Bogotá, 8 de febrero de 2022

VP22-E019

Señores
SECRETARIA DE PLANEACION DE CAJICÁ
Cajicá Cundinamarca

ASUNTO: SOLICITUD PERMISO DE ENAJENACION – PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ

Cordial Saludo

Por medio de la presente nos permitimos anexar la siguiente documentación con el fin de tramitar la radicación y expedición del permiso de enajenación para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ ubicado en el Lote Arevakal en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca.

1. Poder de coadyuvancia.
2. Certificado de cámara de comercio de Constructora, y certificado de cámara de comercio de la Fiduciaria.
3. Folio de matrícula inmobiliaria 176-174232.
4. Modelos de los contratos. (promesa de compraventa, minuta de escritura pública) a utilizar en el negocio de enajenación.
5. Presupuesto financiero del proyecto
6. Licencia urbanística respectiva y disponibilidad de servicios para 760 unidades de vivienda.
7. Flujo de caja

El lote no presenta hipoteca, así como tampoco avance de obra.

Muchas gracias por su atención.

JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA
Representante Legal Suplente
GRUPO AR S.A.S
Torre AR Piso 18 Calle 113 # 7-80 – Bogotá

grupo ar s.a.s.

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
f: (601) 616 2711
Carrera 15 No. 82 – 99 Piso 4
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., 02 de febrero de 2022

Señores
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE CAJICÁ
Cajicá, Cundinamarca

Referencia: COADYUVANCIA - la enajenación de los inmuebles y obtención del permiso de ventas del FIDEICOMISO AREVAKAL Proyecto RESERVA DE CAJICÁ. FIDEICOMISO AREVAKAL – Proyecto Reserva de Cajicá.
SIFI 323060 GRIFUS 3823

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, actuando en mi calidad de Representante Legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada por la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO AREVAKAL, y de conformidad con la instrucción de fecha 21 de enero de 2022 por parte de la sociedad GRUPO A.R. S.A., identificada con NIT 860.061.284-6, en su calidad de Fideicomitente Constituyente, por medio del presente documento, coadyuvamos a dicha sociedad, para que en nombre y representación del citado fideicomiso, realicen los trámites correspondientes ante esa entidad para el solicitar la enajenación de los inmuebles y obtención del permiso de ventas del FIDEICOMISO AREVAKAL Proyecto RESERVA DE CAJICÁ.

Cordialmente,

Lina Fernanda Guevara Mora

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93.389.382 de Ibagué
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocero del FIDEICOMISO AREVAKAL

Revisó: Lina Fernanda Guevara Mora
Directora de Negocios Fiduciarios
Elaboró: Jinneth Suarez Sanchez
Profesional Negocios Fiduciarios

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FIRMA EN REPRESENTACION LEGAL
DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
PARA USO EXCLUSIVO
DE

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ALIANZA FIDUCIARIA S A
Nit: 860.531.315-3
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00260758
Fecha de matrícula: 25 de abril de 1986
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 18 de marzo de 2021
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 15 82 99
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notificacionesjudiciales@alianza.com.co
Teléfono comercial 1: 6447700
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.
Páginas web: WWW.ALIANZAFIDUCIARIA.COM.CO
WWW.INVERPUNTO.COM.CO
WWW.ALIANZA.COM.CO
WWW.PAGOSEGURO.COM.CO

Dirección para notificación judicial: Cr 15 82 99
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificacionesjudiciales@alianza.com.co
Teléfono para notificación 1: 6447700

Signature Not Verified
Constanza del Pilar Puentes Trujillo

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

Por E.P. No. 7569, de la Notaría 6 de Santafé de Bogotá D.C., del 9 de diciembre de 1997, inscrita el 26 de diciembre de 1997 bajo el No. 615860 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: FIDUCIARIA ALIANZA S.A., por el de: ALIANZA FIDUCIARIA.

Por E.P. No. 6257, de la Notaría 6 de santa fe de Bogotá D.C., del 10 de septiembre de 1998, inscrita el 21 de octubre de 1998 bajo el No. 653921 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: ALIANZA FIDUCIARIA por el de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 0029 del 18 de enero de 2011, inscrito el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Santiago de Cali bajo el No. 00120293 del libro VIII, , comunico que en el proceso ordinario se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

Mediante Oficio No. 18-3621 del 05 de septiembre de 2019, inscrito el 11 de Septiembre de 2019 bajo el No. 00179856 del libro VIII, el Juzgado 33 Civil del Circuito De Bogotá, comunicó que en el proceso verbal de mayor cuantía No. 2019-00223 de: BANCO MULTIBANK S.A., Contra: ALIANZA FIDUCIARIA SA, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE PRESTACION DE SERVICIOS - COOPRESTAR, COOPERATIVA MULTIACTIVA PRODUCIR - COOPRODUCIR EN LIQUIDACION, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS - COOPMULCOM y COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS - COOPSOLUCION EN LIQUIDACION, se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

Mediante Oficio No. 0745 del 17 de agosto de 2021, el Juzgado 29 Civil del Circuito, inscrito el 20 de Agosto de 2021 con el No. 00191220 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso Verbal (Simulación) No. 10013103029-2021-00163-00 de Josue Gomez Rincón C.C. 79.602.340, Contra: Cecilia Martinez Bayona C.C. No. 51.802.339, German Martínez Bayona C.C. No. 79.487.159, CONSTRUCTORA URBANA MB S.A., Andrea Margarita Mesa Villa C.C. No. 51.938.289, Oscar Daniel Leon Martínez C.C. No. 1.019.097.574, Martha Sabina Gomez Ceron C.C. No. 51.759.769, Ana Maria Primo Rojas C.C. No. 52.379.784, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Edelmira Virgüez de Peña C.C. No 23.481.498, Elmer Ahicardo Peña Virgüez C.C. No. 5.712.312, Fernando Augusto Trebilcock Barvo C.C. No. 79.141.928, NGC S.A.S., DISEÑOS VIVARAL LTDA EN LIQUIDACIÓN, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado PARQUE LOTE 129.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 21 de marzo de 2118.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá por objeto exclusivo la celebración y realización de negocios fiduciarios, públicos o privados (incluyendo pero sin limitarse a fiducias de administración, garantía, inmobiliarias y públicas) de custodia de activos y de confianza, administrador de carteras colectivas, actuar como representante legal de tenedores de bonos y los demás negocios que autoricen normas especiales. Para el desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá (A) Adquirir, enajenar, gravar, administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles. (B) Intervenir como deudora o como acreedora en toda clase de operaciones de crédito o recibiendo las garantías del caso cuando haya lugar a ellas. (C) Celebrar con establecimientos de crédito y compañías aseguradoras toda clase de operaciones relacionadas con los bienes y negocios de la sociedad. (D) Girar, aceptar, asegurar, cobrar y negociar en general, toda clase de títulos valores y cualesquiera otros derechos personales y títulos de contenido

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

---

crediticio. (E) Celebrar contratos de prenda, de anticresis, de depósito, de garantía, de administración, de mandato, de comisión y de consignación. (F) Formar parte de otras sociedades que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias de la empresa social o que sean de conveniencia y utilidad para el desarrollo de los negocios sociales o absorber tal clase de empresas. También podrá fusionarse bajo las modalidades previstas por la ley y celebrar contratos de participación. (G) Constituir filiales o subsidiarias en Colombia o en el exterior, que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias al objeto de la sociedad. - (H) Crear, emitir y negociar títulos y certificados fiduciarios libremente negociables, pudiendo emitir títulos y certificados provisionales o definitivos. (I) Intervenir directa o indirectamente en juicios de sucesión como tutora, curadora o albacea fiduciaria (J) Celebrar contratos de promesa conducentes al establecimiento, constitución desarrollo de los negocios de fideicomiso (K) Crear sinergias con compañías relacionadas. (L) celebrar y ejecutar todos los actos o contratos preparatorios complementarios o accesorios de todos los anteriores o que se relacionen con el objeto social tal cual ha sido determinado en el presente artículo.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : $7.120.000.000,00
No. de acciones : 142.400.000,00
Valor nominal : $50,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : $6.193.366.700,00
No. de acciones : 123.867.334,00
Valor nominal : $50,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : $6.193.366.700,00
No. de acciones : 123.867.334,00
Valor nominal : $50,00

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	De Lima Lefranc Ernesto	C.C. No. 000000002412815
Segundo Renglon	Ernesto De Lima Bohmer	C.C. No. 000000016820469
Tercer Renglon	Ricardo Emilio Obregon Trujillo	C.C. No. 000000008280722
Cuarto Renglon	Enrique Alberto Bascur Middleton	P.P. No. 000000561406756
Quinto Renglon	Juan Pablo Pallordet	P.P. No. 000000545591697
Sexto Renglon	Eduardo Andres Vildosola Cincinnati	P.P. No. 000000F30133498

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pedro Jose Piedrahita Plata	C.C. No. 000000006052471
Segundo Renglon	De Lima Bohmer Ricardo	C.C. No. 000000016639057
Tercer Renglon	Frank Joseph Pearl Gonzalez	C.C. No. 000000079154150
Cuarto Renglon	Therisa Perrin George	P.P. No. 000000561241171
Quinto Renglon	Armando Borda	P.P. No. 000000AAB237200
Sexto Renglon	Emilio Ramon Echavarria Soto	C.C. No. 000000070070308

Por Acta No. 84 del 11 de junio de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de julio de 2019 con el No. 02490437 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	De Lima Lefranc Ernesto	C.C. No. 000000002412815

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

Segundo Renglon	Ernesto De Lima Bohmer	C.C. No. 000000016820469
Tercer Renglon	Ricardo Emilio Obregon Trujillo	C.C. No. 000000008280722
Cuarto Renglon	Enrique Alberto Bascur Middleton	P.P. No. 000000561406756
Quinto Renglon	Juan Pablo Pallordet	P.P. No. 000000545591697

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pedro Jose Piedrahita Plata	C.C. No. 000000006052471
Segundo Renglon	De Lima Bohmer Ricardo	C.C. No. 000000016639057
Tercer Renglon	Frank Joseph Pearl Gonzalez	C.C. No. 000000079154150
Sexto Renglon	Emilio Ramon Echavarria Soto	C.C. No. 000000070070308

Por Acta No. 85 del 26 de marzo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de octubre de 2020 con el No. 02621625 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Cuarto Renglon	Therisa Perrin George	P.P. No. 000000561241171

Por Acta No. 86 del 18 de mayo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de octubre de 2020 con el No. 02621626 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

Quinto Renglon	Armando Borda	P.P. No. 000000AAB237200

Por Acta No. 86 del 30 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de junio de 2021 con el No. 02719309 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Sexto Renglon	Eduardo Andres Vildosola Cincinnati	P.P. No. 000000F30133498

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 85 del 26 de marzo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de febrero de 2021 con el No. 02660069 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	PWC CONTADORES Y AUDITORES SAS	N.I.T. No. 000009009430484

Por Documento Privado del 1 de agosto de 2019, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de septiembre de 2019 con el No. 02506183 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Natalia Andrea Valderrama Tapiero	C.C. No. 000000053166751 T.P. No. 151456-T

Por Documento Privado del 20 de noviembre de 2020, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de febrero de 2021 con el No. 02660070 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Richard Stiven Ahumada Diaz	C.C. No. 000001069738431 T.P. No. 238026-T

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESTATUTOS ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
545	11-11-1.986	10A. CALI	25-IV- 1.986 NO.189.120
814	11-II-1.988	6 BOGOTA	22-III-1.988 NO.231.746
4.950	19-VII-1.988	6 BOGOTA	8-VIII-1.988 NO.242.492
1.884	25-III-1.992	6 BOGOTA	3-IV -1.992 NO.361.355
4.732	28-VII -1.992	6 BOGOTA	13-VIII-1.992 NO.374.818
5.557	9-VIII-1.991	6 BOGOTA	24-VIII-1.992 NO.375.680
7.357	29-X -1.992	6 STAFE BTA	12-XI -1.992 NO.385.802
3.212	29-IV -1.993	6 BOGOTA	19-V -1.993 NO.406.041
9.028	23-XI -1.993	6 STAFE BTA	30-XI- 1.993 NO.428.934
2.268	8-IV -1.994	6 STAFE BTA	1-VI- 1.994 NO.450.082
6.905	30-IX -1.994	6 STAFE BTA	19-X- 1.994 NO.467.072
4.870	15-VIII-1.995	6 STAFE BTA	5-IX--1.995 NO.507.141
1.868	2- IV -1.996	6 STAFE BTA	11- IV-1.996 NO.533.780
0.863	19- II -1.997	6 STAFE BTA	26- II-1.997 NO.575.377

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0003559 del 17 de junio de 1997 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00590771 del 28 de junio de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0007569 del 9 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00615860 del 26 de diciembre de 1997 del Libro IX
E. P. No. 0003562 del 4 de junio de 1998 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00640809 del 7 de julio de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0006257 del 10 de septiembre de 1998 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00653921 del 21 de octubre de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0002322 del 27 de abril de 1999 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00682015 del 27 de mayo de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0001436 del 21 de marzo de 2000 de la Notaría 6 de Bogotá	00725080 del 17 de abril de 2000 del Libro IX

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

D.C.	
E. P. No. 0000698 del 2 de abril de 2002 de la Notaría 25 de Bogotá D.C.	00823916 del 24 de abril de 2002 del Libro IX
Cert. Cap. del 28 de junio de 2002 de la Revisor Fiscal	00833990 del 4 de julio de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0002332 del 9 de agosto de 2004 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00947892 del 13 de agosto de 2004 del Libro IX
E. P. No. 0000796 del 17 de marzo de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00983074 del 29 de marzo de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0004504 del 28 de noviembre de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01023694 del 29 de noviembre de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0000622 del 21 de diciembre de 2006 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01108383 del 9 de febrero de 2007 del Libro IX
E. P. No. 0000445 del 12 de marzo de 2007 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01117972 del 21 de marzo de 2007 del Libro IX
E. P. No. 1108 del 27 de abril de 2010 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01384920 del 20 de mayo de 2010 del Libro IX
E. P. No. 040 del 13 de enero de 2011 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01511076 del 9 de septiembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3323 del 15 de noviembre de 2011 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01531977 del 1 de diciembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3547 del 26 de noviembre de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01785412 del 28 de noviembre de 2013 del Libro IX
Cert. Cap. del 23 de diciembre de 2013 de la Revisor Fiscal	01793200 del 26 de diciembre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 3981 del 23 de diciembre de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01795334 del 2 de enero de 2014 del Libro IX
E. P. No. 979 del 6 de mayo de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01834978 del 15 de mayo de 2014 del Libro IX
E. P. No. 1785 del 28 de julio de	01855845 del 30 de julio de

2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	2014 del Libro IX
E. P. No. 3376 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01901553 del 7 de enero de 2015 del Libro IX
E. P. No. 0805 del 28 de abril de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01937628 del 8 de mayo de 2015 del Libro IX
E. P. No. 1423 del 6 de julio de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01955329 del 9 de julio de 2015 del Libro IX
E. P. No. 1170 del 13 de junio de 2016 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02113174 del 15 de junio de 2016 del Libro IX
Cert. Cap. No. sinum del 26 de junio de 2018 de la Revisor Fiscal	02355675 del 9 de julio de 2018 del Libro IX
E. P. No. 2938 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02412352 del 10 de enero de 2019 del Libro IX
E. P. No. 0503 del 21 de marzo de 2019 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02442181 del 30 de marzo de 2019 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado No. sinnum del 11 de enero de 2019 de Representante Legal, inscrito el 21 de enero de 2019 bajo el número 02415262 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matríz: ALIANZA FIDUCIARIA S A, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:
- ALIANZA VALORES COMISIONISTA DE BOLSA S A PERO PODRA IGUALMENTE DENOMINARSE ALIANZA VALORES S A
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: Numeral 3 Artículo 261 del Código de Comercio
Fecha de configuración de la situación de control : 2019-01-01

CERTIFICAS ESPECIALES

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 30 de junio de 2009, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

---

y HELM TRUST S.A., inscrito el 09 de noviembre de 2009, bajo el No. 1339394 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de dos mil millones de UVR ($2.000.000.000) a la sociedad HELM TRUST S.A..

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 5 de agosto de 2009, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Quien actúa como vocera y administradora del fideicomiso GRUPO NACIONAL DE CHOCOLATES S.A. y HELM TRUST S.A., inscrito el 23 de noviembre de 2009, bajo el No. 1342270 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de hasta quinientos mil millones de pesos ($500.000.000.000) a la sociedad HELM TRIUST S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito el 28 de septiembre de 2010, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y HELM FIDUCIARIA S.A. Inscrito el 07 de diciembre de 2010, bajo el No. 01434372 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de hasta dos mil quinientos millones de UVR (2.500.000.000) a la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de títulos, suscrito el 09 de febrero de 2012, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quién actúa como vocera del patrimonio autónomo fideicomiso cartera comercial COLTEJER y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., inscrito el 01 de agosto de 2012, bajo el No. 01655236 del libro IX, fue nombrada representante legal de tenedores de títulos, en una emisión de hasta treinta y cinco mil millones de pesos ($35.000.000.000), a la sociedad fiduciaria COLPATRIA S.A.

Por Contrato de representación legal de tenedores de títulos, suscrito el 12 de agosto de 2019, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quién actúa como vocera del patrimonio autónomo TITULARIZACIÓN TMAS-1 y FIDUCIARIA CENTRAL S.A., inscrito el 22 de Agosto de 2019, bajo el No. 02498664 del libro IX, fue nombrada representante legal de tenedores de títulos, en emisión, a la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Por Documento Privado Sin Núm. del Representane Legal del 25 de septiembre de 2019, inscrito el 1 de Noviembre de 2019 bajo el número 02520872 del libro IX, se aclara el Registro No. 02498664 del libro

---

IX, en el sentido de indicar que la fecha del Contrato de representación legal de tenedores de títulos fue suscrito el 25 de junio de 2019 y no como se indicó.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6431
Actividad secundaria Código CIIU: 6611

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria $ 279.255.936.000
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6431

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 20 de agosto de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 20 de enero de 2022 Hora: 09:36:19
Recibo No. AA22063084
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2206308451387

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

****

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

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 2946378803450490

Generado el 03 de febrero de 2022 a las 11:39:44

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 de CALI (VALLE). , bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública No 7569 del 09 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública No 6257 del 10 de diciembre de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 2245 del 19 de diciembre de 2014 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de los activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., como cedente, a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020 ,se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3357 del 16 de junio de 1986

REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad, caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO - La sociedad contará con un Presidente Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

sociedad e' plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b)Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta. PRESIDENTE Y FUNCIONES. La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nominar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que vexija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocaciones del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta te solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	Suplente del Presidente
Esmeralda Ronseria Sanchez Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021	CC - 52077925	Suplente del Presidente
Lina María Jaramillo Barros Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021	CC - 31583106	Suplente del Presidente
Daniel Alberto Garzón Vollmer Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021	CC - 79505614	Suplente del Presidente
Natalia Bonnett Vieco Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021	CC - 43744114	Suplente del Presidente
Lia Paola Elejalde Amin Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021	CC - 45765000	Suplente del Presidente
Ronald Andrade Yances Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019	CC - 73162557	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020243437-000 del día 8 de octubre de 2020, que con documento del 22 de julio de 2020 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 378 del 22 de julio de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	Suplente del Presidente

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 2946378803450490

Generado el 03 de febrero de 2022 a las 11:39:44

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 79691120	Suplente del Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
José Manuel Ballesteros Ospina Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017	CC - 79386114	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Elkin Harley Espinosa Tolosa Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 79963360	Suplente del Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejia Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente
Peggy Algarin Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Ana María Bonilla Granada Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1130604682	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Diana Carolina Prada Jurado Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 53013785	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Lina Marcela Medina Vanegas Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 1054541025	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Natalia María Travecedo Correa Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021	CC - 1082959941	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cecilia Álvarez Ramírez Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020	CC - 1129499695	Representante Legal para Asuntos Judiciales
John Jairo Cárdenas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 02/07/2020	CC - 1128283995	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Alejandro Cujar Henao Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021	CC - 1143838527	Representante Legal para Asuntos Judiciales

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2946378803450490

Generado el 03 de febrero de 2022 a las 11:39:44

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Edgar Andrés Mina Mina Fecha de inicio del cargo: 01/06/2020	CC - 1062300415	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo

JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

IDENTIFICACION PERSONAL

CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.944.755**

HIDALGO VARELA

APELLIDOS

JOHANN RICARDO

NOMBRES

FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **23-AGO-1976**

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70	**O+**	**M**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

09-NOV-1995 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-1500150-00111061-M-0079944755-20081024 **00048**10632A 2 1940013584

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: GRUPO AR S A S
Nit: 860.061.284-6
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00109501
Fecha de matrícula: 23 de octubre de 1978
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2021
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 113 7 80 Piso 17 Carrera 8
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: olcastro@grupoar.com.co
Teléfono comercial 1: 6462333
Teléfono comercial 2: 6462333
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 113 7 80 Piso 17 Carrera 8
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: dirjuridica@arconstrucciones.com
Teléfono para notificación 1: 6462333
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

Signature Not Verified
Constanza del Pilar Puentes Trujillo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Escritura Pública No.1607, Notaría 19 Bogotá del 19 de agosto de 1.978, inscrita el 23 de octubre de 1.978, bajo el No.63206 del libro IX, se constituyó la sociedad limitada denominada "AGUDELO RESTREPO Y CIA. LIMITADA".

REFORMAS ESPECIALES

Que por E. P. No. 0354 de Notaría 22 de Bogotá D. C. del 26 de febrero de 2001 aclarada por E. P. No. 0384 de la Notaría 22 de Bogotá del 01 de marzo de 2001, inscritas el 02 de marzo de 2001 bajo el No. 767103 del libro IX, la sociedad de la referencia, modificó su nombre de: AGUDELO RESTREPO Y CIA LIMITADA por el de: A. R. CONSTRUCCIONES S.A.

CERTIFICA:

Que por Escritura Pública No. 977 del 15 de febrero de 2008 de la Notaría 24 de Bogotá D.C., inscrita el 19 de febrero de 2008, bajo el No. 1191891 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: A. R. CONSTRUCCIONES S.A., por el de: GRUPO AR S.A.

CERTIFICA:

Que por Acta No. 82 de la Asamblea de Accionistas del 19 de octubre de 2011, inscrita el 1 de noviembre de 2011 bajo el Número 01524426 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: GRUPO AR S A, por el de: GRUPO AR S A S.

Que por E. P. No. 0354 de Notaría 22 de Bogotá D. C. del 26 de febrero de 2001 aclarada por E. P. No. 0384 de la Notaría 22 de Bogotá del 01 de marzo de 2001, inscritas el 02 de marzo de 2001 bajo el No. 767103 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

CERTIFICA:

Que por Acta No. 82 de la Asamblea de Accionistas del 19 de octubre

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

---

de 2011, inscrita el 1 de Noviembre de 2011 bajo el Número 01524426 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones Simplificada bajo el nombre de: GRUPO AR S A S.

Que por Escritura pública No. 4993 de la Notaría 24 de Bogotá D.C., del 26 de agosto de 2010, inscrita el 28 de agosto de 2010 bajo el Número 01409666 del libro IX, la sociedad de la referencia se escinde sin disolverse transfiriendo parte de su patrimonio a la sociedad AR TURISMO SAS y a la constitución de la sociedad A.R. CONSTRUCCIONES SAS.

CERTIFICA:

Que por Acta No. 110 de la Asamblea de Accionistas, del 01 de noviembre de 2019, inscrita el 8 de Enero de 2020, bajo el No. 02539775 del libro IX, la sociedad de la referencia (absorbente) absorbe mediante fusión a la sociedad AR HOTELES S.A.S., la cual se disuelve sin liquidarse.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto principal la inversión en proyectos, títulos, fondos, y en general en negocios mercantiles con el fin de obtener un provecho económico de ello. Así como la promoción, desarrollo y administración de actividades inmobiliarias, la construcción y administración directa o indirecta de hoteles y centros de convenciones, operación hotelera, turística y de centros de convenciones, y en general la explotación de la industria hotelera y turística. De igual modo tendrá como objeto la promoción, desarrollo y administración de restaurantes y su construcción y administración directa o indirecta además de la operación de los mismos, y en general ¡a explotación de la industria gastronómica. Tendrá además como objeto principal la construcción, gestión, concesión y explotación de parqueaderos tanto públicos como privados. En el ejercicio de su objeto la sociedad podrá ejecutar todos los

actos necesarios para su logro y desarrollo, tales como: A) Actuar como agente o Representante de empresas nacionales o extranjeras que se ocupen de los mismos negocios o actividades. B) Adquirir bienes de cualquier naturaleza, muebles o inmuebles, corporales o incorporales, así como enajenar o gravar a cualquier título, bienes propios de terceros. C) Tomar dinero en muto con o sin intereses y darlo con o sin intereses. D) Dar y recibir en garantía de obligaciones, bienes muebles o inmuebles y tomarlos en arriendo y opción de cualquier naturaleza. E) Suscribir acciones o derechos en empresas que faciliten o contribuyan al desarrollo de sus operaciones. E) Celebrare! contrato comercial de cambio en todas sus manifestaciones, tales como girar, endosar, protestar, avalar, dar y recibir letras de cambio, pagares o cualesquiera otros efectos de comercio o títulos valores en general, y celebrar toda clase de operaciones con entidades bancarias y en general crediticias. G) Comprar o constituir sociedades de cualquier género, incorporarse en compañías constituidas o fusionarse con ellas, siempre que tengan objetos similares o complementarios. H) Hacer sea en su propio nombre, por cuenta de terceros o en participación con ellos, toda clase de operaciones necesarias o convenientes para el mejor logro del objeto social o que pueda desarrollar o favorecer sus actividades o las de las empresas en que tenga interés y se relacione directamente con el objeto social. I) En general, celebrar o ejecutar toda clase de contratos, actos y operaciones, de carácter civil o comercial, que guarden relación de medio con el objeto social expresado en el presente artículo y todas aquellas que tengan como afinidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones, legales y convencionales derivadas de la existencia de las actividades desarrolladas por la sociedad, tales como registrar patentes, marcas, nombres y enseñas comerciales, lemas comerciales, y todos los derechos de propiedad industrial e intelectual ante las autoridades competentes. J) La sociedad podrá garantizar obligaciones de terceros ante instituciones financieras como avalista, codeudor o cualquier otra figura cuando así lo decida la Junta Directiva y podrá garantizar otro tipo de obligaciones de terceros frente a entidades no financieras cuando así lo decido la Asamblea General de Accionistas. K) Dar y recibir en garantía de obligaciones o como parte de pago acciones. L) En general la sociedad podrá realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos civiles, comerciales, administrativos, laborales, etc., permitidos por la ley y que tengan relación directa con el objeto social. La sociedad podrá llevara cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas

---

con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la Sociedad. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita, civil o comercial tanto en Colombia como en el extranjero.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	: $15.000.000.000,00
No. de acciones	: 15.000.000,00
Valor nominal	: $1.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	: $14.777.624.000,00
No. de acciones	: 14.777.624,00
Valor nominal	: $1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	: $14.777.624.000,00
No. de acciones	: 14.777.624,00
Valor nominal	: $1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad será ejercida por dos (2) Representantes Legales, el Primer Representante Legal principal desempeñará el cargo del Gerente General mientras que el Segundo Representante Legal principal desempeñará el cargo de Gerente hotelero, a su vez el Gerente General (primer Representante Legal principal) tendrá cuatro (4) Suplentes. Los Representantes Legales y sus Suplentes, serán nombrados por la Asamblea General de Accionistas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

Facultades y obligaciones de los Representantes Legales y sus Suplentes. La sociedad será gerenciada y representada legalmente ante terceros por los Representantes Legales. El Gerente General y/o sus Suplentes podrán celebrar, suscribir y ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios sociales y con el ejercicio de su objeto social, sujeto a las limitaciones que se indican en el artículo 50 de estos estatutos. En especial, el Gerente General y/o sus Suplentes tendrá las siguientes facultades: A) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los accionistas, terceros y toda clase de autoridades judiciales, administrativas y arbitrales, pudiendo nombrar mandatarios para que los representen, cuando fuere el caso; B) Ejecutar y hacer cumplirlas decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva; C) Celebrar dentro de las limitaciones previstas en estos estatutos, los actos y contratos que tiendan a cumplirlos fines sociales; D) Convocar a la Asamblea General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinarias; E) Convocar a reuniones de la Junta Directiva, siempre que lo juzgue conveniente; F) Presentar a la Asamblea General de Accionistas en su sesión ordinaria, un informe detallado sobre el estado de los negocios; G) Presentar a la Asamblea General de Accionistas junto con la Junta Directiva, el balance de cada ejercicio social y los demás anexos e informes de que trata el artículo 446 del Código de Comercio; H) Velar por el recaudo e inversión de los fondos de la sociedad; I) Velar por que los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes; J) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, cuya designación y remoción no esté atribuida a la Junta Directiva o a la Asamblea General de Accionistas; K) Presentar y someter a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas los planes de desarrollo, los planes de acción anual y los programas de inversión, mantenimiento y gastos de la sociedad; L) Preparar y presentar el presupuesto de la sociedad para su aprobación por parte de la Junta Directiva; M) Ejercer las acciones necesarias para preservar los derechos e intereses de la sociedad frente a los accionistas, las autoridades, los clientes, proveedores y terceros; N) Dar cumplimiento a lo establecido en la ley sobre los programas de gestión y control interno; O) Asumir la responsabilidad del control interno de la sociedad; P) Adoptar, divulgar y evaluar lo concerniente a políticas de todos y cada uno de los reglamentos y códigos que desarrolle o implemente la sociedad; deberá evaluar los informes que al respecto le presenten quienes en la sociedad ejercen funciones relativas a esta materia y ordenarlas

---

medidas que permitan adoptar los correctivos pertinentes; Q) Todas las demás funciones que señalen la ley, estos estatutos o que le delegue la Junta Directiva o la Asamblea General de Accionistas. De otro lado, el Gerente Hotelero podrá celebrar, suscribir y ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el negocio hotelero, de centros de convenciones y gastronómico, sujeto a las limitaciones que se indican en el artículo 50 de estos estatutos. En especial, el Gerente Hotelero tendrá las siguientes facultades: A) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los accionistas, terceros y toda clase de autoridades judiciales, administrativas y arbitrales, pudiendo nombrar mandatarios para que los representen, cuando fuere el caso; B) Ejecutar y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva; C) Celebrar dentro de las limitaciones previstas en estos estatutos, los actos y contratos relacionados directamente con el negocio hotelero, de centros de convenciones y gastronómico; D) Convocar a la Asamblea General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinarias; E) Convocar a reuniones de la Junta Directiva, siempre que lo juzgue conveniente; F) Presentar a la Asamblea General de Accionistas en su sesión ordinaria, un informe detallado sobre el estado de los negocios; G) Presentar a la Asamblea General de Accionistas junto con la Junta Directiva, el balance de cada ejercicio social y los demás anexos e informes de que trato el artículo 446 del Código de Comercio; H) Velar por el recaudo e inversión de los fondos de la sociedad; I) Velar por que los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes; J) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, relacionados directamente con el negocio hotelero, de centros de convenciones y gastronómico cuya designación y remoción no esté atribuida a la Junta Directiva o a la Asamblea General de Accionistas; K) Presentar y someter a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas los planes de desarrollo, los planes de acción anual y los programas de inversión, mantenimiento y gastos de la sociedad que se relacionen directamente con el negocio hotelero, de centros de convenciones y gastronómico; L) Preparar y presentar el presupuesto de la sociedad para su aprobación por parte de la Junta Directiva; M) Ejercer las acciones necesarias para preservar los derechos e intereses de la sociedad frente a los accionistas, las autoridades, los clientes, proveedores y terceros; N) Dar cumplimiento a lo establecido en la ley sobre los programas de gestión y control interno; O) Asumirla responsabilidad del control interno de la sociedad; P) Adoptar, divulgar y evaluar lo

concerniente a políticas de todos y cada uno de los reglamentos y códigos que desarrolle o implemente la sociedad; deberá evaluar los informes que al respecto le presenten quienes en la sociedad ejercen funciones relativas a esta materia y ordenarlas medidas que permitan adoptar los correctivos pertinentes; Q) Todas las demás funciones que señalen la ley, estos estatutos o que le delegue la Junta Directiva o la Asamblea General de Accionistas. El Gerente Hotelero no estará facultado para suscribir declaraciones de impuestos. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por los Representantes Legales o cualquiera de sus suplentes, con ocasión de las facultades y límites establecidos en los presentes estatutos. Autorizaciones a los Representantes Legales y sus suplentes. Los Representantes Legales principales y sus suplentes, requerirán autorización de la Junta Directiva para suscribir, celebrar y ejecutar cualquier acto o contrato cuya cuantía sea superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 SMLMV), salvo que alguno de dichos actos o contratos haya sido previamente autorizado en el presupuesto anual vigente de la sociedad.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Mediante Acta No. 110 del 1 de noviembre de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de enero de 2020 con el No. 02539775 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente Hotelero	Casasbuenas Ferro Natalia Paola	C.C. No. 000000035221284
Gerente General	Agudelo Restrepo Jaime Andres	C.C. No. 000000079485433
Primer Suplente Del Gerente General	Agudelo Restrepo Juan Fernando	C.C. No. 000000079155254

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

Segundo Suplente Del Gerente General	Agudelo Restrepo Carlos Alberto	C.C. No. 000000079156686
Tercer Suplente Del Gerente General	Giraldo Caceres Daniel	C.C. No. 000000094152188
Cuarto Suplente Del Gerente General	Hidalgo Varela Johann Ricardo	C.C. No. 000000079944755

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

Mediante Acta No. 100 del 26 de octubre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de noviembre de 2018 con el No. 02399519 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Agudelo Restrepo Jaime Andres	C.C. No. 000000079485433
Segundo Renglon	Agudelo Restrepo Juan Fernando	C.C. No. 000000079155254
Tercer Renglon	Agudelo Restrepo Carlos Alberto	C.C. No. 000000079156686

REVISORES FISCALES

Mediante Acta No. 0000051 del 17 de enero de 2000, de Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de enero de 2000 con el No. 00712456 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Sanchez Montealegre Guillermo	C.C. No. 000000005982463 T.P. No. 1147-T

PODERES

Que por Documento Privado sin Núm. del Representante Legal, del 7 de mayo de 2018, inscrito el 23 de mayo de 2018 bajo el número 00039383 del libro IX, Daniel Giraldo Cáceres identificado con cédula de ciudadanía No. 94.152.188 de Tuluá Valle en su calidad de tercer suplente del gerente general de la sociedad de la referencia, por medio del presente documento, confiere poder especial amplio y suficiente a Luis Javier Reyes Cartagena identificado con cédula ciudadanía No. 79.938.945 de Bogotá D.C. (en adelante el apoderado), para que represente al poderdante en lo siguiente: Primero. Celebrar, perfeccionar, negociar, ejecutar, modificar, renovar, terminar y/o suspender, en representación de la sociedad, contratos de arrendamiento, ofertas mercantiles, que versen sobre bienes inmuebles de propiedad de la sociedad, contratos de fiducia mercantil o devinculación a fiduciarias con relación a dichos contratos de arrendamiento; contratos de corretaje; otrosíes a cualquiera de los contratos anteriormente mencionados, sin limitación de cuantía. Segundo. En general, el apoderado tiene poder amplio y suficiente para suscribir y llevar a cabo cualquier acto requerido con el fin de garantizar el cumplimiento de los encargos aquí contenidos. Tercero. El presente poder ha sido otorgado por un término indefinido y será válido y oponible a partir del momento de su firma y hasta que fuere revocado por el poderdante por escrito en tal sentido. Parágrafo: El apoderado no podrá sustituir el presente poder en persona alguna.

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	FECHA Y NO. DE INSCRIPCION
1756	28-III -1.994	9 STFE BTA	7-IV -1.994 NO.443.002

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0000354 del 26 de febrero de 2001 de la Notaría 22 de Bogotá D.C.	00767103 del 2 de marzo de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0003447 del 18 de julio de 2006 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01099502 del 27 de diciembre de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0003500 del 17 de mayo de 2007 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01131744 del 17 de mayo de 2007 del Libro IX
E. P. No. 0000977 del 15 de febrero de 2008 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01191891 del 19 de febrero de 2008 del Libro IX
E. P. No. 0008879 del 5 de diciembre de 2008 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01261627 del 11 de diciembre de 2008 del Libro IX
E. P. No. 7856 del 30 de diciembre de 2009 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01352005 del 30 de diciembre de 2009 del Libro IX
E. P. No. 4993 del 26 de agosto de 2010 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01409666 del 28 de agosto de 2010 del Libro IX
E. P. No. 2566 del 12 de mayo de 2011 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01479001 del 13 de mayo de 2011 del Libro IX
E. P. No. 2888 del 30 de mayo de 2011 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01484058 del 1 de junio de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3076 del 9 de junio de 2011 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01486645 del 10 de junio de 2011 del Libro IX
Acta No. 82 del 19 de octubre de 2011 de la Asamblea de Accionistas	01524426 del 1 de noviembre de 2011 del Libro IX
Acta No. 083 del 8 de febrero de 2012 de la Asamblea de Accionistas	01608996 del 21 de febrero de 2012 del Libro IX
Acta No. 85 del 14 de junio de 2012 de la Asamblea de Accionistas	01650676 del 16 de julio de 2012 del Libro IX
Acta No. 87 del 10 de octubre de 2012 de la Asamblea de Accionistas	01696225 del 8 de enero de 2013 del Libro IX
Acta No. 90 del 12 de diciembre de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01891188 del 5 de diciembre de 2014 del Libro IX
Acta No. 100 del 26 de octubre de	02399507 del 29 de noviembre

2018 de la Asamblea de Accionistas	de 2018 del Libro IX
Acta No. 103 del 14 de febrero de 2019 de la Asamblea de Accionistas	02498054 del 21 de agosto de 2019 del Libro IX
Acta No. 110 del 1 de noviembre de 2019 de la Asamblea de Accionistas	02539775 del 8 de enero de 2020 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Que por Documento Privado No. SIN NUM de Representante Legal del 23 de marzo de 2017, inscrito el 24 de marzo de 2017 bajo el número 02199402 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de grupo empresarial por parte de la sociedad matríz: GRUPO AR S A S, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:
- A R CONSTRUCCIONES S A S
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2014-11-14

Que por Documento Privado No. SIN NUM de Representante Legal del 21 de abril de 2017, inscrito el 26 de abril de 2017 bajo el número 02218845 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de grupo empresarial por parte de la sociedad matríz: GRUPO AR S A S, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:
- AR SOLUCIONES INMOBILIARIAS S A S
Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2017-03-29

ACLARACIÓN SITUACIÓN DE CONTROL
Se aclara el Grupo Empresarial inscrita el día 24 de marzo de 2017, bajo el número 02199402 del libro IX, modificada mediante Documento Privado Sin Núm del 21 de abril de 2017, inscrita el 26 de abril de 2017 bajo el registro No. 02218845 del libro IX y modificada mediante Documento Privado Sin Núm del 15 de enero de 2020, inscrita el 15 de Enero de 2020, bajo el registro No. 02542148 del libro IX, en el cual la sociedad GRUPO AR S A S (matriz), comunica que configura Grupo Empresarial con las sociedades: A R CONSTRUCCIONES S A S y AR SOLUCIONES INMOBILIARIAS S A S.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6810
Actividad secundaria Código CIIU: 5511
Otras actividades Código CIIU: 8230, 5612

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s)en esta Cámara de Comercio de Bogotá el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre: DOUBLE TREE BY HILTON BOGOTA SALITRE AR
Matrícula No.: 01986608
Fecha de matrícula: 28 de abril de 2010
Último año renovado: 2021
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Ak 60 No. 22-99
Municipio: Bogotá D.C.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

Nombre:	KA! RESTAURANTE BAR
Matrícula No.:	02330537
Fecha de matrícula:	12 de junio de 2013
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Ak 60 No. 22 99
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	AR CENTRO DE CONVENCIONES TORRE AR
Matrícula No.:	02373044
Fecha de matrícula:	3 de octubre de 2013
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 113 No. 7 80 P 2
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	AR CENTRO DE CONVENCIONES CALLE 100
Matrícula No.:	02711021
Fecha de matrícula:	18 de julio de 2016
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cll 99 No.14-49 Piso 10
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	ANA REBANA CL 99
Matrícula No.:	02836319
Fecha de matrícula:	5 de julio de 2017
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Calle 99 # 14- 49
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	ANA REBANA 113
Matrícula No.:	03387095
Fecha de matrícula:	11 de junio de 2021
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 113 No. 7- 80
Municipio:	Bogotá D.C.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLA DE LOS ANTERIORES

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria $ 35.329.202.002
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 21 de junio de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2022 Hora: 09:16:15
Recibo No. AA22114855
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22114855D793B

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

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

****

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

****

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

****

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

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

Certificado generado con el Pin No: 220127875753951768 **Nro Matrícula: 176-174232**

Pagina 1 TURNO: 2022-8566

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 07:22:02 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: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: CAJICA
FECHA APERTURA: 28-04-2018 RADICACIÓN: 2018-4831 CON: ESCRITURA DE: 11-04-2018
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE UNO (1) CON AREA DE 52.037.94 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.537 DE FECHA 26-03-2018 EN NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

1.- ESCRITURA 537 DEL 26-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AREVAKAL (NIT. 830.053.812-2) , REGISTRADA EL 11-04-2018 EN LA MATRICULA 176-10000.-2.- ESCRITURA 2471 DEL 19-08-2011 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA MANSION S.A.S. (NIT. 900.024.389-8), A: PATRIMONIIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AREVAKAL CUYA VOCERA ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT. 830.053.812-2) , REGISTRADA EL 07-11-2011 EN LA MATRICULA 10000.-3.- ESCRITURA 1119 DEL 30-06-2011 NOTARIA 2 DE CHIA COMPRAVENTA, DE: PANAMERICAN OVERSEAS INVESTMENT COMPANY INC COLOMBIA , A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA MANSION S.A.S. (NIT. 900.024.389-8) , REGISTRADA EL 04-08-2011 EN LA MATRICULA 10000.-4.- ESCRITURA 2381 DEL 18-07-2008 NOTARIA 42 DE BOGOTA, D.C. COMPRAVENTA, DE: NADER SIMMONDS ALBERTO, A: PANAMERICAN OVERSEAS INVESTMENT COMPANY INC COLOMBIA , REGISTRADA EL 09-09-2008 EN LA MATRICULA 10000.-5.- SENTENCIA SN DEL 29-03-1990 JUZGADO 23 C.CTO. DE BOGOTA, D.C. ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE $ 2,451,000.00 DE: NADER DAME DEMETRIO, A: NADER SIMMONDS ALBERTO, REGISTRADA EL 24-05-2007 EL 24-05-2007 EN LA MATRICULA 10000.-6.- ESCRITURA 6841 DEL 24-11-1959 NOTARIA 4. DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 120,000.00 DE: VENGOHECHEA ARCINIEGAS JULIO, A: NADER DEMETRIO, REGISTRADA EL 18-12-1959 EN LA MATRICULA 10000.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
2) AREVAKAL
1) LOTE UNO (1)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 10000

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-04-2018 Radicación: 2018-4831

Doc: ESCRITURA 537 del 26-03-2018 NOTARIA SEGUNDA de ZIPAQUIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

Certificado generado con el Pin No: 220127875753951768 **Nro Matrícula: 176-174232**

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 07:22:02 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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AREVAKAL (NIT. 830.053.812-2 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-8566 **FECHA: 27-01-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SANDRA MILENA BALLEN CLAVIJO

OFERTA IRREVOCABLE DE COMPRA DE BIEN INMUEBLE DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICÁ"

Señores: **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**
Nit. 900.378.893-8

Municipio: Cajicá (Cundinamarca)

REF: **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICÁ"**

INMUEBLE(S) Haga clic aquí para escribir texto.

OFERENTE (S) Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.

Yo (nosotros) identificado (s) como aparece al pie de mi (nuestras) firma (s), obrando en nombre propio, ofrezco(cemos) a ustedes comprar el derecho de dominio y la posesión del (los) inmueble (s) Haga clic aquí para escribir texto. del **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICÁ",** cuya construcción ustedes se han empeñado en promover, de conformidad con las siguientes condiciones:

ANTECEDENTES y DECLARACIONES

PRIMERO.- Que es de mi (nuestro) conocimiento que entre la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S. y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, se celebró un **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE PREVENTAS** para el proyecto inmobiliario de vivienda denominado **"RESERVA DE CAJICÁ"**, compuesto por **SETECIENTAS SESENTA (760)** unidades inmobiliarias, a desarrollarse en dos (2) etapas comerciales, cada una de **TRESCIENTAS OCHENTA (380)** unidades de vivienda.

SEGUNDO. – Que mediante otrosí No. 1 al contrato de fiducia inmobiliaria de preventas, se modificó con la finalidad de indicar que el proyecto que se va a desarrollar no es de Vivienda de Interés Social (VIS), sino que las unidades que se desarrollarán serán superiores al tope VIS.

TERCERO. - Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 2610 de 1979 sus decretos reglamentarios y normas concordantes, la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** radicará ante la Subdirección de Control de Vivienda de la Secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal el citado contrato y su otrosí.

CUARTO. – Que la finalidad de dicho contrato es la recepción, inversión y administración de los recursos provenientes de los oferentes, mientras estos se destinan al desarrollo del **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICÁ",** una vez se cumplan las condiciones previstas en el contrato relacionado en el numeral primero anterior.

PARAGRAFO PRIMERO: Es de mi (nuestro) conocimiento el procedimiento contemplado en la cláusula sexta numeral segundo del citado contrato para la vinculación al PROYECTO, en el cual se indica que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. adelantará la verificación de la información para el conocimiento del cliente de acuerdo con las normas que la regulan, estando sujeta la vinculación de los OFERENTES a la aceptación por parte de la FIDUCIARIA, luego de surtida dicha verificación. Igualmente conocemos y aceptamos, que la FIDUCIARIA no es ni será parte en las OFERTAS DE

COMPRA, que la FIDUCIARIA solo conocerá dichos documentos con fin único de soportar el valor de las ventas realizadas por el FIDEICOMITENTE para efectos del cumplimiento del punto de equilibrio comercial.

QUINTO: De conformidad con las instrucciones impartidas en la CLÁUSULA SEPTIMA de dicho contrato, AR CONSTRUCCIONES S.A.S. a fin de que le sean trasladados los recursos con destinación específica que determinamos en el presente documento, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

5.1. **CONDICIÓN COMERCIAL:** La vinculación de un número de OFERENTES a través de la suscripción de OFERTA DE COMPRA, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, en un porcentaje mínimo del sesenta por ciento (60%) de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) de la respectiva Etapa del PROYECTO, es decir doscientas veintiocho (228) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) para cada una de las Etapas del Proyecto.

Adicionalmente, para el cumplimiento de esta condición, cada una de las correspondientes UNIDADES INMOBILIARIAS se deberá acreditar que el valor depositado en las cuentas del FIDEICOMISO por cada uno de los OFERENTES respectivos corresponde al uno por ciento (1%) del valor total de conforme las OFERTAS DE COMPRA.

5.2. **CONDICIÓN TÉCNICA:** El FIDEICOMITENTE deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de la licencia de parcelación y de construcción de la respectiva Etapa del PROYECTO, al igual que la radicación de los documentos necesarios para adelantar las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, con el documento que haga las veces de acuerdo con la normatividad vigente

5.3. **CONDICIÓN LEGAL:** La presentación del estudio de títulos del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará la respectiva Etapa del PROYECTO, o en los inmuebles resultantes del mismo, según corresponda, emitido por un abogado externo autorizado por la FIDUCIARIA, en el que se emita concepto legal favorable (incluyendo pero no limitándolo a que el INMUEBLE no presenta problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o lo ponga fuera del comercio, y que se encuentra libre de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción del PROYECTO). Así mismo, el concepto legal deberá advertir que el INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, o en los inmuebles resultantes del mismo, según corresponda, pertenece al FIDEICOMITENTE o al vehículo fiduciario constituido para administrar los bienes y recursos para el desarrollo del PROYECTO

5.4. **CONDICION FINANCIERA:** La presentación de una carta de aprobación de crédito emitida por una entidad financiera para el desarrollo de la respectiva Etapa del PROYECTO, a favor del FIDEICOMITENTE o del patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del PROYECTO, o la presentación del cierre financiero.

PARAGRAFO: Es de mi (nuestro) conocimiento que: i) Los RECURSOS única y exclusivamente podrán ser consignados en la cuenta del FIDEICOMISO y en ningún caso podrán ser recibidos directamente por el FIDEICOMITENTE; ii) Los recursos podrán ser administrados por la FIDUCIARIA en una cuenta de inversión abierta en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fiducuenta, el cual corresponde un mecanismo de inversión y por tanto afecto al comportamiento del mercado, iii) Que el contrato de

preventas puede ser prorrogado por las partes por un término igual a su vigencia inicial, lo cual desde ya acepto (amos).

SEXTO: En consideración con los anteriores antecedentes y declaraciones me (nos) permito (timos) efectuar la siguiente oferta comercial irrevocable de compra de bien inmueble, la cual remplaza y deja sin efecto cualquier otra oferta de compra suscrita con anterioridad sobre el mismo proyecto inmobiliario, por lo tanto, se reglamentará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: El inmueble que ofrezco (cemos) comprar es el que se distingue actualmente Haga clic aquí para escribir texto., de la nomenclatura interna provisional adoptada en el esquema básico del **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICÁ".** El área total construida del inmueble que ofrezco (cemos) comprar, será de aproximadamente Haga clic aquí para escribir texto. y el área privada será de aproximadamente Haga clic aquí para escribir texto. No obstante, las áreas definitivas serán las asignadas para dicho inmueble en la parte que describe los bienes de uso privado del Conjunto Residencial en el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente. El predio de terreno sobre el cual se proyecta construir el proyecto está ubicado sobre el Municipio de Cajicá (Cundinamarca) y se distingue con el Folio de Matrícula número **176-174232** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

SEGUNDA: Declaro (amos) conocer plenamente la localización geográfica del inmueble, extensión superficiaria, ubicación del proyecto, especificaciones, calidades, acabados, estrato socioeconómico, valor aproximado de las cuotas de administración, condiciones arquitectónicas y de propiedad horizontal de los inmuebles del proyecto **"RESERVA DE CAJICÁ"**. Así mismo, declaró (amos) que conozco (emos) las condiciones de la negociación, áreas y zonas comunes del proyecto. Acepto (amos) de igual manera el Régimen de Propiedad Horizontal al que estará(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) objeto de esta oferta irrevocable de compra. No obstante, las condiciones y características antes descritas cumplen una finalidad enunciativa y no taxativa, las cuales acepto (amos) podrán ser modificadas en virtud del desarrollo del proyecto urbanístico, ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter distrital, municipal o nacional que así lo solicite.

Desde ahora aceptó (amos) y conocemos las disposiciones de la ley 675 del 2001 del Régimen de Propiedad Horizontal que será aplicable al proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo declaro(mos) conocer y acepto(amos) que el estrato socioeconómico del proyecto podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito, conforme a los lineamientos establecidos por la entidad competente y que no es responsabilidad de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** los cambios que puedan presentarse en un futuro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso, y por tratarse de un ante - proyecto arquitectónico, manifiesto (manifestamos) que acepto (tamos) desde ya los cambios, reformas, aclaraciones o modificaciones de tipo arquitectónico, técnico, jurídico y demás que tuviere **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** la necesidad de realizar, en atención a las adecuaciones y perfeccionamientos del proyecto a desarrollar, los cuales no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos manteniendo las condiciones y especificaciones técnicas y constructivas del proyecto y guardando similares características, por lo que siempre tendrán coherencia con lo ofrecido

inicialmente, no obstante, serán comunicadas al cliente y en caso de ser necesario perfeccionadas con los documentos contractuales que se requieran para tal fin.

PARÁGRAFO TERCERO: De igual manera, declaro(amos) conocer y aceptar que al momento de la entrega del(los) inmueble(s) objeto de la presente oferta, las obras de zonas comunes, de etapas y/o subetapas diferentes a donde se encuentran ubicado(s) el(los) inmueble(s), parqueaderos, urbanismo o demás equipamientos que conforman el conjunto, podrán, estar en proceso de acabados y/o construcción por parte de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** y no serán causal o justificación para no recibir el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Acepto(amos) que en desarrollo del proyecto inicial, este puede ser objeto de modificaciones arquitectónicas, técnicas, jurídicas y demás que tuviere la constructora la necesidad de hacer en atención a las adecuaciones y perfeccionamiento del proyecto y/o en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

PARÁGRAFO QUINTO: Igualmente, acepto (amos) que el Proyecto será llevado a cabo por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** por su cuenta, riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad, dirección, planeación y control, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes, en una porción de los INMUEBLES. Por tal motivo y en dicha calidad de responsable exclusivo del Proyecto, acepto (amos) que el mismo podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de LOS OFERENTES por cambios que implemente **EL FIDEICOMITENTE**, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir las licencias urbanísticas correspondientes respecto de entre otras cosas, sin limitarse a las aquí establecidas: (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnico; y/o (iv) modificaciones que unilateralmente El FIDEICOMITENTE determine efectuar al Proyecto.

TERCERA: Las obligaciones y derechos derivados de esta oferta no son transferibles mientras no hayan sido expresamente aceptadas por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**

CUARTA: **CELEBRACIÓN DEL CONTRATO. -** A partir del momento en que **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** informe sobre el cumplimiento de las condiciones suspensivas a que está sujeta la aceptación de la oferta por parte de ustedes, se suscribirá el Contrato de Promesa de Compraventa correspondiente. En consecuencia, será de mi (nuestra) obligación comparecer a las oficinas de la constructora o a la sala de ventas del proyecto a suscribir el correspondiente Contrato de Promesa de Compraventa dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de envío al correo electrónico o de la comunicación por la cual, la constructora informe sobre el cumplimiento de las condiciones suspensivas a que está sujeta la aceptación de la presente oferta. En dicha promesa y en la Escritura Pública que se otorgue en cumplimiento de ella, se incluirán las condiciones aquí señaladas y las demás consagradas en los modelos aprobados por la entidad legalmente facultada para esto, y en ella se fijará la fecha de la entrega material del inmueble y demás condiciones propias de la negociación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para todos los efectos me(nos) comprometo(emos) a hacer entrega de los documentos requeridos por **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** y/o por las entidades públicas y/o privadas que lo requieran, para el perfeccionamiento de la presente negociación, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean solicitados.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En virtud de lo anterior, conozco (cemos) y acepto (amos) que tanto la Fiduciaria como **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** se encuentran facultados para utilizar los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas para proceder con mi (nuestra) vinculación ante la Fiduciaria, la firma de los correspondientes contratos y documentos que se deban utilizar para la legalización en **EL PROYECTO** y cualquier otro tramite que se deba realizar durante la relación contractual.

PARÁGRAFO TERCERO: Yo (Nosotros), en mi(nuestra) condición de Oferente(s) me(nos) comprometo(emos) a que ocho (8) días después de presentados los documentos mencionados en el parágrafo primero para la apertura del encargo fiduciario y en los tiempos establecidos, estaré(mos) en la obligación de efectuar los pagos pactados en la cláusula quinta de la presente oferta, directamente en cualquier oficina del **BANCO BANCOLOMBIA S.A.** con la tarjeta suministrada en el momento de la firma de este documento.

PARAGRAFO CUARTO.- En caso de no presentar los documentos requeridos en los plazos establecidos en este parágrafo, ya sea para vinculación, o cualquier otro que se le asemeje o que se requiera, se entenderá incumplido el contrato, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** podrá desistir unilateralmente y se hará retención de las sumas entregadas a la fecha del incumplimiento a título de cláusula penal, disponiendo **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** del inmueble separado, autorizando a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** para su comercialización sin necesidad de notificación o requerimiento previo alguno.

QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. – El precio estimado del inmueble ofertado por mí (nosotros) es de Haga clic aquí para escribir texto. ($Haga clic o pulse aquí para escribir texto.). Dicho precio lo pagare(mos) a favor de ustedes, y será consignado en la cuenta que me (nos), indique(n) en **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.,** a su orden así:

	VALOR	FECHA	ENTIDAD
SEPARACIÓN	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
SALDO DE SEPARACIÓN (30 días)	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
CUOTA Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
CESANTÍAS	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
AHORRO PROGRAMADO	Haga clic aquí para escribir texto.		Haga clic aquí para escribir texto.
CUENTA AFC	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CRÉDITO	Haga clic aquí para escribir texto.		Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
VALOR TOTAL	Haga clic aquí para escribir texto.		

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los rendimientos generados por las sumas depositadas en cumplimiento del presente contrato, en el evento de cumplirse las condiciones establecidas en el antecedente quinto del presente contrato, le pertenecerán a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** y desde ahora acepto(amos), que dichos rendimientos no serán parte del precio aquí estipulado correspondiente al valor del inmueble, ni se abonarán al mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, yo(nosotros) pagaré(emos) a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley comercial, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, sin perjuicio de la sanción imponible de conformidad con la cláusula décima del presente documento y la facultad de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** de disponer inmediatamente del inmueble separado y quedando plenamente autorizado para su comercialización sin necesidad de notificación o requerimiento previo alguno.

PARÁGRAFO TERCERO: En el caso que posea(mos) ahorro programado, me(nos) obligo (gamos) a inmovilizar la cuenta ante la entidad y a no realizar ningún retiro de dinero aportado a la misma, hasta tanto no sea retirado efectivamente por **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** Dichos dineros harán parte del pago del precio del inmueble. De igual manera opera para el caso de pago del precio de la vivienda con Cesantías,

so pena de entenderse incumplida la presente oferta por parte de EL(LA)(LOS) OFERENTE(S).

PARÁGRAFO CUARTO: Yo (Nosotros), en mi(nuestra) condición de Oferente(s) dejo(jamos) expresa constancia bajo la gravedad de juramento, de la veracidad de la información que he(mos) suministrado a la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** y consecuentemente a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**

PARAGRAFO QUINTO: En el evento en que el pago del inmueble se efectué mediante la obtención de un crédito hipotecario o de leasing habitacional ante el banco financiador del proyecto de construcción (crédito constructor) se eximirá a EL(LA)(LOS) OFERENTE(S) del pago de intereses de subrogación; en los demás casos que no se refieran a la obtención del crédito a través de la entidad financiera del proyecto, se generará el cobro de intereses de subrogación a la tasa del 1.5% mensual o fracción sobre el valor total del crédito, contados a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública y hasta la fecha en que el banco financiador desembolse el valor del crédito hipotecario o leasing habitacional. Para todos los efectos contemplados en este parágrafo, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** podrá hacer una liquidación presuntiva sobre los posibles intereses de subrogación, y podrá exigir el depósito de un anticipo en forma previa a la escrituración, sin perjuicio de que con posterioridad se efectúen los ajustes correspondientes en consideración al periodo que tomo la entidad de crédito para el desembolso. Para garantizar estas obligaciones se podrá exigir la suscripción de un pagaré con carta de instrucciones en forma previa a la suscripción de la escritura.

PARÁGRAFO SEXTO: De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario, con la firma del presente documento y en caso que aplique, en mi (nuestra) condición de oferente (s) declaro (amos) conocer y aceptar, que todas las modificaciones, adicionales, reformas o acabados que se hayan solicitado incluir en el inmueble objeto de la presente oferta irrevocable de compra, harán parte del valor total del inmueble y será base para los todos los efectos, tales como la liquidación de los gastos de escrituración, registro, notariales y beneficencia, liquidación de impuestos, solicitud de crédito hipotecario o leasing habitacional, exigibilidad de la cláusula penal y en general para cualquier operación o cálculo en que se manifieste el valor total del inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO SEPTIMO.- En caso que aplique, en mi (nuestra) condición de oferente(s) me obligo (amos) a asumir en su totalidad los gastos adicionales que se ocasionen por las modificaciones solicitadas y/o set de acabados seleccionados sobre el bien inmueble que oferto comprar, los cuales, se podrán acordar con **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** a más tardar al cumplimiento del punto de equilibrio o cuando esta última lo establezca, por lo tanto, cualquier modificación deberá contar con la aceptación previa y escrita de la constructora quien se encuentra facultada para rechazarlas, entre otras, y sin limitarse, por las siguientes razones: **i)** por haberse formalizado con el proveedor el suministro de materiales, **ii)** por condiciones del mercado o **iii)** en consideración a la etapa constructiva en la que se encuentre el proyecto inmobiliario. En caso que, en mi condición de **(EL) (LA) (LOS) OFERENTE (S)** desista de la solicitud de las modificaciones, adicionales, reformas o acabados seleccionadas, se entenderá por incumplida la presente oferta, dando lugar al cobro del porcentaje correspondiente a la cláusula penal, conforme lo establecido en la cláusula décima del presente documento junto con las demás acciones y facultades con que cuenta **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**

SEXTA. - VALIDEZ DE LA OFERTA. Esta oferta es irrevocable, será de obligatorio cumplimiento por parte mía (nuestra), y tendrá vigencia a partir de la firma de la misma

y por el término de vigencia del CONTRATO DE FIDUCIA DE PREVENTAS, el cual tiene vigencia de treinta y un (31) meses para la primera etapa contados a partir de la suscripción de dicho contrato y treinta (30) meses para la segunda etapa, contados a partir de la fecha en que AR CONSTRUCCIONES S.A.S., informe el inicio de ventas de dicha etapa, fecha para la cual la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** deberá haber manifestado mediante documento escrito si se cumplieron o no las condiciones suspensivas a las que está sujeta la aceptación de la oferta para el **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICA"**.

PARAGRAFO PRIMERO: (EL) (LA) (LOS) OFERENTE (S) declaro (amos) conocer y aceptar que el termino de vigencia de cada una de las etapas podrá ser prorrogado hasta por un término igual al inicial.

SÉPTIMA. -GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán cancelados así:

7.1. EL (LOS) OFERENTE (S) asumirá(n):

a) El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
b) Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a EL (LOS) OFERENTE (S), a el BANCO otorgante del crédito, a la oficina de Registros de Instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que EL (LOS) OFERENTE (S) solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuestos a las ventas, en fin cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por EL (LOS) OFERENTE (S).
c) El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que el presente que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por EL (LOS) OFERENTE (S).
d) Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasiones la constitución de hipotecas, afectación familiar, patrimonio de familia y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por EL (LOS) OFERENTE (S).
e) Los gastos que ocasione el timbre de la presente oferta irrevocable de Compraventa si llegare a generarse, serán pagados por EL (LOS) OFERENTE (S).

7.2. AR CONSTRUCCIONES S.A.S., asumirá:

a) El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
b) Los gastos notariales, de registro y beneficencia, que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

PARÁGRAFO PRIMERO. - OTROS GASTOS. EL (LOS) OFERENTE (S) se obliga (n) a cancelar treinta (30) días antes de la firma de la escritura pública, en la cuenta que designe AR CONSTRUCCIONES, los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, etc., le(s) cobre LA ENTIDAD para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado. Así como los otros costos que se generen para los trámites de la escritura, consultas a las centrales de riesgo, certificados de valorización, certificados de tradición y libertad, fotocopias, manuales, gastos de reprogramación y tramites en general. La liquidación de estos gastos se realizará en conjunto con la liquidación de los gastos de escrituración, registro y beneficencia.

OCTAVA. - IMPUESTO PREDIAL. AR CONSTRUCCIONES S.A.S., entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial según lo establecido por el artículo 116 de la ley 9 de 1989 hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública y proporcionalmente será asumido por EL (LOS) OFERENTE (S). El pago del impuesto predial y valorizaciones, o cualquier otra contribución o carga que recaiga sobre del

inmueble objeto del contrato, será pagado proporcionalmente entre **EL (LOS) OFERENTE (S)** y **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** así; a) el periodo desde el primero de enero del año respectivo (fecha de suscripción de la escritura de transferencia) hasta la fecha en que se suscriba la escritura mediante la cual se transfiera el dominio del inmueble, estará a cargo de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** y, b) el periodo desde la fecha de la firma de la escritura pública hasta el 31 de diciembre de la vigencia respectiva y en adelante, estará a cargo de EL (LOS) OFERENTE (S).

NOVENA: ACEPTACIÓN O RECHAZO. Si para el vencimiento del término de validez de esta oferta y la prórroga automática, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** no hubiese manifestado expresamente y por escrito sobre el cumplimiento de las condiciones suspensivas a que está sujeta la aceptación de la oferta, quedaré(mos) en libertad de prorrogar sus efectos o de retirarla a mi (nuestra) propia conveniencia. En este último caso tendré(mos) derecho a la restitución de la totalidad de los dineros entregados con sus correspondientes rendimientos generados en el fondo común ordinario de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.,** que será en el único caso en que tengo lugar a ellos. La devolución por parte de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** en cualquier momento a partir de la fecha, de las sumas de dinero que yo(nosotros) le(s) haya(mos) entregado en desarrollo de lo acordado en la cláusula quinta de esta oferta, se entenderán como no aceptación de la misma. Por el contrario, la no devolución no será interpretada por sí sola como cumplimiento de las condiciones suspensivas a la que está sujeta la aceptación de la oferta.

DÉCIMA.- En el evento de cualquier incumplimiento en el pago de los abonos pactados en la cláusula quinta, en caso de desistimiento unilateral de la presente oferta comercial de compra por parte mía (nuestra), en el evento en que no comparezca(mos) dentro del término establecido en la cláusula cuarta de esta oferta, en el evento en que no entregue(mos) la documentación exigida en los parágrafos de la cláusula cuarta, o en el evento en que no comparezca(mos) a entregar los documentos requeridos para el trámite del crédito, dentro de los ocho (8) días siguientes, contados a partir de la comunicación por la cual sean solicitados, se procederá con mi (nuestro) desistimiento y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** y/o **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** deducirá de los recursos depositados o entregados por mi(nosotros) a título de pena el valor por incumplimiento o desistimiento del negocio, lo equivalente al quince por ciento (15%) del valor total del inmueble a fin de ser transferidos a **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, previa deducción que realice **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** con respecto al **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE PREVENTAS** celebrado entre **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** y **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** que yo(nosotros) he(mos) manifestado aceptar y de la retención en la fuente, en caso que aplique. Así mismo, serán de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, los rendimientos generados por las sumas depositadas en el encargo, quedando **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** plenamente facultado para disponer y comercializar el inmueble separado sin necesidad de notificación o requerimiento previo alguno.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Para los gastos contemplados en esta cláusula, **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** instruirá mediante comunicación escrita dirigida a la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.,** sobre la liquidación de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Así mismo, declaro(mos) y acepto(amos) de antemano que tramitaré(mos) el crédito ante las entidades Bancarias avaladas y aprobadas por la Superintendencia Financiera, para lo cual me comprometo a que en un plazo máximo de ciento veinte (120) días entregaré(emos) la carta de aprobación del crédito, contados a partir de la firma de la promesa de compraventa; en caso tal de obtener la aprobación del crédito en una entidad diferente a las antes mencionadas, esta aceptación quedará sujeta a la aprobación o no de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**

PARÁGRAFO TERCERO. - En caso de aprobación del crédito solicitado ante las entidades Bancarias avaladas y aprobadas por la Superintendencia Financiera, me(nos) comprometo(emos) a mantener las condiciones y la capacidad de pago que fueron tenidas en cuenta por la Entidad Financiera para la aprobación o pre – aprobación del crédito según corresponda, hasta el momento en que se realice efectivamente el desembolso del mismo. De modo que, si el crédito es aprobado y por causas imputables a mí(nosotros) lo niegan posteriormente, acepto(amos) asumir el pago o desistir unilateralmente, asumiendo la aplicación de la cláusula penal a que se refiere la presente cláusula y que será pactada igualmente en el contrato de promesa de compraventa correspondiente.

PARÁGRAFO CUARTO.- En el supuesto que no sea aprobado el crédito solicitado ante la correspondiente Entidad Bancaria, se aplicará la cláusula penal a que se refiere el presente contrato, en el sentido que **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, deducirá de los recursos depositados o entregados por mí(nosotros) a título de pena, la suma equivalente al quince por ciento (15%) del valor total del bien ofertado a fin de ser transferidos a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** previa deducción de que trata el Reglamento del Fondo Común Ordinario **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.,** y de la Retención en la Fuente. La regla antes señalada se aplicará además en el caso en que se obtenga la aprobación del crédito ante una entidad Bancaria avalada y aprobada por la Superintendencia Financiera.

DÉCIMA PRIMERA.- Si al vencimiento del plazo dispuesto en el contrato de encargo fiduciario referido en el numeral primero de los antecedentes de esta oferta mercantil, o plazo adicional concedido de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato fiduciario, **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** no ha acreditado ante **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** el cumplimiento de la totalidad de las condiciones dispuestas en dicho contrato, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.,** levantará la restricción de retiro de fondos sobre el encargo fiduciario. En caso de que manifieste en forma escrita mi(nuestra) decisión de cancelar el encargo fiduciario, la presente oferta se dará por terminada y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** me(nos) restituirá los recursos depositados en el mismo, junto con sus respectivos rendimientos, previo descuento de las deducciones determinadas por la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** y la retención en la Fuente, en caso que esta última aplique.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En todo caso, y en el evento de darse por terminado el encargo por no cumplirse las condiciones establecidas en el antecedente quinto o por la no aceptación expresa o tácita por parte de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** acepto(amos) y acuerdo(amos), que por esos hechos se dará por terminado el encargo y la oferta comercial de compra que por este acto realizo(amos), sin que haya lugar a indemnización alguna de parte de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** ya que entiendo(endemos) y comprendo(emos), que las condiciones allí estipuladas son las condiciones mínimas que aseguran la inversión realizada y han sido dispuestas a mi(nuestro) favor.

DÉCIMA SEGUNDA. - En caso de mi(nuestro) fallecimiento **A.R. CONSTRUCCIONES SAS.,** podrá sin necesidad de declaración judicial disponer de manera inmediata del(los) inmueble(s) objeto de la presente oferta y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del(los) mismo(s) a quién(es) demuestre(n) legítimo derecho de suceder mi patrimonio, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

DÉCIMA TERCERA. - Para todos los efectos relacionados con la presente oferta me(nos) permito(imos) indicar la dirección en la cual recibiré(mos) las comunicaciones, informes y notificaciones relacionadas con la misma.

Dirección: Haga clic aquí para escribir texto.
Teléfono: Haga clic aquí para escribir texto.
e-mail: Haga clic aquí para escribir texto.
Ciudad: Haga clic aquí para escribir texto.

DECIMA CUARTA- CESIÓN. La cesión de la presente oferta irrevocable de compra por parte de EL (LOS) OFERENTE (S) requiere la solicitud y aceptación previa, expresa y por escrito de **A.R. CONSTRUCCIONES S.AS.,** así como del cumplimiento del proceso administrativo que ésta determine para tal hecho, asumiendo los costos administrativos y operativos que se generen con ocasión a la cesión de la presente oferta.

DECIMA QUINTA- ANEXOS. Hacen parte integral de esta oferta el documento denominado como: (i)copia de memoria descriptiva y listado de especificaciones, (ii)plano del apartamento e implantación del proyecto el cual manifiesto haber recibido a satisfacción, (iii) declaro conocer, (iv)autorización sarlaft, así como cualquier otro documento que verse sobre el inmueble de la presente oferta.

YO (nosotros) conozco (emos) y acepto (amos) que los documentos anexos pueden ser modificados unilateralmente por AR CONSTRUCCIONES S.A.S., siempre y cuando no se desmejoren las especificaciones técnicas y constructivas inicialmente ofrecidas. Por lo tanto, AR CONSTRUCCIONES S.A.S. enviará una notificación informando el cambio realizado por cualquier medio escrito a las direcciones de notificación registradas en el presente documento.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en dos (2) originales del mismo tenor y valor, en la ciudad de Bogotá, D.C., el día Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.Y en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio.

-**OFERENTE (S)**

_____
NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.
C. C. Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.

_____
NOMBRE: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
C. C. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. De Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA **RESERVA DE CAJICÁ**	
PROYECTO	Haga clic aquí para escribir texto.	
FECHA FIRMA CONTRATO	Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto.	
PERMISO DE ENAJENACIÓN	XXXXXXXXXXXX	
PARTES DEL CONTRATO		
PROMETIENTE VENDEDOR	**A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** **NIT. 900.378.893-8** **DIRECCIÓN: CALLE 113 N. 7-80 LOCAL 1 TELÉFONO: 6462333** Para efectos del presente contrato **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, obra en calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL,** constituido mediante escritura pública dos mil cuatrocientos setenta y uno 2471 del diecinueve (19) de agosto de dos mil once (2011) otorgada por la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá, actuando como vocera y administradora **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** En virtud de la calidad anteriormente mencionada, la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, otorga poder especial, amplio y suficiente a **DIEGO ERNESTO GARCÍA BELLO** identificada con cédula de ciudadanía No. 1.032.360.202 de Bogotá D.C**.,** para que la represente en la suscripción del presente contrato de compraventa.	
PROMITENTE COMPRADOR	NOMBRE IDENTIFICACIÓN ESTADO CIVIL DIRECCIÓN TELÉFONO	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.
PROMITENTE COMPRADOR	NOMBRE IDENTIFICACIÓN ESTADO CIVIL	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

	DIRECCIÓN TELÉFONO	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.
OBJETO Y CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO		
FECHA DE SEPARACIÓN	Haga clic aquí para escribir texto.	
FECHA DE ESCRITURACIÓN	Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto.	
FECHA DE ENTREGA	**La entrega material del inmueble se hará dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario contados desde la fecha de escrituración del inmueble o la indicada en la escritura pública de compraventa.**	
INMUEBLE (S) OBJETO DEL CONTRATO:	Haga clic aquí para escribir texto.	
ESTRATO:	**4**	

ÁREA CONSTRUIDA: APROX. Haga clic aquí para escribir texto. **ÁREA PRIVADA: APROX.** Haga clic aquí para escribir texto.		
PRECIO	Haga clic aquí para escribir texto.	$ Haga clic aquí para escribir texto.

FORMA DE PAGO **(SOLO SE DILIGENCIARÁN LOS CAMPOS QUE APLIQUEN A LA NEGOCIACIÓN)**			
	VALOR	**FECHA**	**ENTIDAD**
SEPARACIÓN	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
SALDO DE SEPARACIÓN (30 días)	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
CUOTA Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
CESANTIAS	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
AHORRO PROGRAMADO	Haga clic aquí para escribir texto.		Haga clic aquí para escribir texto.
CUENTA AFC	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CREDITO	Haga clic aquí para escribir texto.		Haga clic aquí para escribir texto.

VALOR TOTAL	$ Haga clic aquí para escribir texto.		
NOTA: En caso que la forma de pago del (los) inmueble (s) sea de contado y sin subsidio, no se deben tener en cuenta las cláusulas que hacen referencia al otorgamiento del crédito y subsidio para el pago del saldo del inmueble al momento de la escritura.			
CONCEPTO	**VALOR**	**FECHA**	**CONDICIONES**
GASTOS ADICIONALES POR FORMA DE PAGO	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	✓ **Solo aplica si se modifica forma de pago.** ✓ **Este valor no se adiciona al valor del inmueble.** ✓ **No es un valor Escriturable.** ✓ **No corresponde a intereses.**

Conforme a lo anterior entre las partes identificadas en la Portada de este documento, se han acordado las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y este (os) se obliga (n) a comprar por el régimen de propiedad separada u horizontal el derecho de dominio y la posesión respecto del bien inmueble identificado en la portada de este contrato, el cual cuenta con el área aproximada construida y el área aproximada privada que se señala en la portada; pertenecientes al proyecto inmobiliario denominado **RESERVA DE CAJICÁ** ubicado en la Vereda Chuntame, lote Arevakal - Carrera 6 con Camino el Centello del Municipio de Cajicá (Cundinamarca)**.**

No obstante, las áreas definitivas del inmueble serán las asignadas para dicho inmueble en la parte que describe los bienes de uso privado del **PROYECTO** en el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente.

SEGUNDA. -LINDEROS GENERALES DEL LOTE: EL PROYECTO cuenta con los siguientes linderos generales:

LOTE 1: Tiene un área de **CINCUENTA Y DOS MIL CERO TREINTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (52.037.94 M2)** y sus linderos son los siguientes:

POR EL NORTE: Del mojón MA al mojón M6 en extensión de doscientos once punto treinta metros (211.30 Mts), colindando con lote San Damián, propiedad de GROUP SED,

identificado catastralmente con el número 25126000000020454000, camino del Centello al medio.

POR EL ORIENTE: Del mojón M6 al mojón M1 en extensión de doscientos veinticuatro punto cincuenta y ocho metros (224.58 Mts), colindando con la carrera 6ª que del municipio de Cajicá conduce al municipio de Zipaquirá.

POR EL SUR: Del mojón M1 al mojón M2 en extensión de doscientos treinta y siete punto veintiún metros (237.21 Mts), colindando con lote La Ilusión, propiedad de Jesús Romero, identificado catastralmente con el número 25126000000020452000.

POR EL OCCIDENTE: En líneas quebradas y longitudes sucesivas así: del mojón M2 al mojón MC en una extensión de ciento veintinueve punto veintidós metros (129.22 Mts), del mojón MC al mojón MB en una extensión de sesenta y seis metros (66.00 Mts), del mojón MB al mojón MA en una extensión de noventa punto veinte metros (90.20 Mts), colindando en parte con lote DA No. 1AE-15 propiedad de Federico Dockwiller, identificado catastralmente con el número 25126000000020694000, servidumbre al medio y en parte con Lote 2 resultante de esta subdivisión y encierra.

Se identifica con Folio de matrícula inmobiliaria número 176-174232 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

PARÁGRAFO PRIMERO. - No obstante, la descripción del referido inmueble, la venta que se promete se hará como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara (amos) conocer plenamente la localización geográfica del inmueble, extensión superficiaria, ubicación del proyecto, especificaciones, calidades, acabados, condiciones arquitectónicas y de propiedad horizontal de los inmuebles del proyecto. Así mismo, declaró (amos) que conozco (emos) las condiciones de la negociación, áreas y zonas comunes del proyecto. Aceptó (amos) de igual manera el Régimen de Propiedad Horizontal al que estará(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa. No obstante, las condiciones y características antes descritas cumplen una finalidad enunciativa y no taxativa, las cuales podrán ser modificadas en virtud del desarrollo del proyecto urbanístico, ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter distrital, municipal o nacional que así lo solicite.

Desde ahora aceptó (amos) y conocemos las disposiciones de la ley 675 del 2001 del Régimen de Propiedad Horizontal que será aplicable al proyecto.

PARÁGRAFO TERCERO: El **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICÁ",** compuesto por **SETECIENTAS SESENTA (760)** unidades inmobiliarias, a desarrollarse en dos (2) etapas comerciales, cada una de **TRESCIENTAS OCHENTA (380)** unidades de vivienda, contempla diecinueve (19) torres de cinco (5) pisos habitables en altura, con cuarenta (40) unidades por torre. Un (1) sótano destinado a zonas de parqueo y cuartos técnicos. Ofrece novecientos cincuenta (950) cupos de parqueaderos en total, entre setecientos sesenta

parqueaderos privados (760) y ciento noventa para visitantes (190), cuarenta y ocho (48) de los cupos de parqueadero visitantes son para personas en condición de movilidad reducida, contempla también trescientos cuarenta (340) cupos para bicicletas. Un (1) edificio comunal de un piso de altura y un (1) edificio comunal de dos (2) pisos de altura.

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso, y por tratarse de un ante - proyecto arquitectónico, manifiesto (mos) que aceptó (amos) los cambios o modificaciones arquitectónicas, técnicas, jurídicas y demás que tuviere **AR CONSTRUCCIONES S.A.S** la necesidad de realizar, en atención a las adecuaciones y perfeccionamientos del proyecto a desarrollar, los cuales no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos manteniendo las condiciones constructivas del proyecto, guardando similares características y sin desmejorar las condiciones técnicas por lo que siempre tendrán coherencia con lo ofrecido inicialmente; no obstante serán comunicadas al cliente y perfeccionadas con los documentos contractuales que se requieran para tal fin.

PARÁGRAFO QUINTO. - Las redes internas del servicio de gas natural de las unidades de vivienda se entregarán con tres (3) puntos ubicados en estufa, horno y calentador, el costo de estas conexiones de gas y el medidor serán asumidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

En el evento en que **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** decida(n) instalar puntos de gas diferentes a los señalados anteriormente, la solicitud del servicio de gas será por su cuenta y responsabilidad, debiendo asumir los costos que se generen por concepto de conexión, interventoría, auditoria, aprobaciones, medidor, obras y/o adecuaciones que deban realizarse. Dichas adecuaciones o cualquier daño que se pueda ocasionar en la ejecución de las mismas serán (n) responsabilidad exclusiva de (los) respectivo(s) propietario(s) de la vivienda. En todo caso deberán contar con la revisión y aprobación de la empresa de gas natural, de conformidad con las normas técnicas establecidas.

PARAGRAFO SEXTO: De igual manera, declaro (amos) conocer y aceptar que al momento de la entrega del (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa, las obras de zonas comunes, de etapas y/o sub etapas diferentes a donde se encuentran ubicado (s) el (los) inmueble (s), parqueaderos, urbanismo o demás equipamientos que conforman el conjunto, podrán estar en proceso de acabados y/o construcción por parte de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S,** y no será causal o justificación para no recibir el inmueble.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Acepto (amos) que en el desarrollo del proyecto inicial este puede ser objeto de modificaciones arquitectónicas, técnicas, jurídicas y demás que tuviere la constructora necesidad de hacer en atención de adecuaciones y perfeccionamientos del proyecto y/o en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción y/o sus modificaciones y/o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

PARÁGRAFO OCTAVO. - Incluye la presente promesa de venta todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos, agua y luz, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.

PARÁGRAFO NOVENO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes declaran conocer y aceptar que si sobre el inmueble objeto del presente contrato, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** solicita(n) para su adquisición un listado especial de adicionales, reformas o acabados diferentes a los ofrecidos inicialmente para los apartamento tipo, dicho incremento se incluirá y hará parte del valor total del bien inmueble, y en efecto, el valor total será base para los todos los efectos, tales como la liquidación de los gastos de escrituración, registro, notariales y beneficencia, liquidación de impuestos, solicitud de crédito hipotecario o leasing habitacional, exigibilidad de la cláusula penal y en general para cualquier operación o calculo en que se manifieste el valor total prometido en venta.

PARÁGRAFO DÉCIMO. - Que las áreas, construida y privada del inmueble, mencionadas en la portada del presente contrato, serán legalizadas de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICÁ"** que se viene adelantando ante la entidad competente, en ese documento se protocolizarán mediante Escritura Pública los linderos de(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

TERCERO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del (los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprenderá(n) no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Régimen de Propiedad Horizontal al que se someterán los bienes inmuebles del **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICÁ"**, sino al derecho de copropiedad que para ellos señalará la escritura pública de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal constituido mediante escritura pública XXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX (XX) de XXXXXXXXXX de XXXXXXXXX (XXXX), y sus adiciones, debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del Conjunto, cuyo acto quedará inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S) manifiesta(n) que de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la ley 675 de 2001, conocen que la entrega del (los) inmueble(s)como unidad(es)privada(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del Conjunto, por acceder estos a los primeros, y se entenderán recibidos desde la entrega del(los) inmueble(s). En cuanto a la entrega de los bienes comunes de uso y goce no esencial del Conjunto, tales como zonas de recreación y deporte, salones comunes y en general lo aprobado en la licencia de construcción, serán entregados a la comisión designada por la Asamblea General de Copropietarios o al Administrador definitivo o de conformidad con el procedimiento que internamente sea establecido por la sociedad constructora para la entrega de zonas comunes, una vez culmine la etapa constructiva y/o la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del Conjunto.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará (n) desde la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa que perfecciona esta negociación y su posterior entrega real y material de (los) inmueble(s), sujeto (s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la **Ley 675 de**

2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado (s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en la adición al Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el conjunto residencial **RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y/o futuras reformas y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** acepta (n) desde ahora que el Constructor del proyecto**,** no pagará las expensas sobre aquellos inmuebles que aún no se hayan comercializado o entregado. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto para una administración provisional básica correspondiente a gastos de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que hayan recibido las unidades**. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara (n) así mismo, aceptar el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL"** que se constituya.

Así mismo **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, declaran que conocen que para la fecha de suscripción del presente contrato se ha establecido como cuota **APROXIMADA** de administración la suma de **TRES MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($3.600 M/Cte.)** por metro cuadrado construido.

No obstante, lo anterior, dicho valor puede variar de acuerdo a las modificaciones de carácter técnico, jurídico, económico, de mercado, por modificación en el cálculo de los coeficientes de copropiedad o por decisión de la asamblea general de copropietarios con sujeción a la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO TERCERO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), una vez firmada la respectiva Escritura Pública de Compraventa y su posterior entrega real y material del inmueble, pagará (n), en la proporción que le (s) corresponda, las primas que ocasionen los seguros que amparen el conjunto residencial **RESERVA DE CAJICA – PROPIEDAD HORIZONTAL.**

PARÁGRAFO CUARTO. - TERRENOS POR DESARROLLAR. - **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** manifiesta (n) expresamente que reconoce (n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL"** que aún no se han edificado le pertenecen única y exclusivamente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL** y del cual la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**. es el fideicomitente único y que la demora o tardanza por parte de éste último o de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en iniciar o terminar las obras correspondientes de todo el proyecto o de la etapa a la que pertenece éste inmueble no le (s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo, para este efecto, el que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no adquirirá (n) derecho (s) de servidumbre (s) de ninguna clase, ni derecho (s) de luz o vista o de tránsito, o de uso alguno etc.

Así mismo, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara (n) conocer y aceptar que en el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** incurra (n) en una eventual circunstancia de tipo económico, jurídico o administrativo debidamente comprobado, que impida la construcción de obras de urbanismo, construcción o cualquier otra que requiera ejecutarse en el proyecto, se abstendrán de presentar reclamación alguna, o de hacer uso de los lotes que le pertenezcan al **EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**.

PARÁGRAFO QUINTO. - DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS.- EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el conjunto residencial **RESERVA DE CAJICA – PROPIEDAD HORIZONTAL,** tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para tal efecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de la cláusula penal a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

En todo caso, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a la suscripción de la Escritura Pública de transferencia de dominio, aún en el evento en que no se haya desarrollado la edificación total sobre los terrenos de **RESERVA DE CAJICA** o no se haya llevado a cabo la construcción de obras futuras que le integren, todo lo anterior en consideración a que es claro que los terrenos por desarrollar no afectan los derechos y los compromisos suscritos y adquiridos para el uso y goce de la propiedad de la unidad que es está prometiendo en venta en virtud del presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO.- EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) faculta (n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR (ES)** para que realice todos los actos y suscribir los contratos, documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las reformas adiciones, aclaraciones o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal, confiriendo poder especial, amplio y suficiente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** aún en el evento en que se haya enajenado el número de unidades privadas que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de coeficientes de copropiedad del proyecto.

PARÁGRAFO SEPTIMO.- EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) conocer y aceptar que al **PROMITENTE VENDEDOR** no le serán cargadas multas, cuotas de administración o erogaciones provenientes de la administración provisional o definitiva de la copropiedad de aquellos inmuebles que aún no se hayan comercializado o entregado, en especial, no se cobrará multa por la inasistencia a asamblea de copropietarios o cualquier comité o reunión que convoque alguno de los órganos de copropiedad en razón a que las unidades inmobiliarias se encuentran en un estado pendiente de comercializar y en consecuencia, no están siendo parte de las decisiones que se tomen por la copropiedad del conjunto residencial.

CUARTA. - TRADICIÓN. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL,** adquirió la titularidad del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **176-174232**, así:

4.1. **EL PREDIO 176-10000**: Lo adquirió por transferencia de dominio a título de Beneficio en Fiducia Mercantil, que le hiciera **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA MANSIÓN S.A.S,** según consta en la Escritura Publica dos mil cuatrocientos setenta y uno 2471 del diecinueve (19) de agosto de dos mil once (2011) otorgada por la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **176-10000** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

4.2. Posteriormente, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL,** realizó la División Material del predio antes mencionado, según consta por escritura pública No. 537 de fecha 26 de marzo de 2.018 otorgada por la Notaría Segunda (2°) de Zipaquirá, de donde surgió el nuevo lote, el cual quedó distinguido con el Folio de matrícula inmobiliaria número **176-174232** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

PARÁGRAFO PRIMERO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL,** no es ni constructor, ni interventor, ni gerente del proyecto o responsable por los aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y en consecuencia no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO**. En todo caso, al tratarse **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** de la sociedad vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a diligenciar y presentar la documentación respectiva para adelantar el proceso de vinculación y actualización de formularios ante la Fiduciaria, asumiendo **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** cualquier responsabilidad por la demora en su vinculación o la de cualquier tercero a quien le sea cedida su posición contractual.

QUINTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- AR CONSTRUCCIONES S.A.S., en su propio nombre y en su calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL** en el cual se encuentra el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) mencionado(s) en el presente contrato y que tiene el dominio y la posesión de él(ellos), y declara que lo(s) entregará libre(s) de registro, hipoteca, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO PRIMERO. - A partir de la fecha de Escritura Pública establecida en el presente documento, será de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, participación de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato.

En el evento en que por causas imputables a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no pueda efectuarse la transferencia del (los) inmueble (s) aquí descrito (s), le serán cobrados los gastos de reprogramación que haya tenido que asumir **EL PROMITENTE VENDEDOR** y que

correspondan a los anteriormente señalados, los cuales deberán ser cancelados antes de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - IMPUESTO PREDIAL. EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES), entregará el(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial según lo establecido por el artículo 116 de la ley 9 de 1989 hasta la fecha de la firma de la escritura pública. Con la suscripción de la presente promesa de compraventa, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** acepta(n) que, con la firma de la escritura pública de compraventa, se obliga a cancelar proporcionalmente el valor correspondiente al impuesto predial, suma que será determinada en la liquidación de gastos y cuyo valor será cancelado quince (15) días hábiles antes de la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Adicionalmente**, EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el(los) inmueble(s) a paz y salvo por valorizaciones, o cualquier otra contribución o carga que recaiga sobre el(los) inmueble(s) respecto del cual se celebra el presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO: **EL CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento de los **VICIOS REDHIBITORIOS**, se hará responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que **EL CONSTRUCTOR** haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del Código Civil Colombiano, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega del inmueble prometido en venta sin perjuicio de lo establecido en la ley. Así mismo dará cumplimiento a las garantías establecidas en la ley 1480 de 2011 y los decretos que la reglamentan y cualquier otra normatividad aplicable.

SEXTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. - Las partes acuerdan que el precio de la presente promesa Compraventa del inmueble es la suma señalada en la portada de este contrato y será cancelada por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la forma establecida en este documento.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los dineros o pagos que están establecidos en la portada de este documento, para la compraventa del inmueble, deberán ser consignados por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** mediante consignación efectuada únicamente en efectivo o cheque, con la tarjeta de recaudo a la cuenta recaudadora designada para tal fin. La administración e inversión de dichos recursos le compete única y exclusivamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hecho que declara (n) conocer y entender **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).**

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Todos los rendimientos generados por las sumas depositadas en los encargos fiduciarios, en el evento de cumplirse las condiciones establecidas en los contratos fiduciarios le pertenecerán a **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.,** y desde ahora acepto (amos), que dichos rendimientos **no** serán parte del precio aquí estipulado correspondiente al valor del inmueble, ni se abonarán al mismo.

PARAGRAFO TERCERO. - INTERESES DE SUBROGACION. Desde la fecha de entrega real y material de los inmuebles antes descritos, y hasta la fecha de pago o abono efectivo de

cualquier saldo adeudado a **EL PROMITENTE VENDEDOR, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** pagará (n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, intereses a la máxima tasa permitida por la ley comercial, los cuales deberán ser cancelados por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, en forma anticipada quince (15) días antes de la firma de la escritura, suma que será liquida por mes anticipado, no obstante en caso que resultare una diferencia entre el valor abonado y el valor liquidado **EL PROMITENTE VENDEDOR**, reintegrara la diferencia o **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).**, y en caso contrario en la liquidación final se cancelara el saldo. Saldo e intereses que serán garantizados con pagaré con carta de instrucciones y que serán los que se denominan intereses de subrogación.

PARÁGRAFO CUARTO. - En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluidos el de **LA ENTIDAD, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** pagará (n) a **A.R.CONSTRUCCIONES S.A.S.,** intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley comercial, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **A.R.CONSTRUCCIONES S.A.S.,** exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, sin perjuicio de la sanción imponible de conformidad con la **CLÁUSULA SÉPTIMA** del presente documento, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos, facultades y acciones a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR.** La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas serán de propiedad de **EL PROMETIENTE VENDEDOR,** en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce y acepta **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES).** Saldo e intereses que serán garantizados con pagaré o letras.

PARÁGRAFO QUINTO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a cancelar el saldo con fondos propios o con el producto de un préstamo líquido que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a tramitar oportunamente y a obtener ante **LA ENTIDAD FINANCIERA**, a cuyo favor constituirá hipoteca abierta de primer grado, junto con la Escritura de Compraventa que perfecciona este contrato.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a cancelar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, etc., le(s) cobre **LA ENTIDAD** para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado.

PARÁGRAFO SEPTIMO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a tramitar y gestionar por su cuenta y riesgo la aprobación del crédito ante **LA ENTIDAD**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija y que declara conocer. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá entregar en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de la firma de esta promesa la carta definitiva de aprobación del crédito hipotecario expedida por **LA ENTIDAD** y antes de los noventa (90) días de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio**.** Este plazo podrá ser prorrogado, previa autorización por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR.** En los eventos anteriores, si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplida la presente Promesa por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S)**

COMPRADOR (ES), con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se compromete (n) a entregar la carta definitiva de crédito, minuta de hipoteca en medio magnético y físico, la representación legal del banco y demás documentos requeridos por la Notaria para la elaboración de la Escritura Pública de compraventa con treinta (30) días calendario de antelación a la fecha aquí pactada para el otorgamiento de la Escritura Pública. En caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** no cumpla (n) con lo anteriormente estipulado, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no autorizará el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y se entenderá como incumplimiento por parte de **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES). EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el pago del valor del (los) inmueble(s) es su obligación, así como todas las gestiones ante el Banco otorgante del crédito hipotecario**.**

PARÁGRAFO OCTAVO. - En caso de que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** opte (n) por utilizar una financiación, se tramite la solicitud de un crédito inferior a la suma consagrada en la portada de este documento con **LA ENTIDAD**, el crédito sea aprobado por una valor diferente al solicitado o **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** desee (n) no utilizarla, deberá (n) pagar esta diferencia o la totalidad con sus propios recursos, para lo cual se compromete (n) a otorgar, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la comunicación o aviso de utilización de financiación inferior o de su no utilización, un otrosí a la presente promesa de compraventa, donde deberán constar las nuevas condiciones en las que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** pagará (n) dicha diferencia o totalidad, con los anexos o documentos que acrediten los recursos para cancelar el saldo. En todo caso, la diferencia deberá ser pagada a más tardar veinte (20) días antes al otorgamiento de la Escritura de Compraventa del inmueble prometido. En el evento de incumplimiento de las obligaciones anteriores por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplida la presente promesa por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO NOVENO. - En el evento que reunidos por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** todos los requisitos exigidos por **LA ENTIDAD**, ésta negare el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio previsto en la portada de este documento, por causas totalmente ajenas a la voluntad de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho una vez recibida la certificación escrita de **LA ENTIDAD** en que conste la negativa, si dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la misma por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se acerca (n) a cubrir con fondos propios el valor equivalente al préstamo negado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda en libertad de disponer de los inmuebles en forma inmediata, debiendo devolver las sumas abonadas por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, previo el descuento de los valores que por concepto de cláusula penal, avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, consultas a las centrales de riesgo, timbres de pagarés, etc., se hayan causado para tramitar el crédito solicitado, sin intereses de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO DECIMO. - Para el caso de pago del precio de vivienda con **CESANTIAS, AFC, y**/o **AHORRO VOLUNTARIO**, EL **(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, se obliga (n) a tramitar, retirar estos valores y depositarlos mediante consignación efectuada únicamente en efectivo o cheque, pagos en línea PSE, ingresando a la página de **AR CONSTRUCCIONES S.AS.**, o con la tarjeta de recaudo a la cuenta recaudadora designada para tal fin por **EL PROMITENTE VENDEDOR.** En caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en este parágrafo, por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplido el presente Contrato de Promesa de Compraventa por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato de Promesa de compraventa.

PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO. - No obstante, a la forma de pago pactada, en la Escritura Pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO. - En el evento que los recursos destinados por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** para la compra del inmueble objeto de la presente promesa, provengan del exterior, **EL (LOS) PROMITENTES (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) directamente a realizar los trámites respectivos para la conversión de las divisas y someterse a la regulación que para tal efecto expida el Banco de la República y los Intermediarios Financieros, siendo en todo caso obligación de **EL (LOS) PROMITENTES (S) COMPRADOR (ES)** cumplir con los plazos y fechas establecidas en la forma de pago señalada en la portada del presente contrato.

SEPTIMA. - CLÁUSULA PENAL. - En caso de incumplimiento total o parcial de cualquier obligación a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** contenidas en este contrato, éste (os) se obliga (n) a pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** a título de cláusula penal, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, la suma equivalente al quince por ciento (15%) del precio total del (los) inmueble(s) objeto del contrato, sin perjuicio de las demás indemnizaciones a que hubiere lugar. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** renuncia (n) desde ahora a cualquier requerimiento para ser constituido (s) en mora y se obliga (n) a pagar el monto previsto o a que sea descontados, quedando el **PROMITENTE VENDEDOR** en libertad de disponer de los inmuebles prometidos en venta en forma inmediata y, en dado caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá las sumas abonadas por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** sin intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor señalado a título de cláusula penal en un plazo no mayor a sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación del incumplimiento del contrato por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La suma anterior que se cobra a título de cláusula penal y que es equivalente al quince por ciento (15%) del precio de los inmuebles objeto del contrato, se indexará anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si la Entidad con la cual **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** está(n) financiando la adquisición del inmueble ya sea mediante la obtención de un Crédito o cualquier entidad de crédito, no haya efectuado el desembolso del dinero

dentro de los noventa (90) días siguientes al registro de la Escritura pública de transferencia de dominio dará lugar al **PROMITENTE VENDEDOR** de ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales para exigir la ejecución del contrato más la indemnización de perjuicios o resolver el presente contrato de pleno derecho con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

OCTAVA. - EL PROMETIENTE VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar el (los) inmueble(s) según el registro como enajenador en la Secretaría del Hábitat en la ciudad de Bogotá D.C.

NOVENA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. - EL PROMITENTE VENDEDOR otorgará la Escritura Pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida, en la fecha establecida en la portada del presente contrato de promesa de compraventa en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En todo caso, la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, siempre y cuando exista previa comunicación de este hecho, las partes se comprometen a firmar un Otrosí con mínimo ocho (8) días antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR.** Así mismo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acepta desde ya que asumirá todos los gastos por las modificaciones solicitadas por este último,** tales como cuota de administración ordinaria y extraordinaria, servicios públicos, alistamiento, aseo, costos administrativos, impuestos prediales, impuestos de valorización, actas de comparecencia y demás costos propios del (los) inmueble (s), que se puedan generar con ocasión a la modificación de la fecha de otorgamiento de Escritura Pública arriba estipulada, Los cuales deberán ser cancelados antes de la nueva programación de firma de escritura pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no comparece a suscribir la Escritura Pública que perfecciona la presente promesa de compraventa el día, hora y lugar convenido, se levantará un acta de comparecencia por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y se entenderá como incumplimiento por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y se aplicará el valor de la cláusula penal. No obstante, la Escritura Pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida sólo la otorgará **EL PROMITENTE VENDEDOR** si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se encontrare (n) al día en cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente, en el pago de la totalidad del precio acordado para la compraventa estipulada en la portada de este documento, legalización del crédito.

PARAGRAFO TERCERO. - Si cualquiera de los requisitos anteriores no se cumpliere en el plazo mencionado por parte del **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES),** el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplida la presente Promesa por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983 la **Notaría Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá**, autoriza a los Representantes Legales y/o apoderados de la parte **PROMITENTE VENDEDORA** para suscribir la Escritura Pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato fuera del despacho con posterioridad a la suscripción de la misma por parte del **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).**

PARÁGRAFO QUINTO: En ningún evento, **EL PROMITENTE VENDEDOR** reconocerá los gastos en que incurra **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES),** por concepto de traslados de ciudad, rodamiento y/o pasajes (terrestres y/o aéreos), viáticos como alojamiento, alimentación, etc; para la suscripción de documentos legales, visitas al proyecto inmobiliario o en la(s) fecha(s) programada(s) para recibir el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** decida(n) otorgar poder y/o facultar a un tercero para la suscripción de la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio y de los demás documentos legales requeridos dentro de la relación contractual con **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** y la **FIDUCIARIA, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a cumplir en debida forma con los requisitos exigidos por la normatividad nacional y extranjera, según corresponda, para su otorgamiento, documento el cual se encuentra sujeto a revisión y aprobación por parte de la sociedad constructora, siendo responsabilidad de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las demoras que se presenten por no contar la documentación en debida forma.

DECIMA. - EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta **dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de escrituración del inmueble, o en la fecha que se contemple en la Escritura Pública** para la cual se dé cumplimiento a este contrato de Promesa de Compraventa, junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, entrega que será efectuada en el proyecto, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito; o en eventos tales como: (i) Por la falta de suministro total o parcial de materiales y equipos de construcción,(ii) Por incumplimiento total o parcial de los contratistas que fueren vinculados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y que tienen a su cargo la edificación del proyecto, (iii)Por retardo y demora en la instalación de redes y conexión de servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado, y gas, por parte de las Empresas privadas, distritales o autoridades municipales,(iv) huelgas del personal del **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la Edificación, de sus contratistas o de sus proveedores, (v) Por retrasos en la tramitación y registro del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, ocasionados por situaciones jurídico y técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por cualquier motivo, (vi) Por eventos de alteración del orden público que impidan la ejecución normal de la obra, (vii) Por la falta de ejecución y desarrollo de obras públicas imputables a las autoridades administrativas y que sean necesarias para la terminación del proyecto y satisfacción de los futuros copropietario, (viii) Por suspensión de actividades en virtud de una orden impartida por autoridad distrital, municipal y/o nacional. Los eventos de fuerza mayor y caso fortuito y demás circunstancias señaladas no generarán que **EL**

PROMITENTE VENDEDOR incurra en incumplimiento, ni configuran causal para cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).**

En dichos eventos, el plazo se prorrogará por ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito, o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. La fecha de entrega estipulada puede ser antes, si las partes de común acuerdo así los convienen.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse a discreción de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en caso de presentarse los eventos anteriormente descritos, previa comunicación de este hecho al **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).** Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La entrega real y material de los inmuebles se hará constar en Acta suscrita por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En caso de que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se presentase (n) a recibir los inmuebles en la fecha pactada anteriormente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que los inmuebles han sido recibidos a entera satisfacción de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con dos (2) testigos y se dará aplicación a lo establecido en el parágrafo sexto de la presente cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO. - Desde la fecha de entrega real y material del (los) inmueble(s), lo que primero acontezca serán de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha estipulada en este mismo parágrafo, sin perjuicio de lo establecido por la ley.

PARÁGRAFO CUARTO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) deberá (n) cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en el Manual Operativo suministrado por el mismo al momento de la entrega del inmueble. Es una obligación del **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES),** conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento del bien objeto de compra mediante el presente Contrato de Promesa de Compraventa, exonerando a **EL PROMITENTE VENDEDOR,** en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el inmueble provenientes del uso indebido del mismo**.**

PÁRAGRAFO QUINTO. - EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega de los parqueaderos podrá realizarse con posterioridad a la entrega del inmueble, según el desarrollo constructivo del proyecto, sin que esto constituya un incumplimiento.

PARÁGRAFO SEXTO. - RENUENCIA A RECIBIR EL INMUEBLE. No podrán abstenerse **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado

de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se abstienen de recibir el inmueble sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, el acta de entrega material será suscrita por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o su delegado y el administrador provisional o definitivo de la agrupación, o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya y de común acuerdo manifiestan que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se hará(n) cargo del pago impuestos, servicios públicos, cuotas de administración del inmueble y demás gastos inherentes a su calidad de propietarios del inmueble. Es claro también que si como consecuencia de la negativa injustificada de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas para el pago de (los) inmueble(s), se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

DÉCIMA PRIMERA. - El (los) inmueble (s) se entregará (n) con los servicios públicos de gas, alcantarillado, acueducto y energía exigidos por las Autoridades Competentes, instalados y funcionando.

PARAGRAFO PRIMERO. – LAS PARTES declaran conocer y aceptar que **(i)** Estará (n) a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al conjunto, la acometida de los servicios públicos de gas, energía y acueducto junto con los medidores, **(ii)** Sera(n) por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** los derechos y la obligación de pago de la facturación que generen las empresas prestadores de los servicios públicos de telefonía privada ya instalada en el inmueble, por el suministro de los servicios públicos de gas domiciliario, energía y acueducto y **(iii)** Que el inmueble se entregará por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** con los recibos por servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía y gas cancelados hasta la fecha de entrega real y material del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua y alcantarillado, energía, teléfono y gas. Siempre y cuando no existan actos imputables al constructor.

DÉCIMA SEGUNDA. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) que conoce (n) las construcciones que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga (n) a respetar así como el reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá (n) el (los) inmueble (s) objeto de la presente Promesa de Compraventa y que conoce (n) que se encuentra acorde con la Ley 675 de 2001 y se obliga (n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

DECIMA TERCERA. - El inmueble prometido en venta será destinado para vivienda familiar, de acuerdo con su uso, área, perímetro y altura, todo lo cual **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara (n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser cambiada por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** o sus causahabientes a cualquier título.

DÉCIMA CUARTA- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán cancelados así:

14.1. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asumirá(n):

a) El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa.
b) Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, a el BANCO otorgante del crédito, a la oficina de Registros de Instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuestos a las ventas, en fin cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) .**
c) El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que el presente que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**
d) Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasiones la constitución de hipotecas, afectación familiar, patrimonio de familia y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**
e) Los gastos que ocasione el impuesto de timbre del presente contrato de Promesa de Compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**

14.2. EL PROMITENTE VENDEDOR, asumirá:

a) El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa
b) Los gastos notariales, de registro y beneficencia, que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

PARAGRAFO PRIMERO. - OTROS GASTOS. - La liquidación de estos gastos se realizará en conjunto con la liquidación de los gastos de escrituración, registro y beneficencia, lo cual se comunicará a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** dentro de los sesenta (60) días calendario anteriores a la firma de la escritura pública de transferencia de dominio. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a cancelar quince (15) días antes de la firma de la escritura en la cuenta que designe **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, etc., le(s) cobre LA ENTIDAD para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado. Como de igual manera los otros costos así para el trámite de la escritura, consultas a las centrales de riesgo, certificados de libertad, fotocopias, manuales, certificados de habitabilidad, gastos de reprogramación y tramites**.**

DÉCIMA QUINTA. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no intervendrá (n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del (los) inmueble (s) prometido (s) en venta, salvo estipulación en contrario.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** decide (n) hacer cambio de acabados o ejecutar obras dentro del inmueble prometido en venta, los costos que éstas ocasionen serán de su cargo y será (n) el (los) único (s) responsable (s) de dichas obras y **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de cualquier responsabilidad a su

cargo. Además, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del inmueble.

DÉCIMA SEXTA. - HURTOS. - A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** asumirá la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de las unidades individuales que le pertenecen, de los bienes y personas que ingresan al conjunto y / o unidad individual. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no asumirá responsabilidad alguna por hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra(n) en las unidades individuales entregadas al **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, bien sea por hechos ocurridos en las unidades individuales o en el conjunto residencial, así **EL PROMITENTE VENDEDOR** desempeñe el cargo de administrador provisional de la urbanización.

DECIMA SEPTIMA. – Sin perjuicio de las demás causales contempladas en el presente contrato, éste se entiende resuelto de pleno derecho en los siguientes eventos:

i) Resolución por fallecimiento. - En caso del fallecimiento de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, el presente contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del (los) inmueble (s) objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo a quién demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

ii) Imposibilidad de localización: La imposibilidad de localizar a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES),** siempre y cuando este hecho impida el desarrollo del contrato, lo resolverá de pleno derecho. Se entenderá que hay imposibilidad de encontrar a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** cuando ante las comunicaciones escritas, telefónicas o enviadas por cualquier medio **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se haga presente y/o manifieste su interés de continuar con la negociación, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dejará a disposición de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, los dineros recaudados previo descuento de la sanciones a que haya lugar**,** quien lo podrá reclamar previa comunicación escrita. Por lo tanto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del (los) inmueble (s) objeto del contrato

DÉCIMA OCTAVA. - CESIÓN. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de **EL VENDEDOR** y de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.

En cualquier caso, la cesión procederá, teniendo en cuenta los siguientes parámetros: 1.) Que el cliente no se encuentre en mora, 2.) Que la cesión se perfeccione con al menos noventa (90) días calendario de anticipación a la fecha de escrituración, la cual a su vez será señalada en el correspondiente contrato de cesión y/o vinculación. 3.) Que el cliente haya cancelado como cuota inicial al menos el 15% del valor total del inmueble.

La cesión no tendrá costo si entre el cedente(s) y cesionarios(s) existe parentesco en segundo grado de consanguinidad, primer grado de afinidad, primer grado civil, o de persona Jurídica a socio, y si la cesión es a una persona cuya grado de parentesco sea

diferente a las mencionadas en este numeral se cobrará el 1.5% más IVA del valor total del inmueble; la cesión se realizará siempre y cuando se realice la verificación y aprobación de SARLAFT y centrales de riesgo.

PARAGRAFO PRIMERO. - EL PROMITENTE VENDEDOR podrá rechazar el nuevo cesionario del contrato de promesa de compraventa, si el mismo no cumple con los requisitos que se requieren para hacer parte de este tipo de contratos, por lo tanto, mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que se derivan del Contrato de Promesa de Compraventa. En cualquier caso, la celebración de contratos de cesión requerirá previa autorización por escrito de **EL PROMITENTE VENDEDOR y la FIDUCIARIA,** y en caso de ser autorizada, **EL CEDENTE** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR,** la suma que se acuerde para dichos efectos.

DÉCIMA NOVENA. - MODIFICACIONES. Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí, que deberá agregarse al presente documento.

VIGESIMA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN. - El presente contrato de Promesa de Compraventa quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor el compromiso de compraventa en virtud de esta estipulación en los siguientes casos:

20.1. Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** incurre por una o más veces en mora en el pago de cualquiera de las sumas estipuladas en la portada de la presente promesa.

20.2. En el evento que **LA ENTIDAD** niegue a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** el crédito solicitado o apruebe una suma inferior a la solicitada y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no cancele (n) el saldo total dejado de aprobar o la diferencia resultante entre el valor solicitado y el valor aprobado hasta completar el precio total de esta promesa de compraventa

20.3. En general, si una de las partes que interviene en esta negociación incumpliere con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa.

20.4. Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no adelanta (n) las gestiones para la presentación de la solicitud de crédito a **LA ENTIDAD**, en los términos estipulados este Contrato de Promesa Compraventa.

20.5. La imposibilidad de localizar **a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** siempre y cuando tal hecho impida el desarrollo del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En el caso consagrado en el numeral 20.1 y 20.2 de la presente cláusula, además de la resolución del contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por cobrar los intereses moratorios causados o por cobrar la cláusula penal. La aplicación de la cláusula penal se hará sin necesidad de requerimiento judicial al cual renuncian las partes expresamente.

VIGÉSIMA PRIMERA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR CAUSA DISTINTA AL INCUMPLIMIENTO, CAUSA NATURAL O DESISTIMIENTO DE LAS PARTES - En cualquier tiempo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retractarse de la venta prometida y dar por terminado el

presente contrato si se presentan los siguientes eventos:

21.1. Cuando se hayan presentado circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, que no permitan terminar el proyecto o pongan en peligro la finalización del mismo.
21.2. La mora en el pago de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** de tal manera que se afecte el flujo financiero del proyecto.
21.3. La suspensión o paralización de los créditos otorgados al constructor.
21.4. La paralización de las obras por hechos de terceros sin la posibilidad de reanudarlas.
21.5. La no prestación de servicios públicos domiciliarios.

En tales eventos se procederá a disponer de los inmuebles de propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR.** o del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO DESARROLLO ALTAMIRA**, con el fin de que cesen los efectos contractuales aquí pactados que le permitan a **EL PROMITENTE VENDEDOR,** restituir a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES),** las sumas pagadas por éste (os) con la indexación generada a la fecha del suceso en un plazo de sesenta (60) días hábiles.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCION DE DIFERENCIAS. Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este contrato no estarán sometidas a la cláusula compromisoria precedente para lo cual las partes podrán acudir a la justicia ordinaria; las obligaciones que presten mérito ejecutivo de dar o hacer, no estarán sometidas a la cláusula compromisoria.

VIGÉSIMA TERCERA. - MÉRITO EJECUTIVO. - El presente contrato de Promesa de Compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este contrato por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, este (os) ultimo (s) se obliga (n) al pago de los honorarios profesionales correspondientes incluidos los intereses respectivos.

VIGÉSIMA CUARTA. - EL PROMITENTE VENDEDOR realizará el desenglobe catastral de los inmuebles aquí prometidos en venta, con la primera venta registrada del (los) inmueble (s) del mencionado Proyecto.

VIGÉSIMA QUINTA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO.- En su condición de **PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES),** estos autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR,** para consultar y solicitar información sobre su comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de su(s) obligación(es) se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del (los) cliente (s).

Declara(n) que con la firma de la presente promesa de compraventa, acepta(n) la autorización impartida por la presente cláusula, y manifiesta(n) conocer que la consecuencia derivada de la presente autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán su(s) comportamiento(s) presente(s) y pasado(s) relacionado(s) con el cumplimiento o incumplimiento la(s) obligación(es) financiera(s) para con **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento que de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se encuentre(n) reportado (s) en las centrales de riesgo, y en caso en que esta promesa de compraventa incluya la consecución de un crédito hipotecario o leasing habitacional dentro de la forma de pago, acepta(rán) que el negocio efectuado mediante el presente escrito, si así lo considera **EL PROMITENTE VENDEDOR** sea rechazado, circunstancia en la cual se terminará de forma inmediata y se instruirá a la FIDUCIARIA para que proceda a efectuar la devolución de los dineros depositados previo descuento del valor de las consultas, la sanción de 15 % del valor del inmueble, el gravamen a los movimientos financieros (GMF), la retención en la fuente y la comisión fiduciaria en los términos instruidos en la apertura de los encargos respectivos.

VIGÉSIMA SEXTA.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE PREVENCIÓN Y AUTOGESTIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y/O FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) Declara(n) que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las normas vigentes sobre prevención y autogestión del riesgo de lavado de activos y/o financiación del terrorismo que le sean aplicables, en especial a la Circular Básica Jurídica Capítulo X de la Superintendencia de Sociedades y/o cualquier norma que la modifique, complemente o sustituya esta última aplicable si es una persona jurídica.

Si las actividades que desarrolla(n) es vigilada por la Superintendencia de Sociedades, estas, deben cumplir con los topes definidos en la misma circular para implementar un sistema de autocontrol y gestión del riesgo de lavado de activos. Si dicha actividad, no es vigilada por la Superintendencia de Sociedades, deberá contar con procesos y procedimientos que permitan prevenir el riesgo de lavado de activos y financiación del

terrorismo. En cualquiera de estos dos eventos, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a tomar las medidas que razonablemente considere(n) sean necesarias para tener un adecuado conocimiento de todas aquellas personas con las cuales tenga(n) relaciones comerciales, a efectos de evitar verse involucrado(s) directa o indirectamente en cualquier actividad de lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente contrato sobre la terminación del mismo, el incumplimiento de la obligación descrita en la presente clausula, así como la inclusión de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en cualquiera de las listas nacionales o internacionales que se señalan Circular Básica Jurídica Capítulo X de la Superintendencia de Sociedades y/o cualquier norma que la modifique, complemente o sustituya, así como la iniciación de cualquier proceso judicial o administrativa en relación con lavado de activos y financiación del terrorismo facultará a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para dar por terminado unilateral e inmediatamente el presente contrato y exigir el resarcimiento de todos los daños que dicho incumplimiento le genere.

VIGÉSIMA SEPTIMA. - CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2.012 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 1377 DE 2.013.- EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) Declara (n) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2.012 y su Decreto Reglamentario 1377 de 2.013, autorizo(mos) como titular(es) de mis(nuestros) datos personales, incluidos los sensibles y biométricos, para que sean incorporados en una base de datos responsabilidad de AR CONSTRUCCIONES S.A.S., para realizar gestión administrativa, verificación de datos, gestión de estadísticas internas, gestión de cobros y pagos, gestión de facturación, gestión económica y contable, marketing, publicidad propia, encuestas de opinión, prospección comercial, envío de comunicaciones o contacto a través de los medios registrados, transmisión y/o transferencia de datos a terceros como las centrales de riesgo, los aliados estratégicos, los socios, el banco crédito constructor, las corporaciones de Ahorro y Vivienda y otras entidades que otorguen créditos al titular, empresas de cobranza y la fiduciaria administradora del fideicomiso.

Es de carácter facultativo suministrar información que verse sobre Datos Sensibles, entendidos como aquellos que afectan la intimidad o generen algún tipo de discriminación, o sobre menores de edad.

Como titular(es) de mis(nuestros) datos puedo(mos) ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre mis(nuestros) datos, mediante un escrito dirigido a AR CONSTRUCCIONES S.A.S. a la dirección de correo electrónico: protecciondedatos@arconstrucciones.com, indicando en el asunto el derecho que deseo(amos) ejercitar, o mediante comunicación escrita remitido a la Calle 153 # 56 – 90 Bogotá (Sede Servicio al Cliente) de la ciudad.

VIGÉSIMA OCTAVA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Igualmente fijan las siguientes direcciones y teléfonos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

DIRECCIÓN : CALLE 113 No. 7- 80 PISO 18
TELÉFONO : 6462333
FAX : 6462330/31
CORREO ELECTRÓNICO : servicioalcliente@arconstrucciones.com
CIUDAD : BOGOTÁ

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

DIRECCIÓN : Haga clic aquí para escribir texto.
TELÉFONO : Haga clic aquí para escribir texto.
CORREO ELECTRÓNICO : Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CIUDAD : Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) tendrá(n) como obligación informar al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

La gestión de LA **FIDUCIARIA** 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 de este contrato 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, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor.

VIGÉSIMA NOVENA. - LOS PROMITENTES COMPRADORES y **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, declaran que han tenido en su poder la minuta de la presente Promesa de Compraventa, para su estudio y no existiendo objeciones de su parte, razón por la cual aceptan todas y cada una de las cláusulas que la integran.

TRIGÉSIMA. - ANEXOS. Hacen parte integral de este contrato de promesa de compraventa el documento denominado como i)copia de memoria descriptiva, ii) listado de especificaciones, iii) plano arquitectónico del apartamento e implantación del proyecto el cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta haber recibido a satisfacción, así como cualquier otro documento que verse sobre el inmueble de la presente promesa de compraventa.

PARAGRAFO: Los anexos descritos en la presente clausula, pueden ser modificados por el PROMITENTE VENDEDOR, siempre y cuando no se desmejoren las especificaciones técnicas inicialmente ofrecidas. Las modificaciones deben ser notificadas a los PROMITENTES COMPRADORES por cualquier medio escrito, a la dirección de notificación por este indicada.

TRIGÉSIMA PRIMERA. - Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto que ha sido

ampliamente discutido y las condiciones especiales del negocio se encuentran en la portada del mismo.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en dos (2) originales del mismo tenor y valor, en la ciudad de Bogotá D.C. el, Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto.

EL PROMITENTE VENDEDOR

DIEGO ERNESTO GARCÍA BELLO
C.C. 1.032.360.202 de Bogotá D.C.
APODERADO
AR CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT. 900.378.893-8

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

NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.
C. C. Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.

NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.
C. C. Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.

Nombre del Asesor de Ar Construcciones S.A.S.

SECCIÓN PRIMERA
COMPRAVENTA

- -

COMPARECIERON CON MINUTA ESCRITA: -

1. **XXXXXXXXXXXXXX,** mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número X.XXX.XXX.XXX, expedida en XXXXXX, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C legalmente constituida mediante escritura publica número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad fiduciaria que en el presente acto obra única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO AREVAKAL, identificado con NIT. 830.053.812-2, quien en el texto de este instrumento público se denominará el FIDEICOMISO TRADENTE.
2. ___________________, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. __________ expedida en Bogotá, D.C., actuando como apoderado especial de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número 4993 del veintiséis (26) de agosto de dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá, domiciliada en Bogotá, identificada con el **NIT 900.378.893-8**, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se anexa para su protocolización, sociedad especializada en Diseño y Construcción inmobiliario, quien dentro del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constituido mediante escritura pública dos mil cuatrocientos setenta y uno 2471 del diecinueve (19) de agosto de dos mil once (2011) otorgada por la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá, quien tiene a cargo el Desarrollo, Gerencia, Promoción y se desempeña como Fideicomitente y Constructor Responsable del Proyecto inmobiliario **RESERVA DE CAJICÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL** y quien para efectos de este contrato se denominará **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR / DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.**
3. De la otra parte, ______________________ y _________________ mayor(es) de edad, domiciliado(a)(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _______________ y ______________ expedida(s) en _________________, de estado civil ___________________, quien(es) obra(n) en nombre propio y en adelante se denominará(n) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** y manifestó(aron) que ha(n) celebrado contrato de compraventa contenido en las cláusulas que se enuncian a continuación, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES:

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante escritura pública dos mil cuatrocientos setenta y uno 2471 del diecinueve (19) de agosto de dos mil once (2011) otorgada por la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá las sociedades **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** e **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA MANSION S.A.S.,** en calidad de **FIDEICOMITENTE** suscribieron un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL** contrato que en adelante y para los efectos de este contrato se denominara **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.-** -

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: Que posteriormente mediante acuerdo privado la sociedad **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA MANSION S.A.S,** cedió la totalidad de los derechos fiduciarios a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES SAS.**

CONSIDERACIÓN TERCERA: De acuerdo con **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** mencionado en el numeral anterior la sociedad **AR CONSTRUCCIONES SAS.,** fue la encargada de adelantar por su cuenta, riesgo y responsabilidad y con total autonomía jurídica, técnica y financiera el **PROYECTO INMOBILIARIO** denominado **RESERVA DE CAJICÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL**. -

CONSIDERACIÓN TERCERA: Que mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciséis (2016), se celebró entre **AR CONSTRUCCIONES S.A.S., y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** otrosí al contrato de fiducia enunciado en la consideración primera, el cual, de conformidad con la cláusula segunda, tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL,** en el cual, **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** realice las siguientes gestiones:

2.1. Recibir de LOS FIDEICOMITENTES los INMUEBLES en el que se desarrollará EL PROYECTO.
2.2. Otorgar la custodia de los INMUEBLES que serán fideicomitidos a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a título de comodato precario.
2.3. Mantener la titularidad jurídica de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
2.4. Permitir a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, desarrollar por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, EL PROYECTO en el inmueble transferido al fideicomiso, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
2.5. Por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES, transferir los bienes que correspondan, según lo establecido en el presente contrato a título de restitución o beneficio según corresponda.

2.6. Recibir por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES, los recursos de los PROMITENTES COMPRADORES, correspondientes a créditos hipotecarios, desembolso de Leasing o cuotas finales contra escrituración.

2.7. Otorgar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en calidad de mandatario, la facturar las ventas de las unidades de dominio por mandato del FIDEICOMISO.

Por lo anterior, las partes convienen las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERO: Que por medio del presente instrumento **EL FIDEICOMISO TRADENTE** en virtud de la instrucción impartida por **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR / DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (ES)** y éste (a, os, as) adquiere(n) al mismo título el pleno derecho de dominio y la posesión que **EL FIDEICOMISO TRADENTE** tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):
APARTAMENTO NÚMERO ,
PARQUEADERO NÚMERO inmuebles que hacen parte del proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en en la Vereda Chuntame, lote Arevakal - Carrera 6 con Camino el Centello del Municipio de Cajicá (Cundinamarca) y sus linderos particulares son: - - - - - - - -
APARTAMENTO NÚMERO - - - - - - - -
GENERALIDADES: - - - - - - - - - - - - - -- - - - - - - - - - - - - -- - - - - - - - - - -

- -
A estos inmuebles les corresponde el registro catastral número **251260000000000020453000000000** en mayor extensión y los folios de matrícula inmobiliaria números **,** **respectivamente** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zipaquirá. -
PARÁGRAFO PRIMERO. - No obstante, la cabida y linderos anotados, el inmueble se vende como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área, cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. - - - - - - - - - - - -

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien al inmueble objeto de este contrato 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. -

PARÁGRAFO TERCERO. - Los inmuebles materia de este contrato se destinarán específica y únicamente para uso residencial **(VIVIENDA FAMILIAR).** Esta destinación no podrá ser modificada por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** o sus causahabientes a cualquier título. -

PARAGRAFO CUARTO. - EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de la presente compraventa, así como que conoce las especificaciones materiales del inmueble que por este instrumento compra como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- LINDEROS GENERALES: Que el (los) bienes descrito(s) en la cláusula anterior forma(n) parte del proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ– PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual está ubicado en la Vereda Chuntame, lote Arevakal - Carrera 6 con Camino el Centello del Municipio de Cajicá (Cundinamarca).., con una extensión de **CINCUENTA Y DOS MIL CERO TREINTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (52.037.94 M2),** comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos generales que incluyen la totalidad de las etapas del proyecto **RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL**: -

LOTE 1: Tiene un área de **CINCUENTA Y DOS MIL CERO TREINTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (52.037.94 M2)** y sus linderos son los siguientes: POR EL NORTE: Del mojón MA al mojón M6 en extensión de doscientos once punto treinta metros (211.30 Mts), colindando con lote San Damián, propiedad de GROUP SED, identificado catastralmente con el número 25126000000020454000, camino del Centello al medio. POR EL ORIENTE: Del mojón M6 al mojón M1 en extensión de doscientos veinticuatro punto cincuenta y ocho metros (224.58 Mts), colindando con la carrera 6ª que del municipio de Cajicá conduce al municipio de Zipaquirá. POR EL SUR: Del mojón M1 al mojón M2 en extensión de doscientos treinta y siete punto veintiún metros (237.21 Mts), colindando con lote La Ilusión, propiedad de Jesús Romero, identificado catastralmente con el número 25126000000020452000. POR EL OCCIDENTE: En líneas quebradas y longitudes sucesivas así: del mojón M2 al mojón MC en una extensión de ciento veintinueve punto veintidós metros (129.22 Mts), del mojón MC al mojón MB en una extensión de sesenta y seis metros (66.00 Mts), del mojón MB al mojón MA en una extensión de noventa punto veinte metros (90.20 Mts), colindando en parte con lote DA No. 1AE-15 propiedad de Federico Dockwiller, identificado catastralmente con el número 25126000000020694000, servidumbre al medio y en parte con Lote 2 resultante de esta subdivisión y encierra. **El lote antes descrito se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 176-174232 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Sobre parte del lote antes identificado y alinderado, se construyó el Proyecto **RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD**

HORIZONTAL. Por lo tanto, del área del lote en mayor extensión del **LOTE 1: (ÁREA ÚTIL O PRIVADA)** para la totalidad del Proyecto contenida en el folio de matrícula inmobiliaria No. **176-174232,** que es de **CINCUENTA Y DOS MIL CERO TREINTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (52.037.94 M2).**

TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL- La enajenación de los inmuebles aquí descritos e identificados, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido, sino el derecho de copropiedad que para ellos señaló la escritura pública número XXXXXXXXXX (XX) del XXXXXXXX (XX) de XXXXXXX de dos mil veintiuno (2021) otorgada por la Notaria veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., registrada bajo la anotación No. XX de fecha XXXXXXX (XX) de XXXXXX de 2021, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-174232de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, correspondiéndole a los inmuebles objeto de esta compraventa, un porcentaje de participación en la copropiedad equivalente al establecido en el citado reglamento de propiedad horizontal. -

PARÁGRAFO PRIMERO. - PERMISO DE ENAJENACIÓN. EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, por la Alcaldía Municipal de Cajicá, según radicación (permiso de ventas) No. XXXXXXXXXXX del XXXXXXXXX (XX) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) otorgado para **RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL -**

PARAGRAFO SEGUNDO. - La entrega de los inmuebles como unidades privadas, incluirá la de los bienes comunes del conjunto, por acceder éstos a los primeros. Las áreas comunes de la Torre en el cual se encuentran los inmuebles objeto de esta compraventa se entenderán recibidos desde la firma de la presente escritura pública de compraventa. Las áreas comunes generales para el proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ - PROPIEDAD HORIZONTAL,** se entregarán cuando se haya completado la entrega de las unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -

PARAGRAFO TERCERO.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce (n) y acepta (n) el régimen de propiedad horizontal o separada, estatuido por la Ley 675 de 2001, quedando por tanto obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas y/o que se estipulen en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas a su cargo en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador.

EL (LOS) COMPRADOR (ES) declara(n) así mismo, que conoce (n) y acepta (n) el Reglamento de Propiedad Horizontal. - - - - - - - - -

PARAGRAFO CUARTO. - Los aparatos y equipos instalados en el apartamento y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dadas por los fabricantes a **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.** -

PARÁGRAFO QUINTO.- EL (LOS) COMPRADOR(ES) autoriza(n) y otorga(n) con la suscripción de la presente escritura pública poder especial, amplio y suficiente a **EL FIDEICOMISO TRADENTE Y/O EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** para que realice las modificaciones, reformas, adiciones o correcciones en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se requieran a juicio de **EL FIDEICOMISO TRADENTE y/o EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMIENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO,** y siempre que no se haya completado la entrega de las unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -

CUARTA. TRADICIÓN. - ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL**, adquirió la titularidad del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-174232, así:

4.1. **EL PREDIO 176-10000**: Lo adquirió por transferencia de dominio a título de Beneficio en Fiducia Mercantil, que le hiciera **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA MANSIÓN S.A.S,** según consta por dos mil cuatrocientos setenta y uno 2471 del diecinueve (19) de agosto de dos mil once (2011) otorgada por la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 176-10000 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá**.**

4.2. Posteriormente, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**. en su calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL**, realizó la División Material del predio antes mencionado, según consta por escritura pública No. 537 de fecha 26 de marzo de 2.018 otorgada por la Notaría Segunda (2°) de Zipaquirá, de donde surgió el nuevo lote, el cual quedó distinguido con el Folio de matrícula inmobiliaria número 176-174232 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

QUINTA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO. – Que el inmueble materia del presente contrato es de plena y exclusiva propiedad de **EL FIDEICOMISO TRADENTE** quien lo posee de manera regular, quieta, pública y pacífica, así mismo tanto **EL FIDEICOMISO TRADENTE** como **EL VENDEDOR Y/O FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** declaran que no lo han enajenado por acto anterior al presente, y que dicho inmueble no es objeto de demanda civil, no está embargado, se halla libre de censo, anticresis,

arrendamiento consignados por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, excepto las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal, así mismo, manifiesta el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que el inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha, obligándose **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO EXPRESAMENTE A SALIR AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y POR VICIOS REDHIBITORIOS** conforme a la Ley. -

PARÁGRAFO PRIMERO. Que el inmueble objeto de la compraventa soporta una hipoteca de mayor extensión constituida en favor de **BANCO XXXXXXXXXXXXX.,** según consta en la escritura pública número XXXXXXXXXXXX (XXXX) del XXX (XX) de XXXXX de dos mil XXXXXXX (XXXXX), ante la Notaria XXXXXXX del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá., el día XXXXXXX (XX) de XXXXXX de dos mil XXXX (20XX), registrada al folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número No. **176-174232,** la cual se cancelará como se indica en la sección segunda del presente instrumento público y en general no soporta ninguna limitación de dominio que puede impedir a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** el libre y pacifico uso, goce y disposición del mismo.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

PARÁGRAFO SEGUNDO. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar que será(n) de su cargo los gastos de administración, los impuestos que se causen, cobraren o reajustaren a partir de la fecha de la presente escritura. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de impuesto predial según lo establecido por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. Los inmuebles se entregarán con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, redes telefónicas y redes de gas exigidos por las Autoridades Distritales, instalados y funcionando. Los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al **CONJUNTO** serán por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**. Los derechos de la línea telefónica privada como el aparato, ya instalada en el inmueble, y los derechos del suministro de gas domiciliario, serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. El(los) inmueble(n) se entregará(n) con todos los recibos por servicios públicos cancelados hasta la fecha de entrega real y material del mismo. - - - - - - - - -

PARÁGRAFO TERCERO. Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** no será responsable de las demoras y calidad deficiente de los servicios públicos prestados por las empresas de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Teléfonos. -

PARÁGRAFO CUARTO. Desde la fecha de entrega del(los) inmueble(s) serán de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** todas las reparaciones por

daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha del presente instrumento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil y lo establecido en la Ley 1480 de dos mil once (2011)**. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** saldrá al saneamiento de los **VICIOS REDHIBITORIOS** y se hará responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** haya debido conocer; de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del código civil colombiano, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega de los inmuebles objeto de la compraventa. En todo caso, se saldrá al saneamiento por evicción en los términos de ley. -

SEXTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio acordado para el inmueble objeto de la presente compraventa, es la suma de
PESOS MONEDA CORRIENTE - - -
($), los cuales, **EL FIDEICOMISO TRADENTE** declara recibido en la fecha a entera satisfacción. -

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes renuncian a toda condición resolutoria que pueda derivarse del valor y la forma de pago del del presente contrato, por lo cual el presente título se otorga firme e irresoluble. -

PARÁGRAFO SEGUNDO. El presente instrumento se otorga en cumplimiento de la promesa de compraventa y demás documentos suscritos entre las partes para la compra de los inmuebles que por este medio se transfieren. - - - - - - -

PARÁGRAFO TERCERO. Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, que modifica el artículo 90 del Decreto 624 de marzo 30 de 1.989 (Estatuto tributario): LOS COMPARECIENTES bajo la gravedad del juramento, libres de apremio, manifiestan clara y expresamente que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.

PARÁGRAFO CUARTO. Bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** que para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirió el inmueble con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas.

PARÁGRAFO QUINTO. Estas declaraciones los comparecientes las realizan de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna de la Notaria.

SÉPTIMA. - ENTREGA. - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO hará entrega real y material del inmueble vendido a **EL(LOS) COMPRADOR(ES),** el día _____ de dos mil veintiuno (2021). Sin embargo, esta fecha puede prorrogarse por eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de un tercero tales como: la falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de servicios públicos, tales como agua, energía, gas por parte de las Empresas de Servicios Públicos; huelgas del personal responsable de la edificación, de sus contratistas o proveedores contratados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**. Lo anterior, sin que haya lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de **EL COMPRADOR (ES).** En dichos eventos, el plazo se prorrogará por ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite, previa notificación a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, sin que esto implique incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** situación que conoce y acepta **EL(LOS) COMPRADOR(ES);** quien(es) a su vez declara(n) que lo(s) recibirá(n) a su entera satisfacción, garantizándole(s) que ésta(n) a paz y salvo por impuestos, tasas y contribuciones y valorizaciones causados hasta la firma del presente instrumento. Los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el(los) inmueble(s) que se decreten o liquiden por la Nación, el Departamento, el Municipio o el Distrito, a partir de dicha fecha, correrán por cuenta de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, así como los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrícula de los respectivos servicios. - - - - - - - - - - - - - - - -

PARAGRAFO PRIMERO. La entrega real y material de los inmuebles se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.** En caso de que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** no se presentase(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada anteriormente, o en la que le fuere notificada, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** dará(n) por entendido que el inmueble ha sido recibido a entera satisfacción de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** desde la fecha de la escritura pública de compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con testigos. - - - - - - - - - - - -

PARAGRAFO SEGUNDO: LAS PARTES manifiestan que renuncian al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la entrega del inmueble objeto del presente contrato. ----------

OCTAVA. - EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) las construcciones y los planos que conforman la unidad privada y bienes comunes del conjunto y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el reglamento de propiedad horizontal y sus adiciones a que están sometidos el inmueble objeto de la presente compraventa, el cual conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el mismo, al igual que sus causahabientes a cualquier título. -

NOVENA. - GASTOS. - Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados así: **A).** Los gastos notariales de la compraventa, por partes iguales entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**; **B).** Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)**, a la oficina de Registros de Instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuestos a las ventas, en fin cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES). C)** El impuesto de registro y los derechos de registro de la compraventa serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES). D)** Los gastos notariales, el impuesto de registro y los derechos de registro que se generen por concepto de la liberación de la hipoteca, serán asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**. **E)** Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro por afectación familiar y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES). F)** Los gastos que ocasione el timbre de la presente escritura de Compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** - -

DÉCIMA. - Que la hipoteca de mayor extensión a favor del **BANCO BANCOLOMBIA S.A.** será cancelada en la sección segunda del presente instrumento público. -

DÉCIMA PRIMERA. - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO se compromete a solicitar el desenglobe catastral del inmueble aquí vendido, con la última venta de inmueble para el proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL.**

DÉCIMA SEGUNDA.- Con la suscripción del presente contrato, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, **LA VENDEDORA y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de

compraventa suscrito entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. - -

DÉCIMA TERCERA. - La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **A.R. CONSTRUCCIONES 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, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedora. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

DECIMA CUARTA.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ – 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 QUINTA. –Se procede a protocolizar el **CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN** para el Proyecto **RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL,** de fecha XXXX (X) de XXXXXX de dos mil veintiuno (2021), en donde consta que el mismo se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes aprobadas en la respectiva licencia.

Para efectos de lo anterior, y de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), es obligación de notarios y registradores protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo 6 de la citada ley.

DÉCIMA QUINTA. - En cumplimiento de lo ordenado por el articulo 6 y 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con NIT. 860-531-315-3 ACTUANDO** UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AREVAKAL, identificado con NIT. 830.053.812-2 Y AR CONSTRUCCIONES S.A.S., – NIT. 900.378.893-8, FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR / DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, proceden a protocolizar el **CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN** para el Proyecto **RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD**

HORIZONTAL, de fecha XXXXXX (X) de XXXXXX de dos mil veintiuno (20XX), en donde consta que el **PROYECTO** se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes aprobadas en la respectiva licencia. Para efectos de lo anterior, y de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), es obligación de notarios y registradores protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo 6 de la citada ley. --

DÉCIMA SEXTA. - Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y, en consecuencia, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto. -

Presente _______________**, mayor** de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **________** expedida en Bogotá, D.C., obrando en su calidad de apoderado especial de la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.,** manifiesta:

1. Que acepta la venta contenida en esa Escritura Pública de compraventa firmada por la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo. - - - - - - - - -

2. Que acepta que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia. -

3. Que la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia. - - - - - - - - - - - -

4. Que la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa. -

5. Que asume la parte que le corresponde por concepto de gastos notariales, en los porcentajes arriba anotados. -

6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO manifiesta que el **inmueble** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-174232 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá sobre el cual se desarrolla el proyecto, pertenece en común y proindiviso al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO AREVAKAL NIT 830.053.812-2.**

Presente(s) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** de las condiciones civiles anotadas y declaró (aron):

1. Que esta(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **EL FIDEICOMISO TRADENTE** en esta escritura y que acepta(n) la transferencia que se le(s) hace;

2. Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el (los) inmueble(s) objeto(s) de esta compraventa; el día ________________**,** por

parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**

3. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual está sometido el mencionado inmueble, contenido en la escritura pública de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal número XXXXXXXXXX (XXXX) del XXXXX (X) de XXXXXX de dos mil veintiuno (2.021) de la Notaría Veintisiete (27) de XXXXX, registrada el día XXXXX (XX) de XXXXXXX de dos mil veintiuno (2021) y se obliga(n) a observarlos estrictamente, quedando en un todo sujeto(s) al cumplimiento de los deberes señalados en dicho Reglamento y sus adiciones, en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción señalada en los mismos.

4. Que está(n) de acuerdo con las declaraciones y aceptan todas las obligaciones que para el (ellos) se derivan del presente contrato.

5. Que conoce(n) y acepta(n) el contrato de fiducia mercantil suscrito entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** por la Escritura Publica dos mil cuatrocientos setenta y uno 2471 del diecinueve (19) de agosto de dos mil once (2011) otorgada por la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá.

6. En este estado declaran las partes que renuncian a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de este contrato y por lo tanto la compraventa se efectúa pura y simple, no sujeta a condición resolutoria.

7. TERRENOS POR DESARROLLAR.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al fideicomiso y que aún no se han edificado, le pertenecen única y exclusivamente, a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AREVAKAL NIT 830.053.812-2** y que la demora o tardanza por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto o la etapa a la que pertenece este inmueble no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sobre los mismos y que por lo tanto, **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derecho(s) de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o tránsito, de uso, etc. alguno.

8. DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS.- EL (LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el proyecto **RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto **LA VENDEDORA** de los inmuebles enajene y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

- -

SECCIÓN SEGUNDA

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

- -

XXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número XX.XXX.XXXX expedida en Bogotá y manifestó: --

PRIMERO: Que en el presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de Apoderado Especial de XXXXXXX., con NIT., XXX.XXX.XXX-X, suficientemente facultado para celebrar este acto mediante poder que la Doctora **XXXXXXXXXXX**, en su calidad de Representante Legal del Banco, le ha otorgado, en los términos de la escritura pública No. XXXXXXXXXX (XXX) del XXXXXX (XX) de XXXXXX de dos mil XXXXX (XXXXX), otorgada en la Notaría XXXXXXXXX (XX) del Círculo de XXXXXXXXXX, documento este cuya copia se protocoliza en la presente escritura pública junto con el certificado de la Superintendencia Financiera, y manifiesta ---

SEGUNDO: LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA. - Que mediante esta escritura pública **libera parcialmente** las unidades privadas objeto de la compraventa que antecede, a saber: --
APARTAMENTO NÚMERO ____________ TORRE XXXX (X), que forma parte del proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Vereda Chuntame, lote Arevakal - Carrera 6 con Camino el Centello del Municipio de Cajicá (Cundinamarca)**, (**identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número __________ de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Zipaquireá cuya descripción y ubicación aparecen al comienzo de esta escritura, de la HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN Constituida a favor de **XXXXXXXXXX.,** con NIT. XXX.XXX.XXX-X, por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando **EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AREVAKAL NIT 830.053.812-2,** constituida mediante escritura pública número XXXXXXXXXX (XX) del XXXXX (XX) de XXXXX de dos mil XXXXX (XXXX), ante la Notaria XXXXX (XX) del Circulo de XXXXXXXX, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

TERCERO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación a los inmuebles liberados se les asigna un valor de prorrata de **XXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE ($XXXXXXXXX. oo)**. ---

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

HASTA AQUÍ LA MINUTA.

Reserva de Caja

PRESUPUESTO FINANCIERO DEL PROYECTO

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

I. INFORMACION GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	**04 DE FEBRERO DE 2022**
SOLICITANTE:	**GRUPO AR S.A.S**

II. RESUMEN DEL PRESUPUESTO		
Descripción	Costo (miles de $)	Participación
TERRENOS:	**$ 27,000,000**	**20.8%**
COSTOS DIRECTOS:	**$ 67,660,775**	**52.1%**
COSTOS INDIRECTOS:	**$ 24,233,338**	**18.7%**
GASTOS FINANCIEROS:	**$ 4,575,036**	**3.5%**
GASTOS DE VENTAS:	**$ 6,334,869**	**4.9%**
COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 129,804,018**	**100%**

III. VENTAS				
VALOR TOTAL DE VENTAS:	**$ 161,354,661**	UTILIDAD EN VENTA:	**$ 31,550,643**	**19.6%**

IV. FINANCIACIÓN		
Fuente de financiación	Valor (miles de $)	% financiad
RECURSOS PROPIOS:	**$ 16,906,007**	**13.0%**
CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 59,822,564**	**46.1%**
CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 0**	**0.0%**
VENTAS DEL PROYECTO:	**$ 53,075,447**	**40.9%**
OTROS:	**$ 0**	**0.0%**
TOTAL RECURSOS:	**$ 129,804,018**	**100%**

08-02-2022

JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA
Representante legal Suplente
GRUPO AR S.A.S

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL"

RESOLUCIÓN N° PARCE+DEM+ON+CRR..... 460 ..... DE 2021

(13 OCT 2021)

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL"

El Secretario de Planeación del municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que con fecha **23 de diciembre de 2019,** las señoras **LILIANA CORREDOR AVELLANEDA**, identificada con Cedula de Ciudadanía **No. 52.257.058** expedida en Bogotá y **PAOLA FRANCO JARAMILLO,** identificada con Cedula de Ciudadanía **No. 30.238.109** expedida en Manizales, actuando como apoderadas especiales del titular, radicó ante este despacho la solicitud de "***LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL***", bajo el número de radicado interno **No. 24024-2019** y con expediente número **25126-0-19-0702,** respecto del predio denominado **LOTE UNO (1) AREVAKAL**, ubicado en el sector rural de la **VEREDA CHUNTAME del Municipio de Cajicá-Cundinamarca,** identificado con código catastral nuevo número **25126000000000002603400000000** en mayor extensión y con matrícula inmobiliaria **176-174232**, asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AREVAKAL**, identificado con **NIT No 830.053.812-2** cuyo apoderado general y fideicomitente es la sociedad **CSB INMOBILIARIA S.A.S.**, representada legalmente por **BIBIANA SARELA CASADIEGO SANJUAN** identificado con **C.C. 37.320.650** expedida en Ocaña, y en calidad de Fideicomitentes y Beneficiarios en el fideicomiso las sociedades **PRECISIÓN FINANCIERA S.A.S.**, identificada con NIT. 900.294.481 y la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** identificada con NIT. 900.378.893, cuya vocera es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con **NIT 860.531.315-3** representada legalmente por **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL** identificado con cédula de ciudadanía **No. 93.389.382** expedida en Ibagué y que ostenta el 100% de derechos de

propiedad y posesión sobre los mismos, solicitud la cual quedo radicada en legal y debida forma el día 26 de diciembre de 2019.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple con los requisitos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, especialmente el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá.

Que según el Acuerdo 16 del 27 de diciembre de 2014,"Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008", el proyecto se encuentra en suelo **RURAL** Actividad **CORREDOR VIAL SUBURBANO DE PRIMER ORDEN.**

Que la radicación inicial fue radicada el día **23 de diciembre de 2019** bajo el radicado interno **No. 24024-2019**, como radicación incompleta y mediante anexo **No.24083-2019** de fecha **26 de diciembre de 2019** se procede a radicar la documentación pendiente, quedando la solicitud de licencia radicada a esta fecha en legal y debida forma.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Secretaría procedió a efectuar la citación a los vecinos colindantes del predios objeto de solicitud de licencia, mediante oficios entregados con fechas de notificación del **27 de mayo de 2020**, a las direcciones indicadas por el interesado e igualmente se encuentra acreditada la publicación de la foto valla de inicio del trámite conforme a la radicación del anexo **No. 1959-2020** de fecha **19 de febrero de 2020** en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma al trámite, para informar a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística.

Que en relación con los términos de la actuación administrativa es importante señalar que mediante el **Decreto No. 159 del 28 de diciembre de 2020** por medio del cual ordenó la suspensión de los términos procesales establecidos en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 aplicable a los trámites administrativos relacionados con la revisión, estudio y expedición de las licencias urbanísticas, otras actuaciones y adopción de planes parciales radicados ante la secretaría de Planeación y los que sean radicados a partir del **28 de diciembre 2020 hasta el día 19 de enero del 2021**.

Que el solicitante con anexo **No. 191-2020** de fecha **26 de octubre de 2020** la apoderada allegó copia de la **RESOLUCIÓN No. 225 del 28 DE JULIO DE 2020, "POR MEDIO DE LA CUAL SE ACTUALIZA LA VIABILIDAD EPC-VSP-022-2018"**, por la cual a su vez actualiza la Viabilidad de servicios públicos **EPC-VSP-022-2018,** expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A., en el sentido de actualizar la viabilidad de servicios públicos domiciliarios EPC-VSP-022-2018 aclarando que el proyecto de las setecientas (700) unidades de vivienda, se realizará en su totalidad en el predio identificado con

matrícula inmobiliaria 176-174232 y cédula catastral 00-00-0002-6034-000 LOTE 1, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- **OBRA A REALIZARSE:** VIVIENDA
- **N° DE UNIDADES EPC-VSP-022-2018:** setecientas (700) unidades de vivienda.
- **CÓDIGO CATASTRAL: 00-00-0002-6034-000**
- **MATRÍCULA INMOBILIARIA: 176-174232**

La actualización a la viabilidad de servicios **EPC-VSP-022-2018,** mediante la actualización **con RESOLUCIÓN No. 225 del 28 DE JULIO DE 2020,** cuenta con una **VIGENCIA DE DOS (2) AÑOS** a partir de la fecha de aprobación, **04 DE DICIEMBRE DE 2019** y solo es válida para el número de unidades descritas y la **Aclaración a la viabilidad EPC-MVSP-022-2018**, mediante la **Resolución No. 225 de 28 de julio de 2020** mantiene la misma vigencia de la inicial. En caso de presentarse algún incremento en estas cantidades deberá realizar un nuevo trámite para las unidades y/o áreas adicionales, esta viabilidad es expedida para Vivienda; en caso de cambiar de uso tendrá que realizar un nuevo trámite.

Que igualmente se allego la viabilidad de servicios públicos de energía expedida por Enel Codensa de fecha 17 de julio de 2019 para el predio rural denominado AREVAKAL LOTE 1, actualmente vigente.

Que el proyectista allega la Disponibilidad de prestación del servicio NEDS – 2355 – 2020, certificado por la empresa VANTI con disponibilidad para la prestación de servicio de gas natural, con fecha de expedición del 22 de julio de 2020, actualmente vigente.

Que según la viabilidad de servicios públicos y su modificación se debe dar estricto cumplimiento a las mismas especialmente en el manejo de alcantarillado pluvial, aprovechamiento de aguas grises, así como todas las obligaciones impuestas por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios conforme a las disponibilidades otorgadas.

Que en relación con los términos de la actuación administrativa es importante señalar que mediante **Resolución N° 878 expedida el 09 de diciembre de 2019**, la Secretaria de Planeación municipal de Cajicá, suspende los términos para la revisión, estudio y expedición dentro de los trámites administrativos de solicitudes de licencias urbanísticas y otras actuaciones, **desde el día 16 de diciembre 2019 inclusive, hasta el 31 de diciembre de 2019 inclusive**, de acuerdo a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017, y la parte motiva de dicha resolución.

Que de igual forma, mediante **Resolución N° 0001 expedida el 16 de enero de 2020**, la Secretaria de Planeación municipal de Cajicá, suspende los términos señalados en el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017 para la revisión, estudio y expedición dentro de los trámites administrativos de solicitudes de licencias urbanísticas y otras actuaciones, desde el **16 de enero 2020** hasta el día **07 de febrero de 2020,** inclusive.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL"

Que es de público conocimiento la decisión del Gobierno Nacional adoptada a través de la **Resolución No 385 del 12 de Marzo de 2020** el Ministerio de Salud y Protección Social procedió a declarar la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID 19, y en forma posterior la Declaratoria del estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional derivado de la situación de Salud por la pandemia del Covid – 19 conforme al **Decreto 417 del 17 de Marzo de 2020**, en virtud de los cuales se dictaron normas con fuerza de ley en relación con las actuaciones administrativas que adelantan los ciudadanos ante las entidades del Estado, ante lo cual la Administración Municipal expidió el **Decreto No 061 del 18 de Marzo de 2020** mediante el cual suspendió los términos de las actuaciones administrativas adelantadas ante las dependencias del Municipio, entre las que se encuentran las relacionadas con la expedición de licencias urbanísticas en todas sus clases.

Que la medida de suspensión fue levantada para los trámites de la Secretaría de Planeación conforme a lo señalado en el **Decreto Municipal No. 83 del 15 de Mayo de 2020** expedido con base en la autorización legal contenida en el **Decreto No. 636 del 6 de Mayo de 2020** proferido por el Gobierno Nacional.

Que según la Constitución Política de 1991, Leyes 9ª de 1989, la ley 388 de 1997 en sus articulos del 73 al 90, el Acuerdo 16 de 2014 en los Artículos 160 a 166, hacen referencia a la Participación en **PLUSVALÍA** de los predios sobre los cuales existan hechos generadores de la misma, en el presente caso el hecho generador Cambio DE SUELO RURAL SUBURBANO a CORREDOR VIAL SUBURBANO (tabla 3 Decreto 077 de 2015) por Mayor Aprovechamiento en Suelo Rural: Mayor índice de construcción a suelo rural corredor vial suburbano (Tabla 21 Decreto 077 de 2015), en la cual se encuentra el predio objeto de la solicitud de licencia urbanística, quedando obligado el titular de la licencia a proceder a cancelar dicho valor generado conforme a lo establecido en el Decreto 077 de 2015 mediante el cual se determinó el efecto plusvalía y se liquidó la participación de la misma en el Municipio de Cajicá con ocasión de los hechos generadores del Acuerdo 16 de 2014 PBOT, la cual se procedió a requerir cuyas condiciones de pago se señalan más adelante.

Que el proyecto fue objeto de **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 079 DE 2020** de fecha de emisión **09 de marzo de 2020** por parte de la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, la cual fue debidamente notificada por correo electrónico el día **18 de mayo de 2020** al proyectista y apoderado, a la sociedad CSB INMOBILIARIA S.A.S., y a la apoderada **PAOLA FRANCO JARAMILLO,** identificada con Cedula de Ciudadanía **No. 30.238.109** expedida en Manizales, a los correos electrónicos registrado y autorizado para notificaciones electrónicas: PFranco@arconstrucciones.com, HDPalacios@arconstrucciones.com, lcorredor@arconstrucciones.com

Que con anexo parcial **No 48-2020** radicado al expediente de fecha **10 de marzo 2020,** se procede a radicar anexos de los estudios y diseños de las construcciones provisionales **SALA VENTAS, APARTAMENTO MODELO** y **CERRAMIENTO** por parte de la apoderada, para su revisión por primera vez, después de ser notificada el acta de observaciones número 079 de 2020, por lo que este despacho procede a su revisión dando alcance a la misma mediante **OFICIO AMC-SP-0738-2020** de fecha **29 de**

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co
ISO 9001
CO SC-CER/01116
IQNet

mayo de 2020 debidamente notificada a los correos electrónicos registrado y autorizado para notificaciones electrónicas:PFranco@arconstrucciones.com,HDPalacios@arconstrucciones.com,lcorredor@arconstrucciones.com

Que con anexo **No. 3551-2020** de fecha **01 de julio de 2020** se procede a radicar solicitud de un plazo adicional de quince (15) días hábiles para dar respuesta al ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 079 DE 2020 por parte de la apoderada especial, con fundamento en lo previsto en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo modifican y/o complementan.

Que con anexos parciales números **3704-2020** de fecha **27 de julio del 2020** y **191-2020** de fecha **26 de octubre del 2020,** se procede a radicar la respuesta al ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 079 DE 2020 por parte de la apoderada, sin dar cumplimiento total a la misma.

Que con anexos **No.4263-2020** radicado al expediente de fecha **02 de diciembre del 2020,** y el **No.4317-2020 de fecha 16 de diciembre de 2020 y planos anexos de fecha 05 de octubre de 2021,** se procede a radicar complemento a la respuesta del ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 079 DE 2020 por parte de la solicitante y/o apoderada, con lo cual se efectúa el estudio a fin de verificar el cumplimiento del acta de observaciones y el alcance a la misma, encontrando que se ha dado cumplimiento total a la misma, siendo importante señalar que la solicitud de parcelación recae sobre la totalidad del inmueble y en relación con la licencia de construcción se solicita para las construcciones temporales Sala de Ventas, Apartamento Modelo y cerramiento temporal, tal como se aprueba en la presente licencia y en los planos anexos, con lo cual se da cumplimiento a satisfacción al Acta de Observaciones y Correcciones No 079 de 2020 y al alcance con oficio AMC-SP-0738-2020.

Que igualmente mediante anexo virtual, se procede a radicar copia del **ACUERDO DE PAGO PLUSVALIA EN OBRAS SUSCRITO EL DIA 13 DE JULIO DE 2021 "ACUERDO DE PAGO DE LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS RELACIONADAS CON LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ",** sobre el predio identificado con la cédula catastral No. **00-00-0002-6034-000** y folio de matrícula inmobiliaria **176-174232** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, celebrado entre el Municipio de Cajicá y la sociedad **"GRUPO AR S.A.S."** identificada con NIT. No. 860.061.284-6, cuyo pago es exigible para la expedición de la licencia urbanística conforme a lo consagrado en la Ley 388 de 1997 artículo 82 modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012., acuerdo de pago debidamente firmado de fecha **13 de julio de 2021** emitido por la Alcaldía Municipal del municipio de Cajicá, documento anexo al expediente bajo el radicado 25126-0-19-0702.

Que el valor de la participación en Plusvalía estimado en el **ACUERDO DE PAGO PLUSVALIA EN OBRAS** de fecha 13 de julio de 2021, asciende a la suma de un valor total de **MIL SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO**

PESOS MONEDA LEGAL ($ 1.062.634.444,00 M/L.), suma de dinero debidamente indexada al IPC actual respecto al valor liquidado inicialmente en el Decreto No. 77 de 2015.

Que el predio objeto de licencia se encuentra ubicado en suelo **RURAL SUBURBANO**, uso **RESIDENCIAL-ACTIVIDAD CORREDOR VIAL**, cuya norma según el **Acuerdo 16 de 2014, Art. 139** permite construcciones hasta de cinco (05) pisos para vivienda agrupada multifamiliar conforme a la ficha **NUG-RS-05**, motivo por el cual, el proyecto respecto a la altura se encuentra dentro de la norma urbanística autorizada, así mismo la densidad está determinada por el **índice máximo de ocupación del treinta por ciento (30%) e índice máximo de construcción del ciento cincuenta por ciento (150%)** y a lo señalado en la Circular No. 0002 de 2017.

Que es necesario señalar que el proyecto debe cumplir con la obligación de **Cesión pública Tipo A**, a título gratuito a favor del municipio, en cumplimiento del Artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 donde se modificó el PBOT, cesión que será cumplida en terreno y que corresponde a **un área equivalente al 20%** del área neta parcelable del predio, correspondiente a **NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS (9.699,08 M2)**, distribuidos en tres áreas en terreno que corresponden a: **a) RETIRO FRANJA (5 ml)** con un área de **MIL NOVENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.095,76 M2), b). PARQUE 1** con un área de **SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (7.477,37 M2)** y **c). VIA V-2** proyectada **(Camino del Centello) con un área de MIL CIENTO VEINTICINCO PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.125,95 M2)**; con el cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Que la solicitud de compensación de cesión fue presentada al Comité de Planeación en la sesión efectuada el día 15 de octubre de 2020, debidamente aprobada.

Que en relación con los aspectos de seguridad, salubridad, estabilidad y demás relacionados con la ejecución de las obras, estas obligaciones serán impuestas al titular de la licencia en la parte resolutiva del presente acto administrativo y en forma especial la de suscribir las actas de vecindad en forma previa al inicio de las obras de construcción cuando se surta dicho trámite y se obtenga la respectiva licencia de construcción. Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaria de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

Que de conformidad con lo dispuesto en el **Acuerdo 05 de 2018**, vigente para la fecha de radicación de la solicitud de licencia, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción y Ocupación de Vías para el proyecto de parcelación y construcción, sobre el área neta parcelable de la misma, por la suma de **CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. ($466.679.136.oo)**, según pre liquidación **Nº 0177 del 25 de agosto de 2021**, pre liquidación que fue debidamente notificada por correo electrónico el día 27 de agosto de 2021 a los correos registrados y autorizados para notificaciones electrónicas:

PFranco@arconstrucciones.com,HDPalacios@arconstrucciones.com,lcorredor@arconstrucciones.com, ealuna@arconstrucciones.com.

Que según pago total con **Recibo de caja No. 2021000251** de fecha **02 de Septiembre de 2021**, se canceló el impuesto de Delineación y Construcción y Ocupación de Vías a la Secretaría de Hacienda, mediante pago realizado y verificado por la **SECRETARÍA DE HACIENDA** mediante el comprobante de **Ingresos de Facturación General Número 2021005094** de fecha **03 de septiembre de 2021**, por un valor de **CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. ($466.679.136.oo),** debidamente radicado en este despacho mediante anexo de fecha 21 de septiembre de 2021.

Que en mérito de lo anteriormente expuesto, la Secretaria de Planeación Municipal de Cajicá,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR "***LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL",*** bajo el número de radicado interno **No. 24024-2019** y con expediente número **25126-0-19-0702,** respecto del predio denominado **LOTE UNO (1) AREVAKAL**, ubicado en el sector rural de la **VEREDA CHUNTAME** del Municipio de Cajicá- Cundinamarca, identificado con código catastral nuevo número **25126000000000026034000000000** en mayor extensión y con matrícula inmobiliaria **176-174232**, asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AREVAKAL**, identificado con **NIT No 830.053.812-2** cuyo apoderado general y fideicomitente es la sociedad **CSB INMOBILIARIA S.A.S.**, representada legalmente por **BIBIANA SARELA CASADIEGO SANJUAN** identificado con **C.C. 37.320.650** expedida en Ocaña, y en calidad de Fideicomitentes y Beneficiarios en el fideicomiso las sociedades **PRECISIÓN FINANCIERA S.A.S.**, identificada con NIT. 900.294.481 y la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** identificada con NIT. 900.378.893, cuya vocera es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** identificada con **NIT 860.531.315-3** representada legalmente por **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL** identificado con cédula de ciudadanía **No. 93.389.382** expedida en Ibagué y que ostenta el 100% de derechos de propiedad y posesión sobre los mismos, conforme a las consideraciones de la presente resolución.

PARAGRAFO: Se tendrá como urbanizador y constructor responsable al ingeniero civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **80.031.104** expedida en **Bogotá** y matrícula profesional No. **25202-164128** del **COPNIA**. El proyecto deberá contar con un supervisor técnico independiente en los términos y para los fines establecidos en la ley 1796 de 2016, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL"

ARTICULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

1. Vigencia: **treinta y seis (36) meses** contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.

2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos **treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución y podrá ser prorrogada por un término de doce (12) meses.**

3. Listado de planos aprobados en el presente trámite: **Total planos aprobados DIECISÉIS (16)**, relacionados así:

3.1. Planos Topográficos: uno **(01)** enumerado como Plano 1/1 - LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

3.2. Plano de Parcelación: dos **(02)** enumerados como: Plano 1/2 y Plano 2/2.

3.3. Planos arquitectónicos construcciones temporales: SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO y CERRAMIENTO, son seis **(06)**, distribuidos y enumerados así:

- **Plano A-100:** SALA DE VENTAS, LOCALIZACIÓN y CUADRO DE ÁREAS.
- **Plano A-101:** SALA DE VENTAS, PLANTA GENERAL.
- **Plano A-102:** SALA DE VENTAS, PLANTA Y FACHADAS
- **Plano A-103:** SALA DE VENTAS, PLANTA DE CUBIERTA Y CORTES.
- **Plano A-104:** APARTAMENTO MODELO, PLANTA Y FACHADAS.
- **Plano A-105:** APARTAMENTO MODELO, PLANTA DE CUBIERTA Y CORTES.

3.4. Planos Estructurales: son siete (07), distribuidos y enumerados así:

3.4.1. **Planos Estructurales Sala de Ventas**: son tres (03) planos, enumerados:
- **Plano 01**: Planta de localización, planta de cimentación, detalles de cimentación.
- **Plano 02**: Planta de cubierta.
- **Plano proyecto estructural Sala de ventas**: Especificaciones y recomendaciones.

3.4.2. **Planos Estructurales Apartamento Modelo** : son dos (02) planos, enumerados:

- **Plano 1**: Plantas y detalles estructurales.
- **Plano proyecto estructural apartamento modelo**: Especificaciones y recomendaciones.

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co

ISO 9001
CO-SC-CER511116
IQNet

3.4.3. **Plano Estructural Detalles Cerramiento Sala de Ventas:** un (1) plano, enumerado: Plano No. C-01.

3.4.4. **Plano Elementos no Estructurales – muros no estructurales:** un (1) plano, enumerado: Plano No. MNE1.

4. Características básicas del proyecto:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE PARCELACIÓN

CUADRO GENERAL DE AREAS							
		AREAS TOTALES			AREAS TOTALES PROPUESTAS		
		M2 TOTAL	% (A.B)	% A.N.U.	M2 TOTAL	% (A.B)	% A.N.U.
1	AREA BRUTA (A.B)	52.037,87	100%		52.037,87	100%	
2	AREAS DE RESERVA	3.565,45	6,85%		3.565,45		
2,1	Franja faja retiro forzoso (22,50 ml)	3.312,06			3.312,06		
2,2	CICLORUTA AV 6	253,39			253,39		
3	AREA NETA PARCELABLE PARA CALCULO DE INDICE	48.472,42	93%	100%	48.472,42	93%	100%
4	AREAS DE CESION PUBLICA EXIGIDA (20% A.N.P) MINIMA	9.694,48		20%	9.699,08		
4,1	ZONAS VERDES Y PARQUE				8.573,13		
4,1,1	RETIRO FRANJA (5 ml)				1.095,76		
4,1,2	PARQUE 1				7.477,37		
5	AREAS DE CESION VIAL VEHICULAR				1.125,95		2,3%
5,1	VIA V-2 proyectada (Camino del centello)				1.125,95		
6	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO				9.699,08		20,0%
7	AREA UTIL				38.773,34		80,0%
7,1	MANZANA 1				38.773,34		

NORMATIVIDAD PERMITIDA	
INDICE DE OCUPACIÓN	0,3
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,5
CANTIDAD PISOS PERMITIDOS POR NORMA PARA USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA	5 PISOS
NUMERO DE VIVIENDAS APROBADAS EN VIABILIDAD SE SERVICIO EMITIDO POR EPC	700 VIVIENDAS
PARQUEADERO PRIVADO	1 X 1 VIVIENDA
PARQUEADERO VISITANTES	1 X 4 CUPOS PRIVADOS
PARQUEADEROS MOVILIDAD REDUCIDAD	5% DEL TOTAL DE PARQUEADEROS

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL"

CUADROS DE MOJONES PARCELACIÓN

Franja faja retiro forzoso (22,50 ml)			
MOJON	NORTE	ESTE	DISTANCIA
5	1037041,87	1006233,06	
6	1037039,95	1006236,21	5,81
8	1037028,81	1006243,05	⌒13.6
9	1036978,99	1006218,08	55,73
10	1036931,95	1006193,69	52,99
11	1036889,59	1006171,26	47,94
12	1036842,36	1006146,34	53,40
13	1036847,71	1006131,4	15,87
5	1037041,87	1006233,06	219,16
ÁREA = 3,312.06 M2			

VIA V-2 proyectada (Camino del centello)			
MOJON	NORTE	ESTE	DISTANCIA
MA	1037111,85	1006049,24	
7	1037041,65	1006249,48	212,20
8	1037028,81	1006243,05	14,36
6	1037039,95	1006238,54	⌒13.6
5	1037041,87	1006233,06	5,81
4	1037043,54	1006228,30	5,05
3	1037068,58	1006156,87	75,69
2	1037087,21	1006103,73	56,31
1	1037106,92	1006047,49	59,59
MA	1037111,85	1006049,24	5,23
ÁREA = 1,125.95M2			

RETIRO FRANJA (5 ml)			
MOJON	NORTE	ESTE	DISTANCIA
4	1037043,54	1006228,30	
5	1037041,87	1006233,06	5,05
13	1036847,71	1006131,4	219,16
14	1036849,42	1006126,64	5,06
4	1037043,54	1006228,30	219,12
ÁREA = 1,095.76 M2			

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL"

CICLORUTA AV 6			
MOJON	**NORTE**	**ESTE**	**DISTANCIA**
7	1037041,65	1006249,48	
M6	1037040,86	1006251,75	2,40
M1	1036842,03	1006147,25	224,62
12	1036842,36	1006146,34	0,97
11	1036889,59	1006171,26	53,40
10	1036931,95	1006193,69	47,94
9	1036978,99	1006218,08	52,99
8	1037028,81	1006243,05	55,73
7	1037041,65	1006249,48	14,36
ÁREA = 253.39 M2			

MANZANA 1			
MOJON	**NORTE**	**ESTE**	**DISTANCIA**
1	1037106,92	1006047,49	
2	1037087,21	1006103,73	59,59
15	1036941,04	1006046,9	156,82
16	1036926,84	1006082,72	38,52
3	1037068,58	1006156,87	159,96
4	1037043,54	1006228,30	75,69
14	1036849,42	1006126,64	219,12
M2	1036923,20	1005920,95	218,52
MC	1037047,44	1005956,47	129,20
MB	1037026,81	1006019,16	66,00
1	1037106,92	1006047,49	84,97
ÁREA = 38,773.34 M2			

PARQUE 1			
MOJON	**NORTE**	**ESTE**	**DISTANCIA**
2	1037087,21	1006103,73	
3	1037068,58	1006156,87	56,31
16	1036926,84	1006082,72	159,96
15	1036941,04	1006046,9	38,52
2	1037087,21	1006103,73	156,82
ÁREA = 7,477.37 M2			

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL"

CUADROS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO.

CUADRO DE AREAS GENERALES	
AREA BRUTA LOTE	52037,87
AREA UTIL	38773,34
AREA CONSTRUIDA	
SALA DE VENTAS	66,48
AREA CONSTRUIDA	
APARTAMENTO MODELO	50,24
TOTAL AREA CONSTRUIDA	**116,72**
ATREA LIBRE PRIMER PISO	38656,62
CERRAMIENTO	
LONGITUD DE CERRAMIENTO	77,464

CUADRO DE PARQUEADEROS		
	EXIGIDOS	PROPUESTOS
PRIVADOS - 1X100 M2	1	1
VISITANTES - 1X200M2	1	2
DISCAPACITADOS - 5% EXIGIDOS	1	1
TOTAL CUPOS PARQUEADEROS		**4**

ÍNDICES				
	PERMITIDO		PROPUESTO	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	30,00%	15611.36 M2	0,22%	116.72 M2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	150,00%	175.08 M2	100,00%	116.72 M2

5. **CARACTERÍSTICAS Y MATERIALES DEL CERRAMIENTO PARA PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, EN SALA DE VENTAS, como construcción provisional** aprobado y adoptado con el plano enumerado **Plano No. C-01**, con un longitud total de **1539,18 ML**, en dos tipo con las siguientes caracteristicas:

5.1. CERRAMIENTO PERIMETRAL TIPO 1 (TEMPORAL)

- Dado en concreto acabado en pintura esgrafiada color gris basalto.
- Angulo metálico de ¾".

- Tubular cuadrado de 2" acabado en pintura negra.
- Tubular cuadrado de 1" acabado en pintura negra.
- Altura total de cerramiento Tipo 1(Temporal): 1,60 MTS.

5.2. CERRAMIENTO PERIMETRAL TIPO 2 (TEMPORAL).

- Dado en concreto acabado en pintura esgrafiada color gris basalto.
- Angulo metálico de ¾".
- Tubular cuadrado de 2" acabado en pintura negra.
- Tubular cuadrado de 1" acabado en pintura negra.
- Altura total de CERRAMIENTO Tipo 2 (Temporal): 1,00 MTS.

6. Responsables de los diseños y planos son los siguientes:

- Responsable del diseño y planos arquitectónicos: el arquitecto **PEDRO ANTONIO VALENZUELA ANGARITA,** identificado con cédula de Ciudadanía **No. 19.467.765** expedida en **Bogotá,** y número de matrícula profesional **No. 25700-36393 CPNAA.**

- Responsable de los diseños y planos estructurales: el ingeniero civil **WILSON ELECTO MORENO BERMUDEZ** identificado con cédula de Ciudadanía **No. 9.525.825** y número de matrícula profesional **No. 25202-27284 COPNIA.**

- Responsable de los diseños y planos estructurales de elementos no estructurales: ingeniero civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **80.031.104** expedida en **Bogotá** y matrícula profesional No. **25202-164128** del **COPNIA**

- Responsable del estudio de suelos: el ingeniero civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA** identificado con cédula de Ciudadanía **No. 79.154.597** de **Usaquén** y número de matrícula profesional **No. 25202-20489 CND.**

- Responsable del levantamiento y plano topográfico: el Tecnólogo en Topografía **NELSON RICARDO VERGARA SIABATTO,** identificado con cédula de Ciudadanía **No. 1.022.358.279** expedida en **Bogotá** y número de matrícula profesional **No. 01-15387 CPNT.**

ARTÍCULO TERCERO: De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto, se determinan las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 del Municipio de Cajicá.

NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A. El área correspondiente a las cesiones tipo A que hacen parte de la presente licencia, corresponde a un área de **NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS (9.699,08 M2)**, distribuidos en tres áreas en terreno que corresponden a: **a) RETIRO FRANJA (5 ml)** con un área de **MIL NOVENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.095,76 M2), b). PARQUE 1** con un área de **SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS**

(7.477,37 M2) y **c). VIA V-2** proyectada **(Camino del Centello) con un área de MIL CIENTO VEINTICINCO PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.125,95 M2)**; con el cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan y a las consideraciones expuestas en la presente resolución. Dicha compensación de cesión fue presentada al Comité de Planeación en la sesión efectuada el día 15 de octubre de 2020, debidamente aprobada.

PARTICIPACION EN PLUSVALIA. El predio se encuentra sometido a la participación en plusvalía para lo cual los titulares de la licencia suscribieron el **ACUERDO DE PAGO PLUSVALIA EN OBRAS** de fecha 13 de julio de 2021, asciende a la suma de un valor total de **MIL SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL ($ 1.062.634.444,00 M/L.),** suma debidamente indexada al IPC actual del valor liquidado inicialmente, para la ejecución de obras de relacionadas con la infraestructura de servicios públicos de alcantarillado sanitario y pluvial, conforme a la autorización establecida en el numeral 5 del artículo 84 de la ley 388 de 1997.

OTRAS NORMAS

- **Sismo resistencia:** El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto en los proyectos arquitectónicos que se diseñen el proyecto aprobado mediante la presente Resolución, se debe dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia establecidas en el decreto 926 de 19 de marzo de 2010, por medio del cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10, modificado por el decreto 2525 de 2010. Así mismo deberá dar cumplimiento a lo señalado en la ley 1796 de 2016 en relación con la supervisión técnica independiente y efectuar los registros y certificaciones establecidos en las normas legales sobre este aspecto.

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel local y nacional, y las caracteristicas que determine la entidad encargada de la administración del aseo del Municipio.

- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad, confort, así como los de otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son responsabilidad del constructor.

- **Reglamento técnico de Instalaciones Eléctricas.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de las autoridades de planeación en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR RESPONSABLE:

Se determinan las siguientes obligaciones las cuales deben cumplirse en los plazos que se indican en la presente Resolución y las cuales son fundamentales para la realización y culminación del proceso de desarrollo por parcelación:

a. Ejecutar las obra de forma tal que garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

b. Ejecutar las obras de urbanismo con sujeción a los planos aprobados, e incorporar y entregar debidamente dotadas las áreas públicas objeto de cesión gratuita en la Escritura pública de constitución de la parcelación, expresando que éste acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo N°16 de 2014 de Cajicá (PBOT), cuando las cesiones se hayan establecido en sitio.

c. Queda a cargo del urbanizador responsable de la urbanización, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.

d. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

e. Facilitar el desplazamiento y accesibilidad de la población de movilidad reducida mediante las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción definidas para dicho caso, dando cumplimiento en todo caso a las normas legales vigentes en la materia.

f. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, respecto a la identificación de las obras, el titular de la licencia deberá instalar antes del inicio de cualquier obra un aviso durante todo, y mantenerlo durante el término de ejecución de éstas, que cumpla con las dimensiones establecidas en el citado artículo, localizado en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción objeto de la licencia.

g. Antes de iniciar las obras se deberá presentar para aprobación ante la autoridad municipal competente, la propuesta técnica del Plan de Manejo de Tránsito, la cual debe incluir estrategias, alternativas y actividades necesarias para minimizar el impacto generado a las condiciones habituales de movilización y desplazamientos de los usuarios de las vías, por la ejecución de la obra. Dicha propuesta de verá tener en cuenta lo establecido en la Ley 769 de 2002, la Resolución 1050 de 2004 del Ministerio de Transporte y el Manual de Señalización Vial.

h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que sean señalados en las normas de construcción sismo resistente, cuando haya lugar a los mismos conforme a las disposiciones legales.

i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 o las normas que la adiciones, modifiquen o sustituyan.

j. Una vez concluidas las obras debe tramitar el certificado de permiso de ocupación de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.1 o las normas que la modifiquen o sustituyan, con el fin de verificar la ejecución del proyecto.

k. El titular de la licencia deberá cumplir con todas las obligaciones que se deriven de ésta y responderá por los perjuicios probados causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

l. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de sus competencias.

m. Obtener de las autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales aquellos permisos o autorizaciones que sean requeridos para la ejecución del proyecto y que no son objeto de autorización con el otorgamiento de la presente licencia. n. Adelantar las obras de parcelación mediante la adecuación de los terrenos o movimiento de tierras, utilizando para estas actividades la disposición de tierra del mismo predio o predios aledaños, recebo y materiales de excavación de canteras debidamente tituladas por la autoridad minera, quedando expresamente prohibida la disposición de escombros o materiales de residuos de demolición o construcción RDC.

n. Cumplir con las demás obligaciones derivadas del otorgamiento de la licencia, en especial aquellas relacionadas con el cumplimiento de las normas ambientales, manejo de tránsito, actividades de enajenación de inmuebles, entre otras.

o. Solicitar ante la Autoridad Ambiental competente el correspondiente permiso para Aprovechamiento Forestal Aislado, previamente a la ejecución de las obras de construcción.

p. Cumplir con todas aquellas establecidas en las normas legales y reglamentarias.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaria de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

PARAGRAFO SEGUNDO: La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, la cual será sancionada de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997, ley 1801 de 2016 o las normas que la adiciones, modifiquen o sustituyan.

ARTICULO QUINTO. DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

El derecho a ejecutar la licencia en la forma prevista en el plano oficial de la parcelación y en los términos contenidos en la presente. Una vez registrada la escritura de constitución de la parcelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión, si las hubiere, y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar ventas del proyecto respectivo, si fueren procedentes, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto ley 019 de 2012.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de propiedad horizontal, conforme a las normas vigentes sobre la materia, en caso de ser procedente.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO SEXTO: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se permite la construcción de casetas y campamentos temporales, salas de venta, edificaciones modelo temporales, los cuales deben ser construidos dentro del paramento de construcción y retirados una vez estén finalizadas las obras de urbanismo.

ARTÍCULO SEPTIMO: En concordancia con el Decreto 1077 de 2015 la expedición de la presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio ni sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución será notificada personalmente al solicitante bien sea directamente o a través de sus apoderados debidamente constituidos, igualmente deberá notificarse a los terceros intervinientes, en caso de no poder realizarse la notificación personal se procederá a realizarla por aviso de conformidad el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

PARAGRAFO 1: El contenido de la parte resolutiva del presente acto administrativo deberá ser publicado en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación dentro del municipio de Cajicá, el cual deberá ser allega a esta Secretaria dentro los cinco días siguientes a la realización de la misma.

PARÁGRAFO 2. Comunicar la presente resolución al señor JUAN GABRIEL TOVAR ROZO en calidad de administrador del conjunto residencial el Nogal Hacienda Fontanar del Río, al email admon.nogal@invermetros.com conforme a lo indicado en los considerandos de la presente resolución.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL"

ARTÍCULO NOVENO. La ejecución de las obras aquí autorizadas, podrán iniciarse una vez quede ejecutoriada la presente resolución y cumpla con las obligaciones establecidas en la presente resolución.

ARTICULO DÉCIMO. El titular de la presente Resolución, la deberá mantener a disposición de las autoridades y en el sitio de la obra que aquí se autoriza, junto con los planos sellados y aprobados, que hacen parte de la misma.

PARÁGRAFO: El titular de la presente resolución está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción objeto de esta licencia. Dicho aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. Sus características deben cumplir con lo contemplado en el Artículo 61 del Decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaria de Planeación y el de apelación ante el despacho del Alcalde Municipal, el cual deberá ser interpuesto dentro de los 10 días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, conforme a los artículos 76 y s.s. de la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los 13 OCT 2021

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisión Arquitectónica	JULIETH ANDREA MUÑOZ LÓPEZ		Arquitecta - Contratista
Revisión Técnica	SERGIO NICOLÁS MORENO SÁNCHEZ		Ingeniero Civil - Contratista
Elaboró y Revisó	DR. SAÚL DAVID LONDOÑO OSORIO		Asesor Jurídico
Revisó y Aprobó	DIANA MARCELA RICO NAVARRETE		Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y Aprobó	CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ		Secretario de Planeación Municipal
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			

OFICIO

AMC-SP-2446-2021
Cajicá, 25 de octubre de 2021

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CERTIFICA:

Que la Resolución **No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021** ***"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO – CONSTRUCCIONES TEMPORALES, PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL"*** respecto de la solicitud radicada bajo el No. **25126-0-19-0702,** fue notificada **por correo electrónico el día trece (13) de octubre del dos mil veintiuno (2021).**

Que el día **catorce (14) de octubre del dos mil veintiuno (2021)**, el titular del trámite, la señora **PAOLA FRANCO JARAMILLO** identificada con la cédula de ciudadanía No. **30.238.109** de Manizales, manifestó que renunciaba a los términos para interponer los recursos administrativos en contra de la Resolución **No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021**

Conforme a lo anterior, y de acuerdo con el numeral 3 del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, la Resolución **No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021**, quedó ejecutoriada el día **quince (15) de octubre del dos mil veintiuno (2021).**

Se expide por solicitud del interesado, el día veinticinco (25) del mes de octubre del dos mil veintiuno (2021).

CÉSAR LEONARDO GARZÓN CASTIBLANCO
Secretaría de Planeación
Abogado Contratista
Dirección de Desarrollo Territorial

RESOLUCIÓN No.353 de 2021
(16 de diciembre de 2021)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE VIABILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS No.EPC-MVSP-003-2021"

EL GERENTE, LA DIRECTORA ADMINISTRATIVA Y COMERCIAL, Y LOS DIRECTORES TÉCNICOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE CAJICÁ S.A. E.S.P., EN CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES, Y,

CONSIDERANDO

Que el día 15 de julio de 2021, el señor JHOANN RICARDO HIDALGO VARELA identificado con cedula de ciudadanía número N° 79.944.755 de Bogotá, actuando como Representante Legal Suplente del Grupo AR S.A.S. identificada con Nit.860.061.284-6 que a su vez es fideicomitente y beneficiario de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AREVAKAL identificada con Nit.830.053.812-2 propietaria del predio identificado con número catastral 00-00-0002-6034-000, y matricula inmobiliaria No. 176-174232, presentó ante la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP., solicitud de modificación de viabilidad de servicios públicos para la adición de sesenta (60) unidades de vivienda al proyecto que cuenta con viabilidad otorgada bajo el número EPC-VSP-022-2018 para setecientas (700) unidades de vivienda, para un total de setecientas sesenta (760) unidades de vivienda.

Que la normatividad que rige los servicios públicos domiciliarios establece claramente que, la **RED LOCAL** es el conjunto de redes o tuberías que conforman el sistema de suministro del servicio público a una comunidad en la cual se derivan las acometidas de los inmuebles (numeral 14.17 del artículo 14 de la ley 142/94); que la **RED INTERNA** es el conjunto de redes, tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de suministro del servicio público al inmueble a partir del medidor y que para edificios de propiedad horizontal o condominios, es aquel sistema de suministro del servicio al inmueble a partir del registro de corte general cuando lo hubiere (numeral 14.16 del artículo 14 de la ley 142/94); y que la **ACOMETIDA** es la derivación de la red local del servicio respectivo que llega hasta el registro de corte del inmueble y que para edificios de propiedad horizontal o condominios la acometida llega hasta el registro de corte general (numeral 14.1 del artículo 14 de la ley 142/94), definiciones contenidas también en los numerales 3.31, 3.32, 3.18, 3.19, 3.1 y 3.2 del artículo 3 del decreto 302 de 2000, modificado por el artículo 1 del decreto 229 de 2002, resultando en concreto que las **REDES INTERNAS** de la copropiedad son todo el conjunto de redes, tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de suministro del servicio público de acueducto al inmueble a partir del registro de corte general cuando lo hubiere, o en su defecto a partir del Macromedidor General o Totalizador y hasta las acometidas de cada una de las unidades individuales, con lo cual resulta que las **REDES INTERNAS DEL CONJUNTO** van desde el registro de corte general antes del macromedidor totalizador y ellas incluyen el macromedidor general o totalizador, la tubería de conducción del macromedidor totalizador al tanque de almacenamiento, los tanques de almacenamiento, el cuarto de bombas, y la tubería interna de distribución a cada una de las unidades individuales, hasta el registro de corte antes de cada uno de los micromedidores de cada unidad individual, con lo cual queda claro, que *TODAS LAS REDES INTERNAS SON ZONAS COMUNES DE LA COPROPIEDAD, tal como también lo indica el artículo 3º. De la ley 675 de 2001 al calificar las instalaciones generales de los servicios públicos como "Bienes Comunes Esenciales".*

Que, conforme al artículo 2.3.1.3.2.4.18. del Decreto 1077 de 2015, *El mantenimiento de las redes internas de acueducto y alcantarillado no es responsabilidad de la entidad prestadora de los servicios públicos, pero ésta podrá revisar tales instalaciones y exigir las adecuaciones y reparaciones que estime necesarias para la correcta utilización del servicio.*

Cada usuario del servicio deberá mantener en buen estado la instalación domiciliaria del inmueble que ocupe y, en consecuencia, la entidad prestadora de los servicios públicos no asumirá responsabilidad alguna derivada de modificaciones realizadas en ella. De todas formas, los usuarios deben preservar la presión mínima definida en el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico.

Parágrafo. Cuando el suscriptor o usuario lo solicite o cuando se presenten consumos de agua excesivos e injustificados, la entidad prestadora de los servicios públicos deberá efectuar una revisión de las redes internas a fin de establecer si hay deterioro en ellas y, de ser el caso, podrá hacer las sugerencias que considere oportunas para su reparación.

Que, conforme a lo definido en el numeral anterior, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP. (EPC), entrega el agua potable al condominio en el punto de entrega, ubicado en el registro de corte antes del Macromedidor General o Totalizador, y del Macromedidor General o Totalizador en adelante, corresponde a la copropiedad el cuidado y mantenimiento de las redes internas, ya que conforme al artículo 3º. De la ley 675 de 2001 las redes internas son ***"Bienes Comunes Esenciales"***, así como también le corresponde a la copropiedad el pago de los consumos, fugas o desperdicios que se presenten en sus redes internas o Bienes Comunes Esenciales.

Que, conforme al artículo 146 de la ley 142 de 1994, *La empresa y el suscriptor o usuario tienen derecho a que los consumos se midan; a que se empleen para ello los instrumentos de medida que la técnica haya hecho disponibles; ya que el consumo sea el elemento principal del precio que se cobre al suscriptor o usuario.*

Toda vez que la presente solicitud comprende un número determinado y plural de unidades, se hace necesario la instalación de un Macromedidor General o Totalizador, el cual servirá como instrumento técnico de medición del agua potable que la empresa entrega a la copropiedad en el punto de entrega, ubicado en el registro de corte antes del Macromedidor Totalizador, con lo cual, el sistema de medición de la copropiedad funciona conjuntamente entre el Macromedidor Totalizador y todos los micromedidores individuales de la copropiedad conforme a lo indicado en el siguiente numeral.

Que, el diseño hidrosanitario presentado por el solicitante para el proyecto *contempla un sistema de medición que funciona conjuntamente entre el macromedidor general o totalizador y todos los micromedidores individuales de la copropiedad*, ya que el micromedidor de zonas comunes no puede registrar los consumos, fugas o desperdicios de todas las redes internas o bienes comunes esenciales, y en consecuencia, no es técnicamente posible la medición individual de todas las zonas comunes o redes internas de la copropiedad, razón por la que la facturación de los consumos del agua que la empresa entrega hasta el punto de entrega (registro de corte antes del Macromedidor Totalizador) a la copropiedad, se hará conforme lo ordena el artículo 2.3.1.3.2.3.13 del Decreto 1077 de 2015, que textualmente dice:

"... si en las áreas comunes no es técnicamente posible la medición individual, el prestador debe instalar un medidor general o totalizador en la acometida y determinar el consumo de dichas zonas como la diferencia entre el volumen registrado por éste y la suma de los consumos registrados por los medidores individuales".

El beneficiario de la presente disponibilidad, el cual puede actuar como propietario inicial, urbanizador o constructor se hace responsable de los consumos registrados por el Macromedidor Totalizador, conforme a lo indicado en el numeral anterior, y al momento de efectuar la entrega del condominio, edificio, conjunto, etc., esta viabilidad deberá hacer parte de dicho proceso.

Que una vez recibida la solicitud, y estando dentro del término legal, procedió la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP, a revisarla; y una vez analizada la capacidad técnica, jurídica y administrativa a la luz del Decreto 3050 del 2013, compilado por el Decreto 1077 de 2015, se considera procedente otorgar la viabilidad de servicios públicos, bajo las anteriores consideraciones, toda vez que el proyecto se encuentra dentro del perímetro de prestación del servicio y la empresa cuenta con la capacidad para prestar el servicio.

Que, la solicitud presentada ante la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP, fue aprobada en COMITÉ DE VIABILIDADES DE SERVICIOS PÚBLICOS mediante ACTA No.8 del 1 de septiembre de 2021.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo JDEPC-010 del veinticinco (25) de octubre de 2019, el solicitante acreditó el pago de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SESENTA PESOS M/CTE. ($58.332.060)** por concepto de los estudios correspondientes de ingeniería relacionados con la solicitud presentada por parte del equipo de profesionales y técnicos de las diferentes direcciones de la EMPRESA realizados en forma previa, y, en consecuencia, es procedente expedir la VIABILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS SOLICITADA, en los términos especificados en el presente acto administrativo.

Por lo anteriormente considerado, el Comité de Viabilidades de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP (EPC)

RESUELVE

PRIMERO: Otorgar **MODIFICACIÓN DE VIABILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS** al proyecto descrito a continuación, el cual debe cumplir con las especificaciones descritas en este documento, así:

1 INFORMACIÓN DEL PROYECTO:

Ítem	Descripción	Observación o Dato
1	Nombre del Proyecto	Reserva de Cajicá
2	Obra a realizarse	Vivienda
3	Número de Unidades	Adición de sesenta (60) unidades de vivienda a la viabilidad de servicios EPC-VSP-022-2018 aprobada para setecientas (700) unidades de vivienda, para un total de setecientas sesenta (760) unidades de vivienda.
4	Código Catastral	00-00-0002-6034-000
5	Matrícula Inmobiliaria	176-174232
6	Dirección	Arevakal
7	Propietario	Alianza Fiduciaria S.A. vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Arevakal
8	No. CC o NIT Propietario	830.053.812-2
9	Solicitante	Johann Ricardo Hidalgo Varela
10	No. CC o NIT Solicitante	79.944.755 de Bogotá

2 SERVICIO DE ACUEDUCTO

2.1 SUMINISTRO

La Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP. (EPC), suministra el agua potable en óptimas condiciones (tal y como la suministra la Empresa de Acueducto de Bogotá), por sus redes matrices, hasta el punto de entrega, ubicado en el registro de corte antes del Macromedidor Totalizador cuyo equipo es la única unidad de medida en capacidad para medir la totalidad de zonas comunes, siendo responsabilidad de la Copropiedad, todos los consumos, fugas o desperdicios que se lleguen a presentar en sus redes internas o bienes comunes esenciales (art. 3º. De la ley 675/2001), así como el mantenimiento y reposición de las redes internas, si fuere del caso, así como también, cualquier evento en las redes internas o bienes comunes esenciales que pueda generar diferencias entre el macromedidor y los micromedidores individuales.

El sistema de medición de los consumos de las zonas comunes esenciales de la copropiedad (art. 3º. Ley 675/2001), funciona conjuntamente entre el Macromedidor Totalizador que registra todas las zonas comunes y todos los micromedidores individuales de la copropiedad incluyendo el micromedidor de

áreas administrativas y que registren el consumo de las áreas sociales; facturación que se realizará conforme al artículo 2.3.1.3.2.3.13 del Decreto 1077 de 2015, ello en razón a que con el micromedidor de zonas comunes no es técnicamente posible realizar la medición de los consumos, fugas, desperdicios, o eventuales fraudes que se puedan presentar en las redes internas o bienes comunes esenciales, ya que el micromedidor de zonas comunes no registra la totalidad de las redes internas o bienes comunes esenciales, sino parte mínima de ellos.

El Macromedidor Totalizador debe ser R-315 equipado, y el sistema de medición de las unidades individuales será con micromedidores R-315 equipados, suministrados por la constructora al igual que la infraestructura y el concentrador que garantice integrar en tiempo real las lecturas de todos los micromedidores y el macromedidor a la red fija de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP. (EPC), para que sea posible su facturación. Adicionalmente, debe contarse con un oficio proveniente del proveedor de los medidores, en donde garantiza que los datos de lectura queden a disposición de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP. (EPC) y el área de facturación y que además autoriza de manera indefinida a la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá a hacer uso gratuito de los datos de medición, como también del software que permita la toma, registro, y tratamiento de la información referente a los consumos de agua potable reflejados en la lectura de cada medidor.

Además, los micromedidores y el macromedidor general o totalizador, serán instalados única y exclusivamente por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP (EPC); lo cual se hará, una vez se constate que las obras construidas correspondan exactamente a los planos y diseños hidráulicos aprobados por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A ESP (EPC).

El constructor debe garantizar un tanque de compensación de agua potable, el cual permita al proyecto, un tiempo de abastecimiento mínimo de 1.5 días; además de entregar un procedimiento que evidencie la operación y mantenimiento el cual debe hacerse acorde a los parámetros establecidos en la normativa vigente la cual enmarca una periodicidad de limpieza de tanque semestral.

El material de las redes internas del proyecto, deberán ser en polietileno de alta densidad PN16, de acuerdo al diámetro resultado del diseño hidráulico aprobado.

Las reparaciones y mantenimiento a las redes internas de acueducto, así como la expansión y o reposición, en beneficio al desarrollo del proyecto acorde a los requerimientos técnicos por parte de la EPC, serán responsabilidad de la Constructora y/o de la Copropiedad, y no de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP (EPC).

Finalmente, es necesario se establezca el alcance total del proyecto y que sea aclarado en los diseños hidráulicos enmarcados dentro de la normativa técnica vigente, teniendo en cuenta cada una de sus etapas. El constructor asume en su totalidad los costos de expansión o reposición de redes de Acueducto, si fuere del caso.

2.2 REDES Y CONEXIONES

El constructor debe dar cumplimiento a los títulos J y K del NSR 10 y los elementos aplicables serán incluidos en los diseños hidráulicos.

El constructor se compromete a aplicar al programa PUEFAAC (Programa de usos eficiente y ahorro del agua en Cajicá) programas que dependen de un trabajo mancomunado entre la comunidad, la Administración Municipal de Cajicá y la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP (EPC).

Se anexa copia de las especificaciones técnicas del sistema de medición conjunto entre macromedidor totalizador y micromedidores, es decir, las especificaciones técnicas del macromedidor General o Totalizador, y de los micromedidores individuales; igualmente, se anexa las características de caja y tapa para el macromedidor general o totalizador.

2.3 SISTEMA DE TELEMETRIA

El sistema de medición del agua potable que la empresa suministra al proyecto constructivo será por Telemetría, el cual está diseñado para que funcione conjuntamente entre el Macromedidor Totalizador y todos los micromedidores individuales del proyecto, para lo cual, el constructor se compromete a entregar en correcto funcionamiento el sistema de telemetría.

El cuidado y mantenimiento preventivo y correctivo de la antena o concentrador, así como las revisiones metrológicas y la eventual reposición del Macromedidor Totalizador, corresponden al constructor mientras no haya entregado la obra, y que, una vez entregada la obra a los propietarios, su cuidado, mantenimiento y reposición serán por cuenta de la Copropiedad cuando fuere necesario.

3 SERVICIO DE ALCANTARILLADO

3.1 CONSIDERACIONES GENERALES DE ALCANTARILLADO

Las reparaciones y mantenimientos a las redes internas de alcantarillado, como la expansión de redes tanto de alcantarillado residual como el de aguas lluvias, en beneficio al desarrollo de los proyectos y conforme con los requerimientos técnicos por parte de la EPC, serán responsabilidad de la constructora y/o conjuntos residenciales y/o Urbanizadores y no de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P (EPC).

El diseñador debe presentar de manera independiente la distribución de las redes de alcantarillado tanto de alcantarillado residual como del pluvial, igualmente los planos deberán presentarse en una escala adecuada con sus respectivas convenciones (plantas, perfiles, detalles, etc.), las memorias de cálculo deberán presentarse con su respectivo soporte mencionando en el alcance del proyecto, lo anterior deberá venir firmado por el diseñador responsable. Así mismo si el proyecto requiere intervención, modificación y/o adecuación de las redes públicas de alcantarillado y/o canales abiertos el urbanizador a su propio costo adelantará los trámites y permisos necesarios ante la(s) autoridad(es) competente(s). Los diseños hidráulicos y sanitarios deben ajustarse a la normatividad vigente.

Cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas sanitarias o aguas lluvias por gravedad por estar el drenaje por debajo de la cota de la red se deberá proveer de equipos eyectores para su correcto y buen funcionamiento, la reparación y/o mantenimientos estarán a cargo del urbanizador y posteriormente delegar a la administración del proyecto residencial.

En todo caso el constructor debe verificar la capacidad hidráulica de la red pública sanitaria, combinada y/o pluvial la cual realizaran las descargas y en caso de no cumplir con la capacidad requerida para el proyecto, deberá realizar el diseño y ejecución de las correspondientes obras para garantizar el correcto funcionamiento sin afectar los predios vecinos.

El constructor y/o urbanizador deberá realizar apiques para localizar e inspeccionar en terreno las redes a las cuales va a realizar las conexiones de alcantarillado. Así mismo, deberá revisar la capacidad hidráulica de aquellas a las que se va a conectar teniendo en cuenta los usos de suelo y la re densificación. En caso de que se requiere mayor capacidad hidráulica de los sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario, el urbanizador y/o constructor deberá presentar a consideración de la EPC de Cajicá las alternativas de diseño que garanticen el correcto funcionamiento hidráulico de las redes y posteriormente llevar a cabo su construcción.

Ya que el proyecto de construcción conlleva a un aumento de densidad en el sector el constructor y/o urbanizador deberá efectuar una revisión hidráulica de la capacidad de los colectores y de ser necesario ejecutar el mejoramiento de la red.

Es deber del diseñador analizar y verificar las condiciones de operación de las redes tanto existentes como proyectadas y aun cuando se haya suministrado información de posibles conexiones, estas deberán ser revisadas y en caso de que no cumplan con las condiciones técnicas de conexión, deberán presentar las propuestas alternativas para las modificaciones.

4.5 ASPECTO AMBIENTAL

En desarrollo del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, es **obligación** del constructor aplicar los programas de cultura ciudadana implementados en el Municipio de Cajicá de conformidad con la normatividad vigente relacionada con las obligaciones de las personas naturales y jurídicas para la protección del medio ambiente. Para lo cual es necesario solicitar la capacitación ante la Dirección de Aseo en cuanto a separación de los residuos sólidos en la fuente, su adecuado almacenamiento y posterior presentación.

RECUERDE
Esta viabilidad solo es válida para el número de unidades y áreas descritas en este documento, en caso de presentarse algún incremento en estas cantidades deberá realizar un nuevo trámite para las unidades y/o áreas adicionales, se expide para vivienda; en caso de cambiar de uso tendrá que realizar un nuevo trámite. Se aclara que los derechos de conexión serán cobrados por cada micromedidor solicitado para el proyecto.

SEGUNDO: La viabilidad aprobada cuenta con una vigencia de dos (2) años, contados a partir de la fecha de expedición del presente acto administrativo.

TERCERO: El solicitante acepta todas las condiciones en que fue expedida la viabilidad de servicios públicos aquí concedida.

CUARTO: El solicitante y/o el constructor, debe entregar una copia de la presente viabilidad de servicios públicos, junto con una copia de los diseños hidrosanitarios aprobados a la administración de la copropiedad.

QUINTO: Notificar el presente acto administrativo al peticionario conforme al artículo 159 de la Ley 142 de 1994 y a los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, advirtiéndole que contra esta decisión proceden los recursos de Reposición y en subsidio el de Apelación, que deberán interponerse ante el mismo funcionario que tomó la decisión, dentro de los Diez (10) días siguientes a la notificación, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

Los integrantes del comité de viabilidades de servicios públicos,

HUGO ALEJANDRO RODRIGUEZ H
Gerente EPC Cajicá.

JULY JOHANNA GONZALEZ M.
Directora Administrativa y Comercial.

OCTAVIO MUNAR RODRÍGUEZ.
Director de Acueducto.

RODRIGO HERRERA MUNAR.
Director de Alcantarillado.

CESAR ENRIQUE VENEGAS ABRIL.
Director de Aseo.

Proyectó: Edwin Duván Bello Canastero-Técnico Administrativo-comercial
Revisó: Grupo Jurídico y Empresarial Integral S.A.S.-Asesoría Jurídica externa

NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá, a los 24 días del mes de Enero del año 22 y estando presente en las oficinas de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P., se hizo presente el (la) señor (a) Sicilfo Sierra identificado con cedula de ciudadanía No. 3082289 de la Pertenencia y se procede a realizar notificación personal del contenido de la Resolución No. 353.; se le informó sobre los recursos de ley que proceden contra la decisión adoptada y se le entregó copia del acto Administrativo. Impuesto(a) de su contenido firma como aparece

9

El solicitante, manifiesta que ha leído en forma cuidadosa el contenido del acto administrativo aceptando que se encuentran debidamente escritos los nombres, documentos de identidad, identificación del predio, así como todas las condiciones en que fue expedida la viabilidad de servicios públicos aquí concedida, y en constancia de ello, procede a firmar la presente diligencia.

Sicilfo Sierra
Firma Notificado

Nombres y Apellidos: Sicilfo Sierra

CC: 3082289.

Fecha de Notificación (dd/mm/aa): 24/01/22.

Nota: El compareciente renuncio a términos Si X No__.

QUIEN NOTIFICA:

Nombre: Edwin Duvan Bello Camacho

Cargo: Técnico Administrativo - Comercial

Proyecto	Reserva de Cajicá
Fecha Formato	07 de Febrero de 2022
Constructor:	AR Construcciones S.A.S
Fecha Inicio Proyecto	1 de diciembre de 2018
Fecha Fin Proyecto	30 de abril de 2026

FLUJO DE CAJA PROYECTO RESERVA DE CAJICA

BIMENSUAL (Cifras en Miles de Pesos)

		NOV-DIC 18	ENE-FEB 19	MAR-ABR 19	MAY-JUN 19	JUL-AGO 19	SEP-OCT 19	NOV-DIC 19
INGRESOS O ENTRADAS	CONCEPTO	BIMESTRE 1	BIMESTRE 2	BIMESTRE 3	BIMESTRE 4	BIMESTRE 5	BIMESTRE 6	BIMESTRE 7
	CREDITO ENTIDAD FINANCIERA							
	RECURSOS PROPIOS	2,500,000	3,811	4,342	125	38,151	28,705	612,383
	CREDITO PARTICULARES							
	VENTAS DEL PROYECTO							
	OTROS RECURSOS							
	TOTAL	**2,500,000**	**3,811**	**4,342**	**125**	**38,151**	**28,705**	**612,383**
EGRESOS O SALIDAS	CONCEPTO	BIMESTRE 1	BIMESTRE 2	BIMESTRE 3	BIMESTRE 4	BIMESTRE 5	BIMESTRE 6	BIMESTRE 7
	COSTOS DIRECTOS							
	COSTOS INDIRECTOS		3,811	4,342	125	38,151	28,705	612,383
	COSTOS DE TERRENO	2,500,000						
	GASTOS DE VENTAS							
	COSTOS FINANCIEROS							
	PAGO CREDITO PARTICULARES							
	PAGO ENTIDAD FINANCIERA							
	OTROS PAGOS							
	TOTAL EGRESOS	**2,500,000**	**3,811**	**4,342**	**125**	**38,151**	**28,705**	**612,383**
	SALDO CAJA BIMENSUAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	SALDO ACUMULADO	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Proyecto	Reserva de Cajicá
Fecha Formato	07 de Febrero de 2022
Constructor:	AR Construcciones S.A.S
Fecha Inicio Proyecto	1 de diciembre de 2018
Fecha Fin Proyecto	30 de abril de 2026

FLUJO DE CAJA PROYECTO RESERVA DE CAJICA

BIMENSUAL (Cifras en Miles de Pesos)

		ENE-FEB 20	MAR-ABR 20	MAY-JUN 20	JUL-AGO 20	SEP-OCT 20	NOV-DIC 20	ENE-FEB 21
INGRESOS O ENTRADAS	CONCEPTO	BIMESTRE 8	BIMESTRE 9	BIMESTRE 10	BIMESTRE 11	BIMESTRE 12	BIMESTRE 13	BIMESTRE 14
	CREDITO ENTIDAD FINANCIERA							
	RECURSOS PROPIOS	169,247	1,294,427	333,708	370,977	356,208	536,058	617,295
	CREDITO PARTICULARES							
	VENTAS DEL PROYECTO							
	OTROS RECURSOS							
	TOTAL	**169,247**	**1,294,427**	**333,708**	**370,977**	**356,208**	**536,058**	**617,295**
EGRESOS O SALIDAS	CONCEPTO	BIMESTRE 8	BIMESTRE 9	BIMESTRE 10	BIMESTRE 11	BIMESTRE 12	BIMESTRE 13	BIMESTRE 14
	COSTOS DIRECTOS							
	COSTOS INDIRECTOS	1,338	35,552	1,457	9,817	20,993	32,438	262,660
	COSTOS DE TERRENO	100,000	752,349	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
	GASTOS DE VENTAS	67,909	506,525	132,250	161,160	135,216	303,619	154,635
	COSTOS FINANCIEROS							
	PAGO CREDITO PARTICULARES							
	PAGO ENTIDAD FINANCIERA							
	OTROS PAGOS							
	TOTAL EGRESOS	**169,247**	**1,294,427**	**333,708**	**370,977**	**356,208**	**536,058**	**617,295**
	SALDO CAJA BIMENSUAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	SALDO ACUMULADO	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Proyecto	Reserva de Cajicá
Fecha Formato	07 de Febrero de 2022
Constructor:	AR Construcciones S.A.S
Fecha Inicio Proyecto	1 de diciembre de 2018
Fecha Fin Proyecto	30 de abril de 2026

FLUJO DE CAJA PROYECTO RESERVA DE CAJICA

BIMENSUAL (Cifras en Miles de Pesos)

		MAR-ABR 21	MAY-JUN 21	JUL-AGO 21	SEP-OCT 21	NOV-DIC 21	ENE-FEB 22	MAR-ABR 22
INGRESOS O ENTRADAS	CONCEPTO	BIMESTRE 15	BIMESTRE 16	BIMESTRE 17	BIMESTRE 18	BIMESTRE 19	BIMESTRE 20	BIMESTRE 21
	CREDITO ENTIDAD FINANCIERA							
	RECURSOS PROPIOS	745,936	639,296	1,705,416	1,041,183	2,061,253	1,185,768	501,818
	CREDITO PARTICULARES							
	VENTAS DEL PROYECTO							5,992,122
	OTROS RECURSOS							
	TOTAL	**745,936**	**639,296**	**1,705,416**	**1,041,183**	**2,061,253**	**1,185,768**	**6,493,940**
EGRESOS O SALIDAS	CONCEPTO	BIMESTRE 15	BIMESTRE 16	BIMESTRE 17	BIMESTRE 18	BIMESTRE 19	BIMESTRE 20	BIMESTRE 21
	COSTOS DIRECTOS							
	COSTOS INDIRECTOS	294,925	275,018	816,893	654,459	1,704,627	847,627	780,461
	COSTOS DE TERRENO	200,000	200,000	747,651	200,000	200,000	200,000	200,000
	GASTOS DE VENTAS	251,011	164,279	140,872	186,725	154,583	134,056	134,434
	COSTOS FINANCIEROS					2,042	4,085	4,085
	PAGO CREDITO PARTICULARES							
	PAGO ENTIDAD FINANCIERA							
	OTROS PAGOS							1,827,551
	TOTAL EGRESOS	**745,936**	**639,296**	**1,705,416**	**1,041,183**	**2,061,253**	**1,185,768**	**2,946,531**
	SALDO CAJA BIMENSUAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3,547,410**
	SALDO ACUMULADO	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3,547,410**

Proyecto	Reserva de Cajicá
Fecha Formato	07 de Febrero de 2022
Constructor:	AR Construcciones S.A.S
Fecha Inicio Proyecto	1 de diciembre de 2018
Fecha Fin Proyecto	30 de abril de 2026

FLUJO DE CAJA PROYECTO RESERVA DE CAJICA
BIMENSUAL (Cifras en Miles de Pesos)

		MAY-JUN 22	JUL-AGO 22	SEP-OCT 22	NOV-DIC 22	ENE-FEB 23	MAR-ABR 23
INGRESOS O ENTRADAS	CONCEPTO	BIMESTRE 22	BIMESTRE 23	BIMESTRE 24	BIMESTRE 25	BIMESTRE 26	BIMESTRE 27
	CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		2,121,889	2,110,497	2,523,799	3,202,107	4,057,138
	RECURSOS PROPIOS						
	CREDITO PARTICULARES						
	VENTAS DEL PROYECTO	1,272,788	1,405,044	1,553,483	1,751,295	1,564,384	2,240,716
	OTROS RECURSOS						
	TOTAL	1,272,788	3,526,932	3,663,980	4,275,093	4,766,491	6,297,854
EGRESOS O SALIDAS	CONCEPTO	BIMESTRE 22	BIMESTRE 23	BIMESTRE 24	BIMESTRE 25	BIMESTRE 26	BIMESTRE 27
	COSTOS DIRECTOS	678,073	1,510,047	2,193,742	2,640,665	3,373,104	4,301,261
	COSTOS INDIRECTOS	3,265,003	624,463	1,279,870	809,746	858,998	957,689
	COSTOS DE TERRENO	700,000	200,000	200,000	200,000	100,000	
	GASTOS DE VENTAS	134,814	135,197	135,582	135,970	136,360	136,753
	COSTOS FINANCIEROS	4,085	4,085	23,520	4,085	72,400	136,301
	PAGO CREDITO PARTICULARES						
	PAGO ENTIDAD FINANCIERA						
	OTROS PAGOS						
	TOTAL EGRESOS	4,781,975	2,473,792	3,832,714	3,790,465	4,540,863	5,532,003
	SALDO CAJA BIMENSUAL	-3,509,187	1,053,141	-168,735	484,628	225,628	765,851
	SALDO ACUMULADO	38,223	1,091,364	922,629	1,407,257	1,632,885	2,398,736

Proyecto	Reserva de Cajicá
Fecha Formato	07 de Febrero de 2022
Constructor:	AR Construcciones S.A.S
Fecha Inicio Proyecto	1 de diciembre de 2018
Fecha Fin Proyecto	30 de abril de 2026

FLUJO DE CAJA PROYECTO RESERVA DE CAJICA

BIMENSUAL (Cifras en Miles de Pesos)

		MAY-JUN 23	JUL-AGO 23	SEP-OCT 23	NOV-DIC 23	ENE-FEB 24	MAR-ABR 24
INGRESOS O ENTRADAS	CONCEPTO	BIMESTRE 28	BIMESTRE 29	BIMESTRE 30	BIMESTRE 31	BIMESTRE 32	BIMESTRE 33
	CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	5,120,218	4,218,451	3,496,305	3,739,348	3,083,545	2,808,762
	RECURSOS PROPIOS			1,322,883	837,017		
	CREDITO PARTICULARES						
	VENTAS DEL PROYECTO	1,969,397	1,702,657	2,182,630	27,094,506	2,424,709	2,897,334
	OTROS RECURSOS						
	TOTAL	**7,089,616**	**5,921,108**	**7,001,818**	**31,670,870**	**5,508,254**	**5,706,096**
EGRESOS O SALIDAS	CONCEPTO	BIMESTRE 28	BIMESTRE 29	BIMESTRE 30	BIMESTRE 31	BIMESTRE 32	BIMESTRE 33
	COSTOS DIRECTOS	5,462,957	4,530,522	3,779,260	3,993,143	3,694,032	3,272,453
	COSTOS INDIRECTOS	869,114	1,145,531	1,182,992	935,421	448,131	939,061
	COSTOS DE TERRENO		1,891,298	1,997,207			3,312,706
	GASTOS DE VENTAS	137,148	227,238	261,198	198,291	199,113	288,317
	COSTOS FINANCIEROS	4,085	231,110	345,969	4,085	318,606	152,993
	PAGO CREDITO PARTICULARES						
	PAGO ENTIDAD FINANCIERA			345,648	22,046,595		
	OTROS PAGOS				1,782,360		
	TOTAL EGRESOS	**6,473,304**	**8,025,699**	**7,912,274**	**28,959,894**	**4,659,881**	**7,965,530**
	SALDO CAJA BIMENSUAL	**616,311**	**-2,104,591**	**-910,456**	**2,710,976**	**848,373**	**-2,259,434**
	SALDO ACUMULADO	**3,015,047**	**910,456**	**0**	**2,710,976**	**3,559,349**	**1,299,915**

Proyecto	Reserva de Cajicá
Fecha Formato	07 de Febrero de 2022
Constructor:	AR Construcciones S.A.S
Fecha Inicio Proyecto	1 de diciembre de 2018
Fecha Fin Proyecto	30 de abril de 2026

FLUJO DE CAJA PROYECTO RESERVA DE CAJICA
BIMENSUAL (Cifras en Miles de Pesos)

		MAY-JUN 24	JUL-AGO 24	SEP-OCT 24	NOV-DIC 24	ENE-FEB 25	MAR-ABR 25
INGRESOS O ENTRADAS	CONCEPTO	BIMESTRE 34	BIMESTRE 35	BIMESTRE 36	BIMESTRE 37	BIMESTRE 38	BIMESTRE 39
	CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	2,748,678	3,602,887	5,015,691	4,172,039	3,514,906	2,368,947
	RECURSOS PROPIOS						
	CREDITO PARTICULARES						
	VENTAS DEL PROYECTO	23,703,529	11,109,124	6,554,165	3,638,814	2,076,886	2,045,637
	OTROS RECURSOS						
	TOTAL	**26,452,207**	**14,712,011**	**11,569,856**	**7,810,854**	**5,591,792**	**4,414,584**
EGRESOS O SALIDAS	CONCEPTO	BIMESTRE 34	BIMESTRE 35	BIMESTRE 36	BIMESTRE 37	BIMESTRE 38	BIMESTRE 39
	COSTOS DIRECTOS	3,266,122	4,308,597	6,037,585	5,054,710	4,286,018	2,906,889
	COSTOS INDIRECTOS	876,867	306,090	206,260	205,491	203,699	450,328
	COSTOS DE TERRENO	3,007,485					1,515,217
	GASTOS DE VENTAS	257,296	148,136	140,587	141,006	141,428	181,079
	COSTOS FINANCIEROS	71,226	117,450	135,759	232,338	4,085	340,201
	PAGO CREDITO PARTICULARES						
	PAGO ENTIDAD FINANCIERA	9,538,392					
	OTROS PAGOS	10,734,733	2,561,363				
	TOTAL EGRESOS	**27,752,122**	**7,441,636**	**6,520,191**	**5,633,545**	**4,635,230**	**5,393,714**
	SALDO CAJA BIMENSUAL	**-1,299,915**	**7,270,375**	**5,049,665**	**2,177,309**	**956,562**	**-979,130**
	SALDO ACUMULADO	**0**	**7,270,375**	**12,320,040**	**14,497,348**	**15,453,911**	**14,474,780**

Proyecto	Reserva de Cajicá
Fecha Formato	07 de Febrero de 2022
Constructor:	AR Construcciones S.A.S
Fecha Inicio Proyecto	1 de diciembre de 2018
Fecha Fin Proyecto	30 de abril de 2026

FLUJO DE CAJA PROYECTO RESERVA DE CAJICA

BIMENSUAL (Cifras en Miles de Pesos)

	MAY-JUN 25	JUL-AGO 25	SEP-OCT 25	NOV-DIC 25	ENE-FEB 26	MAR-ABR 26	
INGRESOS O ENTRADAS	CONCEPTO	BIMESTRE 40	BIMESTRE 41	BIMESTRE 42	BIMESTRE 43	BIMESTRE 44	BIMESTRE 45	TOTAL
	CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	1,391,935	525,421	0				59,822,564
	RECURSOS PROPIOS							16,906,007
	CREDITO PARTICULARES							0
	VENTAS DEL PROYECTO	19,225,024	10,184,075	1,133,495	18,250,133	515,297	8,867,418	161,354,661
	OTROS RECURSOS							0
	TOTAL	20,616,959	10,709,496	1,133,495	18,250,133	515,297	8,867,418	238,083,232
EGRESOS O SALIDAS	CONCEPTO	BIMESTRE 40	BIMESTRE 41	BIMESTRE 42	BIMESTRE 43	BIMESTRE 44	BIMESTRE 45	TOTAL
	COSTOS DIRECTOS	1,719,193	652,403	0				67,660,775
	COSTOS INDIRECTOS	639,748	193,216	407,117	407,445	182,419	412,852	24,233,338
	COSTOS DE TERRENO	3,030,435		1,515,217	1,515,217		1,515,217	27,000,000
	GASTOS DE VENTAS	242,613	66,382	96,676	86,467	20,319	59,624	6,334,869
	COSTOS FINANCIEROS	418,343	0	178,402	47,328			2,856,662
	PAGO CREDITO PARTICULARES							0
	PAGO ENTIDAD FINANCIERA	17,734,835	8,867,418		3,008,049			61,540,938
	OTROS PAGOS							16,906,007
	TOTAL EGRESOS	23,785,167	9,779,419	2,197,412	5,064,506	202,738	1,987,693	206,532,589
	SALDO CAJA BIMENSUAL	-3,168,208	930,077	-1,063,917	13,185,627	312,559	6,879,724	31,550,643
	SALDO ACUMULADO	11,306,573	12,236,650	11,172,732	24,358,359	24,670,918	31,550,643	31,550,643

Nota: El pago a la entidad financiera incluye el valor del crédito más la corrección monetaria

JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA
Representante legal Suplente
08-02-2022 GRUPO AR S.A.S