBLES PISCINA (SILLAS, ASOLEADORAS, BANCAS)	GBL	0.00	15,000,000	-
19.05	SALON SOCIAL (COCINA, SILLAS, AIRE)	GBL	0.00	30,000,000	-
19.06	SET MESA, SOMBRILLA, SILLAS	UND	0.00	1,200,000	-
19.07	MUEBLES Y CUADROS EN LOBBY	GBL	0.00	15,000,000	-
19.08	PLANTAS ORNAMENTALES	GBL	0.00	15,000,000	-
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>OBRAS DE URBANISMO</b>				
20.01	ACABADOS ANTEJARDIN	M2	0.00	120,000	-
20.02	ANDEN	M2	0.00	120,000	-
20.03	VIA EN CONCRETO INCLUYE EXCAVACIONES Y LLENOS	M2	0.00	300,000	-
20.04	BORDILLO EN CONCRETO 20X10	ML	0.00	90,000	-
20.07	ILUMINACIÓN EXTERNA	GBL	0.00	20,000,000	-
20.08	SEÑALIZACIONES INCLUYE ANCLAJES	UND	0.00	350,000	-
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>-</b>
<b>21</b>	<b>EQUIPOS DE OBRA</b>				
21.01	TORRE GRUA	MES	6.00	14,000,000	84,000,000
21.02	PLUMAS GRUA ELECTRICA (2 UND)	MES	14.00	2,000,000	28,000,000
21.03	CORTADORA DE LADRILLO	MES	7.00	800,000	5,600,000
21.04	ANDAMIO COLGANTE (10 UND)	MES	7.00	2,500,000	17,500,000
21.05	ANDAMIOS (15 CUERPOS)	MES	14.00	1,500,000	21,000,000
21.07	EQUIPO MENOR - HERRAMIENTAS	GBL	0.50	10,000,000	5,000,000
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>161,100,000</b>
<b>22</b>	<b>ADMINISTRACIÓN DE OBRA</b>				
22.01	GASTOS ADMINISTRATIVOS	MES	16.00	9,000,000	144,000,000
22.02	VIGILANCIA	MES	16.00	4,000,000	64,000,000
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>208,000,000</b>
<b>23</b>	<b>IMPREVISTOS - INCREMENTOS</b>				
23.01	IMPREVISTOS - INCREMENTOS	%	4.0%	5,372,589,297	214,903,572
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>214,903,572</b>

<b>TOTAL COSTO DIRECTO DE OBRA</b>	<b>5,587,492,869</b>
------------------------------------	----------------------

  
 CHIA CHIA LEE  
 Representante Legal  
 Akon Constructores S.A.S





**FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

**NIT. 800.143.157-3**

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO 230816 - 68 LIVING APARTAMENTOS ETAPA 2  
APARTAMENTOS**

Hace constar que:

**PRIMERO:** Que a la fecha la empresa AKON CONSTRUCTORES S.A.S. identificada con NIT 901.699.764-7 funge como CONSTITUYENTE PROMOTOR del citado negocio fiduciario.

**SEGUNDO:** Que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, bajo su entera responsabilidad, llevará a cabo todas las actividades de promoción, venta, construcción y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto Inmobiliario.

**TERCERO:** Que en virtud del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO 230816 - 68 LIVING APARTAMENTOS ETAPA 2 APARTAMENTOS, constituido mediante documento privado el 18 de enero de 2024 suscrito entre Fiduciaria de Occidente S.A y Akon Constructores S.A.S, se administrarán los recursos que se reciban de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES en desarrollo de lo cual la FIDUCIARIA previamente celebrará los ACUERDOS DE VINCULACIÓN para la adhesión al encargo fiduciario de CONSTITUYENTES ADHERENTES que le indique EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, y conforme a tales Acuerdos LA FIDUCIARIA reciba de los CONSTITUYENTES ADHERENTES los recursos acordados por éstos con el CONSTITUYENTE PROMOTOR destinados a la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, y como mandataria con representación de los CONSTITUYENTES ADHERENTES constituya las inversiones; mientras el CONSTITUYENTE PROMOTOR acredita el cumplimiento de las condiciones determinadas en el contrato de encargo fiduciario.

**CUARTO:** Conforme lo estipula el capítulo introductorio del contrato mencionado en el numeral anterior, Numeral II, literal B, subnumeral 6 la etapa 2 del proyecto corresponde a 52 unidades con un total valor de ventas proyectadas de \$11,609,000,000.00.

Esta certificación se expide a solicitud de AKON CONSTRUCTORES S.A.S. a los veinticuatro (24) días del mes de junio de 2025.

**Darwin Brito**  
**Valencia**

Firmado  
digitalmente por  
Darwin Brito  
Valencia

**DARWIN BRITO VALENCIA**  
**Director Regional Cali**  
**FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

Elaboro: Leidy Diana Roa.  
Revisó: Darwin Brito Valencia.



**Del lado  
de los que hacen.**






**FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**
**CERTIFICA:**

Que, mediante documento privado del 18 de enero del 2024 se celebró el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas entre Akon Constructores S.A.S. y la Fiduciaria de Occidente S.A. como administradores del encargo fiduciario de preventas.

Que, con corte al 14 de mayo de 2025, el Encargo Fiduciario 230816 PROYECTO LIVING 68 APARTAMENTOS ETAPA 2, de un total de cincuenta y dos (52) Apartaestudios, hemos recibido la legalización de cincuenta (50) vinculaciones, cuyos recaudos asciende a la suma de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTI DOS PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS M/CTE (\$ 1,832,483,422.28).

A continuación, se detalla la información:

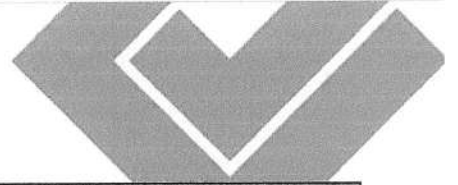
N°	OFICINA	ENCARGO	NOMBRE PRIMER COMPRADOR	CEDULA	NOMBRE SEGUNDO COMPRADOR	CEDULA	APTO	VALOR UNIDAD	TOTAL RECAUDADO
1	1825	1825000049	MERCEDES MIRANDA SANCHEZ	31375821	N. A	N. A	101	\$ 228,000,000.00	\$ 15,610,000.00
2	1825	1825000018	INES OSPINA LOZANO	31865780	N. A	N. A	102	\$ 228,000,000.00	\$ 18,240,000.00
3	1825	1825000009	MARIA EUGENIA PANTOJA CHAVARRIAGA	31573950	N. A	N. A	104	\$ 227,000,000.00	\$ 28,740,000.00
4	1825	1825000055	WALTER RIVERA ARCE	14994543	N. A	N. A	105	\$ 228,000,000.00	\$ 22,292,000.00
5	1825	1825000057	ISABEL DANIELA MUÑOZ GOMEZ	1002972229	N. A	N. A	201	\$ 228,000,000.00	\$ 13,120,000.00
6	1825	1825000047	MAURICIO CASTILLO JUSTINIANO	94061387	N. A	N. A	202	\$ 228,000,000.00	\$ 3,642,948.44
7	1825	1825000020	JORGE OSPINA LOZANO	16662188	N. A	N. A	203	\$ 228,000,000.00	\$ 16,720,000.00
8	1825	1825000021	JORGE OSPINA LOZANO	16662188	N. A	N. A	204	\$ 228,000,000.00	\$ 16,720,000.00
9	1825	1825000042	MONICA GARCIA GONZALEZ	66848281	N. A	N. A	205	\$ 228,000,000.00	\$ 16,368,000.00
10	1825	1825000056	ROSA LEONOR FIGUEROA GALINDO	38941295	N. A	N. A	207	\$ 228,000,000.00	\$ 17,000,000.00
11	1825	1825000044	CAROLINA TABARES GUERRERO	38682237	CHRISTOPHER LEONARDO CHIRINO TABARES	1107038077	301	\$ 228,000,000.00	\$ 16,368,000.00
12	1825	1825000023	DIANA VANESSA MANZANO GIRON	1144107600	N. A	N. A	302	\$ 228,000,000.00	\$ 18,240,000.00
13	1825	1825000016	SUSANA GOMEZ GIRALDO	1143839368	N. A	N. A	303	\$ 228,000,000.00	\$ 18,250,000.00
14	1825	1825000025	OSCAR ANDRES MONTAÑO CARREÑO	16714852	N. A	N. A	304	\$ 228,000,000.00	\$ 31,300,000.00
15	1825	1825000026	ZEFFERINO ZAMUNER	347633	N. A	N. A	305	\$ 228,000,000.00	\$ 29,400,000.00





N°	OFICINA	ENCARGO	NOMBRE PRIMER COMPRADOR	CEDULA	NOMBRE SEGUNDO COMPRADOR	CEDULA	APTO	VALOR UNIDAD	TOTAL, RECAUDADO
16	1825	1825000036	MONICA ADRIANA RENGIFO CORDOBA	29108871	HUGO ANDRES NIETOCARDENAS	98400224	306	\$ 228,000,000.00	\$ 31,894,000.00
17	1825	1825000003	NORMAN ARBEY ARIAS CORREDOR	69974	N. A	N. A	307	\$ 228,000,000.00	\$ 35,550,000.00
18	1825	1825000048	AURA SANDRA CARABALI VILLEGAS	34598992	N. A	N. A	401	\$ 228,000,000.00	\$ 24,339,538.00
19	1825	1825000022	LESLYE JOHANNA MANZANO GIRON	1144035458	N. A	N. A	402	\$ 228,000,000.00	\$ 19,980,000.00
20	1825	1825000011	EDILMA GIL MARIN	24568390	N. A	N. A	403	\$ 228,000,000.00	\$ 27,200,000.00
21	1825	1825000038	SARA MARIA LOPEZ PALOMINO	1144086039	N. A	N. A	404	\$ 228,000,000.00	\$ 22,752,000.00
22	1825	1825000037	ESTEFANIA CARDONA CASTEBLANCO	1143833000	N. A	N. A	405	\$ 228,000,000.00	\$ 27,100,000.00
23	1825	1825000019	PAOLA ANDREA ZULUAGA CARDENAS	1130610089	N. A	N. A	406	\$ 228,000,000.00	\$ 24,100,000.00
24	1825	1825000013	REYNALDO AVILA ELIZONDO	7886323	N. A	N. A	407	\$ 228,000,000.00	\$ 13,452,000.00
25	1825	1825000039	MONICA PAYAN ROJAS	66833050	N. A	N. A	501	\$ 228,000,000.00	\$ 45,600,000.00
26	1825	1825000029	DANIELA ARIAS ECHEVERRI	1113788910	N. A	N. A	502	\$ 228,000,000.00	\$ 31,800,000.00
27	1825	1825000010	ELKIN JOSUE RUGELES	7555744	N. A	N. A	503	\$ 228,000,000.00	\$ 27,200,000.00
28	1825	1825000030	EDWARD ANGEL ACERO MARIN	16508129	N. A	N. A	504	\$ 228,000,000.00	\$ 23,000,000.00
29	1825	1825000043	LINA CLEMENCIA CARDONA QUINTERO	31410711	N. A	N. A	505	\$ 228,000,000.00	\$ 22,752,000.00
30	1825	1825000001	HERNAN BARONA GARCIA	16695347	N. A	N. A	506	\$ 228,000,000.00	\$ 47,100,000.00
31	1825	1825000012	DIEGO FERNANDO RIASCOS LOPEZ	11449957	N. A	N. A	507	\$ 227,000,000.00	\$ 39,119,744.00
32	1825	1825000046	CARLOS ANDRES LARA SOLANO	94489948	N. A	N. A	601	\$ 228,000,000.00	\$ 28,900,000.00
33	1825	1825000032	JUANITA ISABELLA CUARTAS ECHEVERRI	1007753208	N. A	N. A	602	\$ 228,000,000.00	\$ 31,800,000.00
34	1825	1825000017	LUZ MARIELLA OSPINA LOZANO	38437012	N. A	N. A	603	\$ 228,000,000.00	\$ 27,300,000.00
35	1825	1825000034	EL COMERCIO ELECTRICO S. A	890323635	N. A	N. A	604	\$ 228,000,000.00	\$ 27,824,000.00
36	1825	1825000035	EL COMERCIO ELECTRICO S. A	890323635	N. A	N. A	605	\$ 228,000,000.00	\$ 27,824,000.00
37	1825	1825000002	LUISA FERNANDA LOPEZ ECHEVERRI	34604799	N. A	N. A	606	\$ 228,000,000.00	\$ 51,636,000.00





N°	OFICINA	ENCARGO	NOMBRE PRIMER COMPRADOR	CEDULA	NOMBRE SEGUNDO COMPRADOR	CEDULA	APTO	VALOR UNIDAD	TOTAL, RECAUDADO
38	1825	1825000007	CARLOS JULIO PAEZ BAYONA	4221006	N. A	N. A	607	\$ 228,000,000.00	\$ 63,584,000.00
39	1825	1825000040	NOEL PAYAN REY	2612487	N. A	N. A	701	\$ 228,000,000.00	\$ 68,400,000.00
40	1825	1825000059	JUAN CAMILO SANCHEZ GOMEZ	1144086092	N. A	N. A	702	\$ 228,000,000.00	\$ 12,046,000.00
41	1825	1825000028	SERVIMARKETIN GFM SAS.GFM SAS.	900480015	N. A	N. A	703	\$ 228,000,000.00	\$ 36,480,000.00
42	1825	1825000027	ANDRES FELIPE SANCHEZ MOSQUERA	16838312	N. A	N. A	704	\$ 228,000,000.00	\$ 54,000,000.00
43	1825	1825000031	ANDRES FELIPE SANCHEZ MOSQUERA	16838312	N. A	N. A	705	\$ 228,000,000.00	\$ 43,000,000.00
44	1825	1825000058	GUSTAVO FIGUEROA BEDOYA	17039623	N. A	N. A	706	\$ 227,000,000.00	\$ 46,959,191.84
45	1825	1825000033	DAVID FELIPE SANDOVAL ALVAREZ	80820117	N. A	N. A	802	\$ 228,000,000.00	\$ 46,440,000.00
46	1825	1825000041	LUIS FERNANDO VARGAS SALINAS	87949125	N. A	N. A	803	\$ 228,000,000.00	\$ 39,880,000.00
47	1825	1825000053	KATHERINE TEJADA QUINTERO	1113630573	N. A	N. A	804	\$ 228,000,000.00	\$ 35,000,000.00
48	1825	1825000051	HONG CHIA LEE	228125	N. A	N. A	805	\$ 228,000,000.00	\$ 200,000,000.00
49	1825	1825000052	HONG CHIA LEE	228125	N. A	N. A	806	\$ 228,000,000.00	\$ 200,000,000.00
50	1825	1825000050	SEBASTIAN PERDOMO CARDENAS	1107090753	N. A	N. A	807	\$ 228,000,000.00	\$ 46,460,000.00
TOTAL, VINCULADOS								\$ 11,397,000,000.00	\$ 1,832,483,422.28

La presente certificación se expide a los veinticuatro (24) días del mes de junio de 2025, de acuerdo con solicitud el Constituyente promotor.

Cordial saludo,

**Darwin Brito** Firmado digitalmente por  
**Valencia** Darwin Brito Valencia

**DARWIN BRITO VALENCIA**  
**DIRECTOR REGIONAL CALI**  
**FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

Elabora: Leidy Diana Roa

Reviso y aprobó: Darwin Brito Valencia



**CONFIDENCIAL**



**Banco de Occidente**

CNCC-281

Santafé de Bogota 19 junio 2025

Señor(es):  
**FIDUOCCIDENTE- LOTES 68 LIVING**  
La Ciudad

Nos permitimos comunicarle que el Comité de Crédito de la Dirección General le aprobó la(s) siguiente(s) operación(es):

Modalidad **Crédito Operativo Constructor**  
Monto **\$ 5.000.000.000**  
Plazo **26 meses, con una sola cuota a capital al vencimiento. 14 meses de construcción y 12 meses de comercialización. Iniciando obra el 1 de Julio de 2025 y finalizando 24 de agosto de 2026.**

codeudores **CE 218615 YIH HSIANG LEE  
NIT 900306869 INVERSIONES FORMOSA SAS  
NIT 901699764 AKON CONSTRUCTORES SAS**

Amortización intereses **Hasta Trimestral**

Interés **Tasa de interés a negociar acorde con situación de mercado.**  
Garantía **IDONEA - HIPOTECA DESTINADA A VI - HIPOTECA DESTINADA A VI - Hipoteca en mayor extensión en primer grado, abierta y sin límite de cuantía a favor del banco; sobre el lote objeto del proyecto. Este cálculo se ajusta al valor del lote + construcciones que será controlado por el área técnica durante la etapa constructiva. - Porcentaje de cobertura: 130% - Valor: \$ 0**

Otras Condiciones **Destino: Crédito Constructor del Proyecto 68 Living Aparta estudios UBICADO en la Carrera 68 No. 13A-1 - Cali - Valle del Cauca.**

La distribución del presente monto se hará bajo Esquema de Fiducia Completa en cabeza del Fideicomiso FIDUOCCIDENTE - LOTES 68 LIVING, de la siguiente manera:

Previo a constitución de garantías:  
- Se deberá contar con el concepto favorable del Director Técnico Inmobiliario de Banco de Occidente referente a la evolución de las ventas del proyecto desde el momento de la aprobación y previo a la constitución de la garantía. El análisis se enfocará en la evolución del recaudo, rotación y desistimientos en las ventas del proyecto. De evidenciarse



afectaciones que impliquen cambios en el cierre financiero y estado de la fuente de pago o posibles cambios en el presupuesto, programación y factibilidad,

deberá presentarse en el Comité de Crédito Constructor.

- Deberá constituirse un Patrimonio Autónomo en el cual se acredite el traslado del lote donde se desarrollará el proyecto y la estipulación del manejo integral de la totalidad de los recursos que se recauden y hayan recaudado por concepto de cuotas iniciales, recursos propios y créditos con destino a la construcción del proyecto.

- La Dirección de Servicios deberá garantizar que la administración de recursos por parte de la fiduciaria se realizará de forma independiente para cada una de las etapas del proyecto, en caso de que el proyecto cuente con más de una etapa.

- Se debe establecer en el Patrimonio Autónomo una cláusula de "Prelación de Pagos" en donde se determine que los pagos al Banco deben estar primero al pago del lote y de las utilidades del Fideicomitente.

- Se debe establecer que el Fideicomiso no puede adquirir nuevas acreencias sin el previo Vo Bo del Banco de Occidente.

- La hipoteca se encuentre debidamente registrada a favor de Banco.

- El área técnica debe solicitar flujo de caja actualizado con los covenants establecidos en la presente acta, junto con la actualización del cronograma de obra, en caso de que se requiera.

- Se debe verificar que el aporte de los socios se encuentre aportado al proyecto de acuerdo con lo establecido en estructuración presentada para la aprobación del proyecto. No se permite devolución de utilidades o retiro anticipado de aportes de los socios, antes de la cancelación del crédito.

- La Dirección Técnica verificará en cada desembolso, el desarrollo integral del proyecto en cuanto a la velocidad de ventas, recaudos, ejecución de presupuesto, costos y gastos y su puesta en obra, que apoyen el avance esperado en el tiempo.

- Los sobrecostos que se presenten en el desarrollo del proyecto de construcción deberán ser cubiertos por el constructor o los socios accionistas. Ante cambios de planos o especificaciones técnicas deberán ser informadas con el área técnica del banco.

Esta aprobación cuenta con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de la presente comunicación, transcurrido este tiempo sin que se hubieran cumplido los requisitos y/o condiciones aquí establecidas ni efectuado algún desembolso, se entenderá que el crédito se dará por desistido automáticamente y su reactivación implica someter la solicitud a un nuevo proceso de análisis y decisión de crédito. A partir del primer desembolso la vigencia de esta comunicación es determinada por el tiempo de duración del proyecto y 12 meses de comercialización.

Nota: El Banco de Occidente se reserva el derecho de: i) disminuir o eliminar el(los) monto(s) mencionados en la presente comunicación, ii) modificar cualquiera de las



condiciones aquí establecidas (incluida pero sin limitarse a la Tasa de Interés), y/o iii) suspender o revocar el nivel de endeudamiento o cupo, la modalidad o el otorgamiento de crédito(s); lo anterior por las siguientes razones, pero sin limitarse a estas, de tesorería, encaje, disposiciones legales, inversiones forzosas, ordenes de autoridad administrativa o competente, no entrega de información (financiera, legal y/o contable, entre otra) solicitada por el Banco al deudor, codeudor(es) y/o garante(s), cambios que afecten o puedan afectar la situación financiera, legal, administrativa u operacional del cliente, codeudor(es) y/o garante(s). El presente documento es indicativo y no constituye una oferta.

Crédito Pre-operativo: \$452.500.000 (cuatrocientos cincuenta y dos millones quinientos mil pesos mcte)  
El desembolso de Crédito Pre-operativo se realizará al cumplimiento de:

- Constitución de las garantías exigidas.
- Cumplimiento del porcentaje de ventas mínimo 55%. Es decir, debe tener como mínimo 31 unidades vendidas con un valor de \$6.194.760.000. Se considerarán validas aquellas ventas que cuenten con un recaudo mínimo individual del 7% debidamente certificado por la fiduciaria.
- Los aportes de los socios para lote (\$905.000.000) y CD+CI ( \$1.000.000.000 ) deberán ser aportados antes de cualquier desembolso y mantenidos hasta la cancelación del crédito, con el fin de mantener el cierre financiero.
- El monto aquí aprobado tanto de operativo como de constructor solo prodrá ser utilizado en la Etapa 2 objeto de esta financiación, y en ningún caso podrán ser utilizados para las siguientes etapas.

Crédito Constructor: \$4.547.500.000 (cuatro mil quinientos cuarenta y siete millones quinientos mil pesos mcte) El desembolso de Crédito Constructor se realizará al cumplimiento de:

- Cumplimiento del porcentaje de ventas mínimo 75%. Es decir, debe tener como mínimo 42 unidades vendidas con un valor de \$8.447.400.000. Se considerarán validas aquellas ventas que cuenten con un recaudo mínimo individual del 10%.
- Los desembolsos se realizarán con base al 59% de los costos financiables (costos directos + costos indirectos)

Vigencia: Diciembre 18 2025.

Adicionalmente se aclara, que una vez aprobado el crédito constructor e hipotecado el lote en mayor extensión sobre el predio ubicado en la dirección Carrera 68 No. 13A-1 - Cali - Valle del Cauca donde se desarrollará el proyecto Living 68 Etapa 2, Banco de Occidente liberará las unidades de propiedad resultantes, siempre y cuando FIDUOCCIDENTE- LOTES 68 LIVING abone el saldo que adeude los correspondientes valores de prorrata, o mediante subrogaciones de los créditos de los



compradores, cuando estos cumplan con los requisitos exigidos por Banco de Occidente.

**Tasa de Interés de mora:** La máxima permitida por la Superintendencia Bancaria

En caso de prórroga, la tasa de interés podrá ser modificada de acuerdo con lo establecido por el Banco para esta clase de créditos.

**Derechos del Deudor:** El deudor tendrá derecho a solicitar al Banco certificación sobre su comportamiento crediticio y calificación de riesgo dada por el Banco en relación con sus obligaciones.

**Derechos de la Entidad Acreedora:** En caso de incumplimiento por parte del Deudor, el Banco podrá declarar vencido la totalidad del plazo y hacer exigible judicialmente el monto total de las obligaciones a su cargo y a favor del Banco, junto con sus intereses, debiendo el Deudor asumir los gastos de cobranza en los términos señalados en cada pagaré. Igualmente, el Banco reportará el incumplimiento del Deudor a las centrales de riesgo.

Quedamos en disposición de atender cualquier inquietud.

Cordialmente,

*DMBC*

DIANA MARCELA BARRIOS  
Gerente





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL  
Y HABITAT

CHIA CHIA LEE  
Gerente General  
Akon Constructores S.A.S.  
Carrera 1 A No.31 A - 14.  
Correo electrónico: akonconstructores@outlook.com



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No.: 202541470500012441  
Fecha: 15-07-2025  
TRD: 4147.050.8.5.668.001244  
Rad. Padre: 202541730100932672

*Gustavo Castillo*  
*Julio 16/2025*

Asunto: Radicación de Documentos Para Adelantar Actividades de Construcción y Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda - proyecto denominado "VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO - Vivienda de Interés Social V.I.S."

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto, le informa el despacho que se consideran debidamente Radicados los Documentos por "AKON CONSTRUCTORES S.A.S", Nit.901.699.764-7, para el proyecto "VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN OCHO (8) PISOS Y SEMISÓTANO - Vivienda de Interés Social V.I.S.", de acuerdo a lo establecido en el Decreto 078 de 1987; en el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012; Decreto 1077 de 2015 y los artículos 3 y 4 del Decreto 1783 de 2021, para enajenar Cincuenta y Dos (52) unidades jurídicas privadas destinados a vivienda y solicitadas para el proyecto que nos ocupa, mediante radicado No.202541730100932672 de mayo 19 de 2025 y documentos complementarios con logaritmo No.202541470100035382 de junio 25 de 2025, de acuerdo al presupuesto financiero y de los recursos que se invertirán en el mismo; autorizada su construcción mediante Resolución No.LC-76001-2-24-0300 de noviembre 27 de 2024, expedida por la Curaduría Urbana 2 de Cali.

Siendo pertinente recordar que, el Distrito de Santiago de Cali, con anterioridad verificó cumplimiento de documentos aportados por "AKON CONSTRUCTORES S.A.S", Nit.901.699.764-7, para enajenar Cincuenta y Seis (56) unidades jurídicas privadas del proyecto que nos ocupa, mediante el siguiente Radicado:

202541470500004101 de marzo 14 de 2025 - Cincuenta y Seis (56) unidades jurídicas privadas.

Se concluye que sumada la actual Radicación de Documentos para Cincuenta y Dos (52) unidades jurídicas privadas, a la Radicación de Documentos para las Cincuenta y Seis (56) unidades jurídicas privadas mencionadas anteriormente, han solicitado a la fecha, Ciento Ocho (108) unidades; quedando por tanto pendiente por Radicación de Documentos, Veinte (20) unidades de las Ciento Veintiocho (128), que contempla la licencia de construcción: Resolución No.LC-76001-2-24-0300 de noviembre 27 de 2024, expedida por la Curaduría Urbana 2 de Cali.

*mg*

Avenida 5AN 20N-08 Edificio Fuente Versailles Piso 3  
Teléfono: 6684340 - www.cali.gov.co



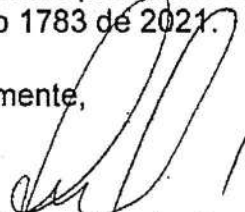
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL  
Y HÁBITAT

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 produzca cambios respecto a los documentos presentados, en cumplimiento a lo establecido el parágrafo 4 del artículo 3 del Decreto 1783 de 2021.

Atentamente,

  
ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO  
Subsecretario de Despacho  
Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda

Copia: Fiduciaria de Occidente S.A. Como Vocera del Fideicomiso Fiduoccidente – Lotes 68 Living – Carrera 13 No.26 A - 47. Pisos 9,10 y 12; Darwin Brito Valencia - dbrito@fiduoccidente.com.co

Proyectó: Jesús Elías Pérez Cano - Contratista  
Revisó: Maribel Murillo García – 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.ph](http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.ph)