

OFICIO

AMC-SP-1152-2026

Cajicá, 05 de agosto de 2026

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CERTIFICA:

AR CONSTRUCCIONES SAS . NIT. 900.378.893-8 representada legalmente por el Representante Legal Suplente el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificada con c.c. No. **79.944.755** de Bogotá, quien allega radicación de permiso de venta del proyecto RESERVA DE CAJICA 2 ETAPA 1, ubicado en la Vereda Rio Grande Lote No1- Suelo Rural Suburbano, del predio identificado con folio de matrícula No. 176-243532, de propiedad de **FIDUCIARIA – FIDUCOLOMBIA SA NIT. 800.150.280-0**

Que el solicitante radica los documentos exigidos por el art. 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Decreto 0019 de 2012 Artículo 185 Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y Decreto 1783 de 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones" Artículo 3. El que Modifico el artículo 2.2.5.3.1. del Capítulo 3 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónese los parágrafos 3 y 4 para radicación de documentos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles, a continuación:

1. Oficio de radicación Solicitud de permiso de enajenación.
2. Cedula de Ciudadanía de **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**
3. *Certificado de Existencia y Representación Legal – AR. CONSTRUCCIONES SAS*
4. Certificado de Tradición N°176-243532
5. Modelo de Contrato de promesa de Compraventa y Compra
6. Presupuesto Financiero de Proyecto, Reserva de Cajicá 2 Etapa 1
7. *Acto administrativo No. 25126-2-26-0245 de 16 de julio de 2026*

Los documentos radicados estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, que podrán ser consultados en la sección de **publicaciones** de la página web de la Alcaldía de Cajicá, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.



Por último, cabe aclarar que este despacho es competente para informar que, en el Municipio de Cajicá, no se tiene reglamentación referente a registro de enajenadores o de actividades de sistemas de vigilancia y control en relación con las actividades de enajenación; así mismo tener en cuenta:

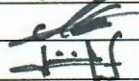
"CAPÍTULO 3. PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES - ARTÍCULO 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del DECRETO 1077 DE 2015 y subsiguientes; sin perjuicio de lo anterior, se informa que se adicionó el:

PARAGRAFO 3 por el Art. 3 del Decreto 1783 de 2021: "No se requerirá la expedición de un acto administrativo de autorización o permiso para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles (...) Presentada la totalidad de los documentos a los que hace referencia el presente artículo, los mismos se considerarán debidamente radicados en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012. La fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos."

Se expide por solicitud del interesado bajo radicado Sysman 202609017, el día cinco (05) del mes de agosto de dos mil veintiséis (2026).



ARQ. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS
Secretaría de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	Dr. Anderson Forero López		Abogado Contratista DT
Revisó	Arq. Nicolás Iván Ayala Pinzón		Director de Desarrollo Territorial
Aprobó	Arq. Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria de Planeación Municipal
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente documento y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			

Bogotá D.C diecisiete (17) de julio de 2026

Señores:

Secretaría de Planeación, Cajicá, Cundinamarca,

Asunto: SOLICITUD DE PERMISO DE ENAJENACIÓN

Ref. Proyecto Reserva de Cajicá 2- etapa 1- AR CONSTRUCCIONES S.A.S

Respetados señores:

Por medio de la presente, nos dirigimos a ustedes con el fin de solicitar el permiso de enajenación de inmuebles correspondiente al proyecto Reserva de Cajicá 2-etapa 1.

Se adjuntan los requisitos exigidos para la realización del trámite correspondiente:

1. Fotocopia del certificado de tradición y libertad.
2. Fotocopia del modelo de contrato y de la minuta de compra - venta.
3. Presupuesto financiero del proyecto
4. Certificado de existencia y representación legal o Cédula de Ciudadanía en el caso de persona natural.
5. Fotocopia de documento de identidad del representante legal (persona jurídica).
6. Fotocopia de la licencia de construcción

CORDIALMENTE,



Johann Ricardo Hidalgo Varela
Representante Legal

Notificaciones para efectos del trámite: GCpiragauta@arconstrucciones.com
CEL: 3042391881



Alcaldía Municipal de Cajicá
Nit. 899999465-0

Fecha: 17 de julio de 2026 Hora: 10:00 AM

Recibido: [Firma]
Dirección de atención al ciudadano y PQRSDE
Secretaría General

CURADORA URBANA No. 2 de Calica		No. DE RADICACION 25126-2-26-0004 PAGINA 1										
ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS												
Acto Administrativo No. 25126-2-26-0004		FECHA DE RADICACIÓN: 21-ene-2026										
EXPEDIENTE JUL 2026	EJECUTORIA JUL 2026	VIGENCIA 16 JUL 2026										
		CATEGORIA: III										
La Curadora Urbana No. 2 de Calica, ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 386 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto 126 de 2021												
RESUELVE												
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCION en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio localizado en la(s) dirección(es) KY 125 1030 LOTE 1 (ANTERIOR con Matriculas Inmobiliarias) 176243332 / , Código Catastral 2512600000030028000, del sector urbanización PARCELACION RIO GRANDE, en las coordenadas XY 1 (Y). Para la Etapa 1 del proyecto denominado RESERVA DE CALICA 2, el cual cuenta con docecientas cuarenta (240) unidades de vivienda, sescientos doce (712) estacionamientos para visitantes y ciento sesenta y ocho (178) estacionamientos para visitantes dentro de los que se plantan dieciocho (18) estacionamientos para visitantes y se plantea ochocientos (800) locales comerciales y un (1) tipo de estacionamiento destruido al uso comercial. Elaborado por MARISOL ANGULO MENDEZ con CG 20422303 - YENNY ANGULO MENDEZ con CG 32623522 - AIDA ANGULO MENDEZ con CG 20421430 - JORNEY ANGULO MENDEZ con CG 7818537 - IVONE SOFIA ANGULO con CG 20422303 - MARIA MAGDALENA ANGULO con CG 20422625 - SOFIA ANGULO PIÑEROS con CG 107211741. Construcción responsable. Características básicas:												
MARCO NORMATIVO												
NORMATIVIDAD: Acuerdo 18 de 2014	FECHA: 21-NUG-RS-05											
AREA ACTIVIDAD: Suelo Rural Suburbano - Área de Corredor Vial Subu	CLASIFICACION SUELO: Rural Suburbano											
TRATAMIENTO:	PERFIL DEL TERRENO: D											
ZN RIESGO: a Remoción en Masa; No b. Inundación: No												
ANTECEDENTES:												
ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN								
25126-2-24-0293	23-oct-2024	31-oct-2024	23-oct-2025	25126-2-24-0054								
25126-2-25-0428	20-nov-2025	02-dic-2025	23-oct-2026	25126-2-25-0148								
2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO												
DESCRIPCION USO		VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL	ESTRATO	A			
VIVIENDA AGRIPIADA		No	No aplica	240	712	178	0					
COMERCIO Y SERVICIOS		No	Grupe II	8	0	1	0					
Sistema: Agrupación		Total despues de la Intervención:		240	712	179	0					
CUADRO DE AREAS												
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO		RESERVA DE CALICA 2		ETAPAS DE CONSTRUCCION I								
3.2 PROYECTO ARQUITECTONICO		TARIFAS CONSTR		Obra Nueva	Reconstrucción	Ampliación	Grat	Sustitución	Alteración	Modificación	Reforma	TOTAL
LOTJE	40523.28	VIVIENDA	26.092.07	0.00	0.00	26.092.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26.092.07
SOTAND (SI)	8698.42	COMERCIO	292.26	0.00	0.00	292.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	292.26
SEMI SOTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	4505.01	INSTAL/DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	13180.80	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	26384.33	TOTAL INTERVENIDO	26384.33	0.00	0.00	26384.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26384.33
LIBRE PRIMER PISO	36018.27	GESTION ANTERIOR										
		TOTAL CONSTRUIDO				26384.33 M. LINEALES DE CERRAMIENTO:						825.62
4. EDIFICABILIDAD												
4.1 VOLUMETRIA		4.2 AISLAMIENTOS		4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO								
a. No PISOS HABITABLES	5	4.2.1 AISLAMIENTO		4.3.1 ANTEPJARDIN								
b. ALTURA MAX EN METROS	12.02 12.52	LATERAL		FRANJA DE AISLAMIENTO 5.38 MTS X VIA CALICA - ZI								
c. SOTANOS	1	LATERAL		NO SE EXIGE								
d. SEMISOTANO	0	POSTERIOR		4.3.2 CERRAMIENTO								
e. No EDIFICIOS	8	POSTERIOR		Altura: 2.00 mts - Longitud: 825.62 mts								
f. ETAPAS DE CONSTRUCCION	1	ENTRE EDIFICACION		4.3.3 VOLADIZO								
g. 1er PISO EQUIP Y/O ESTACION	No	PATIOS		NO PLANEA								
h. ALTILO	No			NO PLANEA								
i. INDICE DE OCUPACION	0.10											
j. INDICE DE CONSTRUCCION	0.40											
4.4 GESTION TIPO B		4.5 ESTRUCTURAS		4.6 RETROCesos								
DESTINACIÓN		a. TIPO DE CIMIENTACIÓN		a. DIMENSION DE RETROCesos								
ZONAS RECREATIVAS		LOS MACIZA CON VIGAS		CONTRA ZONAS VERDES O								
SERVICIOS COMUNALES		PERSONA		ESPACIOS PUBLICOS								
ESTACIONAM ADICIONALES NO SE EXIGE		MAYOR DE CONCRETO CMU		0.00								
		b. TIPO DE ESTRUCTURA										
		c. METODO DE DISEÑO										

CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá		No. DE RADICACIÓN:	PAGINA
ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS		25126-2-26-0004	2
Acto Administrativo No. 25126-2-26-0245		FECHA DE RADICACIÓN:	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 5 JUL 2017		21 ene. 2026	
FECHA DE EJECUTORIA: 16 JUL 2026		CATEGORÍA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO.	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	2026000275	06-jul-26	25.966.19	\$1570.745.686
Delineación Urbana	2026000275	06-jul-26	418.14	\$48.179.262
Delineación Urbana	2026000275	06-jul-26	824.62	\$2.159.432

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Decreto 1077 de 2015 art. 2.2.6.1.2.3.6), modificado por el Artículo II del Decreto 1203 de 2017.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1077 de 2015.).
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017, adicionado por el artículo 32 del Decreto 1783 de 2021.
5. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de Área.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
11. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
12. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
13. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de Área.
14. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Ley 400/97 y DECRETOS Reglamentarios: 923/10, 2525/10, 92/11 y 945 de 2017.
16. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2981 de 2013.
18. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, que permitan o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 675/01.
19. Las intervenciones en el Espacio Público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones que establezca el Municipio de Cajicá.
20. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
21. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción (Arts. 23 y 85, Cap. 8) y Decreto 2981 de 2013.
22. Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Código de Policía (Manejo de Escombros) y las demás establecidas por el Municipio de Cajicá.
23. Cumplir con el Reglamento Técnico de las Instalaciones Eléctricas - RETIE (Res 180466-02- Abr. 2017).
24. Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
25. Art. 2.2.6.1.4.9- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión será de un metro (1.00 m) por setenta centímetros (70 cm), localizada en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm). La valla o 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 (Decreto 1077 de 2016).
26. Las edificaciones deben contemplar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.
27. LEY 400 DE 1997- La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NRS-10, recaen sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 926 de 2010 modificado por el Decreto 92 de 2011, DECRETO 2525 DE 2010, Decreto 340 de 2012 y Decreto 945 de 2017. FECHA DE EXPEDICIÓN: 25126-2-22-0003
28. Cumplir con las disposiciones contenidas en la Resolución No. 4262 de 2013, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC, "por medio de la cual se expidió el Reglamento Técnico Para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL", así como las Resoluciones 5050 de 2018 y 5405 del 16 de julio de 2018.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01

Recibo No. AB26235728

Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: A R CONSTRUCCIONES S.A.S.

Nit: 900378893 8, Regimen Comun

Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02020869

Fecha de matrícula: 28 de agosto de 2010

Último año renovado: 2026

Fecha de renovación: 30 de marzo de 2026

Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 113#7-80 P 18

Municipio: Bogotá D.C.

Correo electrónico: mloaiza@arconstrucciones.com

Teléfono comercial 1: 6462333

Teléfono comercial 2: No reportó.

Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 113#7-80 P 18

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.

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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01
Recibo No. AB26235728
Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 4993 del 26 de agosto de 2010 de Notaría 24 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de agosto de 2010, con el No. 01409669 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada A R CONSTRUCCIONES S.A.S..

REFORMAS ESPECIALES

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 01409669 del Libro IX, en virtud de la escisión de la sociedad GRUPO AR SA, se constituye la sociedad de la referencia.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 0660 del 13 de junio de 2024, el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 28 de Agosto de 2024 con el No. 00225226 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal de responsabilidad civil No. 11001-31-03-044-2023-00519-00 de PROYECTO TORRELADERA APARTAMENTOS BOSQUE RESERVADO-PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 900.796.355-1, Contra: A R CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT. 900.378.893-8, PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ALTAMIRA NIT. 805.012.921-0 cuyo vocero es ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. NIT. 800.155.413-6.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá como objeto principal la promoción, desarrollo y administración de actividades, inmobiliarias, el diseño, construcción y administración directa o indirecta de obras civiles; la venta y comercialización de inmuebles y ejecución de actividades como

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01

Recibo No. AB26235728

Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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.

corredor inmobiliario; igualmente, la sociedad podrá importar y exportar bienes y servicios de conformidad con el régimen aduanero aplicable. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita, civil o comercial tanto en Colombia como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a 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, la sociedad podrá avalar y/o garantizar obligaciones de terceros cuando así lo decida la Junta Directiva.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$17.000.000.000,00
No. de acciones : 17.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$12.000.000.000,00
No. de acciones : 12.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$12.000.000.000,00
No. de acciones : 12.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad será ejercida por un (1) Representante Legal quien desempeñará el cargo del Gerente General y dos (2) suplentes de la sociedad y un (1) representante legal para asuntos financieros.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01
Recibo No. AB26235728
Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades y obligaciones del Representante Legal, y sus Suplentes. La sociedad será gerenciada y representada legalmente ante terceros por el Representante Legal, quien será el Gerente General quien 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 Representante Legal 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 que tiendan a cumplir los 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;

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01

Recibo No. AB26235728

Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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

deberá evaluar los informes que al respecto le presenten quienes en la sociedad ejercen funciones relativas a esta materia y ordenar las 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. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Representante Legal o cualquiera de sus suplentes, con ocasión de las facultades y límites establecidos en los presentes estatutos. Frente al Representante legal para Asuntos Financieros, tendrá especialmente las siguientes facultades: 1. Abrir y manejar cuentas bancarias: Autorizar la apertura, cierre, y manejo de cuentas corrientes, de ahorros o de cualquier otro tipo en entidades financieras. 2. Firmar cheques y títulos valores: Endosar, girar, aceptar, cobrar, y negociar cheques, pagarés, letras de cambio u otros títulos valores. 3. Solicitar y gestionar créditos: Realizar operaciones de financiamiento, solicitar préstamos, suscribir contratos de crédito, y garantizar obligaciones financieras. 4. Realizar pagos y cobros: Ejecutar pagos de obligaciones de la empresa y cobrar créditos o cualquier derecho a favor de la misma. 5. Celebrar contratos financieros: Suscribir contratos con entidades financieras, tales como factoring, leasing, seguros o similares. 6. Constituir garantías y cauciones: Autorizar la constitución de hipotecas, prendas o cualquier tipo de garantía real o personal a nombre de la empresa. 7. Representación en procesos financieros: Representar a la sociedad ante entidades financieras, aseguradoras, notarias, y cualquier entidad pública o privada en asuntos financieros. 8. Invertir recursos de la empresa: Gestionar la inversión de activos financieros, siempre bajo las políticas internas de la sociedad. 9. Gestionar procesos con Entidades Fiduciarias: Suscripción de contratos y otros con entidades fiduciarias para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, vinculación de nuevos negocios, solicitud de recursos, actualización de responsables operativos y reporte de costos. 10. Actuar como representante ante la DIAN, ante las diferentes Secretarías de Hacienda de los Municipios y Distritos, y demás autoridades tributarias; presentar declaraciones fiscales, responder requerimientos, interponer recursos, suscribir y firmar acuerdos de pago, y adelantar cualquier trámite o actuación administrativa o judicial en materia tributaria. 11. Autorizar la delegación o subrogación de algunas de estas funciones en terceros, si la sociedad lo permite. 12. Suscribir, firmar y autorizar cualquier documento necesario en el ejercicio de sus funciones, sin que las facultades aquí descritas se entiendan como limitativas de su

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01
Recibo No. AB26235728
Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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

capacidad legal de representación. El Representante Legal y sus suplentes, requerirán autorización de la Junta Directiva para suscribir, celebrar y ejecutar cualquier acto o contrato cuya cuantía sea superior a TRESCIENTOS CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (350 SMLMV), salvo que alguno de dichos actos o contratos haya sido previamente autorizado en el presupuesto anual vigente de la sociedad.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 22 del 2 de noviembre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de diciembre de 2018 con el No. 02404678 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente General	Daniel Giraldo Caceres	C.C. No. 94152188

Por Acta No. 29 del 2 de diciembre de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de diciembre de 2019 con el No. 02529761 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Gerente General	Hector Guillermo Fonseca Caballero	C.C. No. 80031104

Por Acta No. 22 del 2 de noviembre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de diciembre de 2018 con el No. 02404678 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Suplente Del Gerente General	Johann Ricardo Hidalgo Varela	C.C. No. 79944755

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01

Recibo No. AB26235728

Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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

Por Acta No. 036 del 1 de abril de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de mayo de 2025 con el No. 03251290 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Asuntos Financieros	Jose Leonardo Avila	C.C. No. 75096808

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**JUNTA DIRECTIVA**

Por Acta No. 22 del 2 de noviembre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de diciembre de 2018 con el No. 02404679 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jaime Andres Agudelo Restrepo	C.C. No. 79485433
Segundo Renglon	Juan Fernando Agudelo Restrepo	C.C. No. 79155254
Tercer Renglon	Carlos Alberto Agudelo Restrepo	C.C. No. 79156686

REVISORES FISCALES

Por Escritura Pública No. 4993 del 26 de agosto de 2010, de Notaría 24 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de agosto de 2010 con el No. 01409669 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
-------	--------	----------------

Página 8 de 13

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01

Recibo No. AB26235728

Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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

intervenga AR CONSTRUCCIONES S.A.S. como parte o tercero. 5) Solicitar e intervenir en la práctica de toda clase de pruebas anticipadas solicitadas por AR CONSTRUCCIONES SAS, que deban surtirse con su citación o intervención. 6) Concurrir ante las autoridades jurisdiccionales y/o administrativas y absolver directa y personalmente en nombre de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. todas las declaraciones, testimonios y los interrogatorios de parte que se le formulen en procesos o actuaciones, las partes, las autoridades públicas, los funcionarios judiciales, administrativos o los árbitros centro de procesos arbitrales, quedando expresamente facultado para confesar en nombre de AR CONSTRUCCIONES S.A.S., transigir, conciliar, desistir, comprometer el pleito ante árbitros, recibir, y entregar bienes corporales e incorporeales a que aluda cualquier juicio o disputa, ejercer, actuar y comportarse como procurador Judicial, ratificar la figura de la agencia oficiosa o procesal según el caso, conferir poderes especiales a abogados para que ejerzan e interpongan las acciones legas y administrativas correspondientes como interesado, demandante, convocante y/o conferir poderes para que formulen(n) las excepciones, defensas, incidentes, taches, oposiciones u objeciones cuando funja como parte convocada o demandada, y en general, ejercer todas aquellas facultades previstas en el artículo 77 del Código General del Proceso. 7) Tachar de falso cualquier documento, peritazgo y prueba testimonial que así lo amerite y que se oponga a AR CONSTRUCCIONES SAS. 8) Celebrar compromiso para dirimir los conflictos civiles, comerciales y contencioso administrativos que sean susceptibles de dirimir por un Tribunal de Arbitramento y convenir las prórrogas para la duración del proceso y demás condiciones especiales o particulares. 9) Interponer recursos ordinarios de reposición, apelación, queja y suplica; y los extraordinarios de anulación, casación, revisión en contra de cualquier providencia judicial o acto administrativo emanado de autoridad jurisdiccional y/o administrativa, con el fin de ejercer la defensa integral de AR CONSTRUCCIONES SAS. 10) Iniciar cualquier clase de acción judicial y/o administrativa consagrada en la Constitución Política de Colombia, en la legislación Nacional y en general en el ordenamiento jurídico colombiano, en las que se pretenda el reclamo patrimonial o extrapatrimonial de derechos en favor de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. 11) En general para que asuma la personería de la empresa cuando así lo estime conveniente y necesario, de tal modo que en ningún caso quede la empresa sin representación alguna, pudiendo interponer los recursos o adelantar las gestiones que considere pertinentes para el mejor ejercicio del

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01
Recibo No. AB26235728
Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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

presente poder.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO**INSCRIPCIÓN**

E. P. No. 2820 del 26 de mayo de
2011 de la Notaría 24 de Bogotá
D.C.

01483860 del 31 de mayo de
2011 del Libro IX

Acta No. 05 del 19 de octubre de
2011 de la Asamblea de Accionistas

01524383 del 1 de noviembre de
2011 del Libro IX

Acta No. 6 del 8 de febrero de
2012 de la Asamblea de Accionistas

01608712 del 20 de febrero de
2012 del Libro IX

Acta No. 7 del 14 de junio de 2012
de la Asamblea de Accionistas

01650681 del 16 de julio de
2012 del Libro IX

Acta No. 9 del 10 de octubre de
2012 de la Asamblea de Accionistas

01697393 del 14 de enero de
2013 del Libro IX

Acta No. 12 del 12 de diciembre de
2013 de la Asamblea de Accionistas

01891110 del 4 de diciembre de
2014 del Libro IX

Acta No. 13 del 14 de marzo de
2014 de la Asamblea de Accionistas

01818445 del 20 de marzo de
2014 del Libro IX

Acta No. 13 del 14 de marzo de
2014 de la Asamblea de Accionistas

01823701 del 4 de abril de
2014 del Libro IX

Acta No. 17 del 1 de diciembre de
2015 de la Asamblea de Accionistas

02048435 del 24 de diciembre
de 2015 del Libro IX

Acta No. 22 del 2 de noviembre de
2018 de la Asamblea de Accionistas

02404677 del 14 de diciembre
de 2018 del Libro IX

Acta No. 25 del 28 de febrero de
2019 de la Accionista Único

02498197 del 21 de agosto de
2019 del Libro IX

Acta No. 36 del 1 de abril de 2025
de la Asamblea de Accionistas

03250383 del 29 de abril de
2025 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 23 de marzo de 2017 de Representante Legal,
inscrito el 24 de marzo de 2017 bajo el número 02199405 del libro IX,
comunicó la sociedad matriz:

- GRUPO AR S A S

Domicilio: Bogotá D.C.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01

Recibo No. AB26235728

Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Que se ha configurado una situación, de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.
Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial :
2014-11-14

**** Aclaración Situación de Control ****

Se aclara el Registro No. 02199405 del libro IX en el sentido de indicar que la sociedad GRUPO AR S A S (matriz) comunica que ejerce situación de control directo y grupo empresarial sobre las sociedades AR HOTELES SAS y AR CONSTRUCCIONES SAS (subordinadas).

Por Documento Privado No. Sin núm. del representante legal del 30 de mayo de 2017, inscrito el 31 de mayo de 2017 bajo el No. 02229346 del Libro IX, se aclara la situación de control y grupo empresarial inscrito bajo el registro No. 02199405, en el sentido de indicar que la sociedad GRUPO AR SAS (matriz) también ejerce situación de control y grupo empresarial sobre la sociedad AR SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS (subordinada).

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01

Recibo No. AB26235728

Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4112
Otras actividades Código CIIU: 6820, 6810

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 \$ 524.920.408.000

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

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 RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 30 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 18 de abril de 2026. \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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de julio de 2026 Hora: 14:15:01
Recibo No. AB26235728
Valor: \$ 12,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B26235728D0649

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.

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.


FERNANDO AVILA CRISTANCHO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 79.944.755

APELLIDOS HIDALGO VARELA

NOMBRES JOHANN RICARDO

FIRMA

REPUBLICA DE COLOMBIA



FECHA DE NACIMIENTO 23 AGO 1976

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70 ESTATURA

O+ G.S. RH

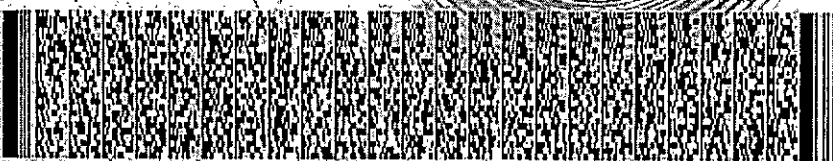
M SEXO

09: NOV-1995 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A: 1500150-00111061-M: 0079944755-20081024 0004810632A-2 1940013584

DEL ESTADO CIVIL



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

Certificado generado con el Pin No: 2606116990137030377

Nro Matrícula: 176-243532

Página 1 TURNO: 2026-176-1-71216

Impreso el 11 de Junio de 2026 a las 04:03:21 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: RIOGRANDE

FECHA APERTURA: 25-07-2024 RADICACIÓN: 2024-176-6-11808 CON: ESCRITURA DE: 06-06-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NUMERO 1 - SUELO RURAL SUBURBANO cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1577, 2024/06/06, NOTARIA SEGUNDA CHIA. Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 4 METROS: 5109 CENTIMETROS: 8300

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

10. - ESCRITURA 1304 DEL 15/12/2023 NOTARIA UNICA DE CAJICA REGISTRADA EL 22/2/2024 POR ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO DE: GABRIEL ANGULO CLAVIJO, DE: ANA ISABEL MENDEZ DE ANGULO, A: JONNY RENE ANGULO MENDEZ, A: IVONE SOFIA ANGULO MENDEZ, A: MARISOL ANGULO MENDEZ, A: YENNY ESMERALDA ANGULO MENDEZ, A: ISABEL SOFIA ANGULO PI/EROS, A: AIDA ROCIO ANGULO MENDEZ, A: MARIA MAGDALENA ANGULO MENDEZ HOY DE CABRERA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 176-138428. -

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCIÓN LOTE NUMERO 1 - SUELO RURAL SUBURBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 138428,

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-02-1997 Radicación: 1997-176-6-01561

Doc: ESCRITURA 717 DEL 27-12-1996 NOTARIA U. DE SIMIJACA

VALOR ACTO: \$2,081,200

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE PETROLERA RESPECTO FRANJA DE TERRENO DETERMINADA (1.892 M2)

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

DE: ANGULO CLAVIJO GABRIEL

CC# 48360

A: GAS NATURAL E.S.P.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-07-2024 Radicación: 2024-176-6-11808



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

Certificado generado con el Pin No: 2606116990137030377

Nro Matrícula: 176-243532

Página 2 TURNO: 2026-176-1-71216

Impreso el 11 de Junio de 2026 a las 04:03:21 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1577 DEL 06-06-2024 NOTARIA SEGUNDA DE CHIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: ANGULO MENDEZ AIDA ROCIO	CC# 20421430	X
DE: ANGULO MENDEZ DE CABRERA MARIA MAGDALENA	CC# 20420825	X
DE: ANGULO MENDEZ IVONE SOFIA	CC# 20422303	X
DE: ANGULO MENDEZ JONNY RENE	CC# 79187527	X
DE: ANGULO MENDEZ MARISOL	CC# 20423950	X
DE: ANGULO MENDEZ YENNY ESMERALDA	CC# 52623522	X
DE: ANGULO PIÑEROS ISABEL SOFIA		X NUIP 1.072.717.471

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-02-2025 Radicación: 2025-176-6-3267

Doc: OFICIO 261 DEL 24-02-2025 ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION- ALCALDIA MUNICIPIO DE CAJICA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-06-2025 Radicación: 2025-176-6-9103

Doc: ESCRITURA 513 DEL 28-05-2025 NOTARIA UNICA DE CAJICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION SE ACLARA LA ESCRITURA 1304 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2023 DE LA NOTARIA UNICA DE CAJICA, LA ACLARACION SE HACE EN LA ASIGNACION DE PORCENTAJES DONDE QUEDABA UN SOBRANTE DE 0.0001%, ESA DIFERENCIA SE ASIGNARA A LA MENOR ISABEL SOFIA ANGULO PIÑEROS

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

DE: ANGULO MENDEZ AIDA ROCIO	CC# 20421430	X	14.2857%
DE: ANGULO MENDEZ IVONE SOFIA	CC# 20422303	X	14.2857%
DE: ANGULO MENDEZ JONNY RENE	CC# 79187527	X	14.2857%
DE: ANGULO MENDEZ MARISOL	CC# 20423950	X	14.2857%
DE: ANGULO MENDEZ YENNY ESMERALDA	CC# 52623522	X	14.2857%
DE: ANGULO PIÑEROS ISABEL SOFIA NUIP. 1072717471		X	14.2858%

ANOTACION: Nro.005 Fecha: 13-02-2026 Radicación: 2026-176-6-2862

Doc: OFICIO AMC-SP-0047-2026 DEL 21-01-2026 ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO AUTORIZACION INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PUBLICA

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2606116990137030377

Nro Matrícula: 176-243532

Página 4 TURNO: 2026-176-1-71216

Impreso el 11 de Junio de 2026 a las 04:03:21 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-176-1-71216

FECHA: 11-06-2026

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SANDRA PATRICIA BARBERI FORERO



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Reserva de Cajicá 2- ETAPA 1- Presupuesto financiero

NOTA: CIFRAS EN MILES

ITEM	Reserva de Cajicá 2- Crédito ETAPA 1 VALOR	Reserva de Cajicá 2- Crédito ETAPA 1 VR m2 VEND	Reserva de Cajicá 2- Crédito ETAPA 1 VR m2 CONST	Reserva de Cajicá 2- Crédito ETAPA 1 % VENTA
1. INGRESOS	\$ 81,048,298.33	\$ 5,807.21	\$ 3,194.15	100.06%
1.1. VENTAS	\$ 80,995,700.97	\$ 5,803.44	\$ 3,192.07	100.00%
1.1.1. Cuotas de separación	\$ 241,000.00	\$ 17.27	\$ 9.50	0.30%
1.1.2. Cuotas iniciales	\$ 24,057,710.29	\$ 1,723.78	\$ 948.12	29.70%
1.1.3. Subsidios	\$ -	\$ -	\$ -	0
1.1.4. Recaudos finales	\$ 56,696,990.68	\$ 4,062.41	\$ 2,234.45	70.00%
1.2. OTROS	\$ 52,595.36	\$ 3.77	\$ 2.07	0.06%
1.2.1. Recuperación de IVA	\$ -	\$ -	\$ -	0
1.2.2. Recuperación convenio redes eléctricas	\$ -	\$ -	\$ -	0
1.2.3. Rendimientos fiduciarios	\$ 52,595.36	\$ 3.77	\$ 2.07	0.06%
2. COSTOS	\$ 76,230,882.59	\$ 5,462.03	\$ 3,004.29	94.12%
2.1. TERRENO	\$ 14,509,932.12	\$ 1,039.65	\$ 571.84	17.91%
2.1.1. Proyectos	\$ 13,615,431.91	\$ 975.56	\$ 535.59	16.81%
2.1.2. Administrativa	\$ 27,771.74	\$ 1.99	\$ 1.09	0.03%
2.1.3. Jurídico	\$ 60,366.65	\$ 4.33	\$ 2.38	0.07%
2.1.4. Urbanismo exterior	\$ 806,361.82	\$ 57.78	\$ 31.78	1.00%
2.1.4.1. Urbanismo externo	\$ 700,000.00	\$ 50.16	\$ 27.59	0.86%
Externo	\$ 106,361.82	\$ 7.62	\$ 4.19	0.13%
2.2. COSTOS DIRECTOS	\$ 44,836,506.18	\$ 3,212.59	\$ 1,767.03	55.36%
2.2.1. Costo directo	\$ 41,867,100.00	\$ 2,999.83	\$ 1,650.00	51.69%
2.2.2. Imprevistos	\$ -	\$ -	\$ -	0
2.2.3. Inflación	\$ 2,969,406.18	\$ 212.76	\$ 117.03	3.67%
2.3. COSTOS INDIRECTOS	\$ 6,159,780.48	\$ 441.36	\$ 242.76	7.61%
2.4. HONORARIOS	\$ -	\$ -	\$ -	0
2.5. IMPUESTOS	\$ 2,915,935.47	\$ 208.93	\$ 114.92	3.60%
2.6. VENTAS	\$ 3,285,291.53	\$ 235.40	\$ 129.47	4.06%
2.7. OTROS	\$ -	\$ -	\$ -	0
2.8. FINANCIEROS	\$ 4,523,436.80	\$ 324.11	\$ 178.27	5.58%
2.8.1. Financiera	\$ 4,436,453.85	\$ 317.88	\$ 174.84	5.48%
2.8.1.1. Intereses crédito constructor	\$ 1,821,154.21	\$ 130.49	\$ 71.77	2.25%
2.8.1.2. Corrección monetaria	\$ 2,605,299.64	\$ 186.67	\$ 102.68	3.22%
2.8.1.3. Gastos de crédito	\$ 10,000.00	\$ 0.72	\$ 0.39	0.01%
2.8.2. Proyectos	\$ 42,021.72	\$ 3.01	\$ 1.66	0.05%
2.8.3. Jurídico	\$ 44,961.23	\$ 3.22	\$ 1.77	0.06%
3. UTILIDAD BRUTA	\$ 4,817,413.74	\$ 345.17	\$ 189.86	5.95%
4. UTILIDAD	\$ 8,381,224.59	\$ 600.52	\$ 330.31	10.35%
5. UTILIDAD + HONORARIOS	\$ 8,381,224.59	\$ 600.52	\$ 330.31	10.35%
6. GASTOS GENERALES	\$ 3,563,810.84	\$ 255.35	\$ 140.45	4.40%
7. UTILIDAD + HONORARIOS - GG	\$ 4,817,413.74	\$ 345.17	\$ 189.86	5.95%
8. TIR consolidado	\$ 36.95	\$ -	\$ -	4.56E-07
9. TIR consolidado honorarios	\$ 36.95	\$ -	\$ -	4.56E-07
10. VPN flujo de caja consolidado	\$ 4,817,413.74	\$ 345.17	\$ 189.86	5.95%
11. VPN flujo de caja consolidado con honorarios	\$ 4,817,413.74	\$ 345.17	\$ 189.86	5.95%
12. VPN flujo de caja después de pago estimado de renta	\$ 4,817,413.74	\$ 345.17	\$ 189.86	5.95%

 construcciones	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA RESERVA DE CAJICA 2 ETAPA 1	
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	Autorizado para anunciar y enajenar inmuebles según registro No.XXX expedido por la Secretaría de Planeación de la Alcaldía municipal de Cajicá, Cundinamarca.	
PARTES DEL CONTRATO		
PROMITENTE VENDEDOR	A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT. 900.378.893-8	
	Para efectos del presente contrato AR CONSTRUCCIONES S.A.S. , obra en calidad de FIDEICOMITENTE en el patrimonio autónomo " FIDEICOMISO P.A LOTE RIO GRANDE " constituido mediante documento privado de fecha tres (3) de febrero del dos mil veinticinco (2025), actuando como vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.	
PROMITENTE COMPRADOR	NOMBRE	Haga clic aquí para escribir texto.
	IDENTIFICACIÓN	Haga clic aquí para escribir texto.
	ESTADO CIVIL	Haga clic aquí para escribir texto.
	DIRECCIÓN	Haga clic aquí para escribir texto.
	TELÉFONO	Haga clic aquí para escribir texto.
PROMITENTE COMPRADOR	NOMBRE	Haga clic aquí para escribir texto.
	IDENTIFICACIÓN	Haga clic aquí para escribir texto.
	ESTADO CIVIL	Haga clic aquí para escribir texto.
	DIRECCIÓN	Haga clic aquí para escribir texto.
	TELÉFONO	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 realizará en la fecha indicada por EL PROMITENTE VENDEDOR, la cual será dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes, contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compra-venta o la fecha indicada en dicho Instrumento público.	
INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO:	Haga clic aquí para escribir texto.	

ESTRATO (PROVISIONAL):	X El estrato socio económico definitivo será el que discrecionalmente fije la autoridad municipal mediante Decreto.		
ÁREA APROX. CONSTRUIDA: Haga clic aquí para escribir texto.			
ÁREA APROX. PRIVADA: 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 1	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	✓
CESANTIAS	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.
CREDITO	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.
VALOR TOTAL	Haga clic aquí para escribir texto.		✓

NOTA: En caso que, la forma de pago del (los) inmueble (s) sea de contado y/o sin subsidio, no se deben tener en cuenta las cláusulas que hacen referencia al otorgamiento del crédito y/o subsidio para el pago del saldo del inmueble al momento de la escritura.

IMPORTANTE: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) entiende y acepta que todos los pagos de(los) inmueble(s) deben ser realizados directamente a la cuenta bancaria del **FIDEICOMISO LOTE RIO GRANDE**, mediante el código de barras que para el efecto le entregó EL PROMETIENTE VENDEDOR, y que no deberá entregar directamente ni a través de terceros, recursos directamente al PROMETIENTE VENDEDOR.

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

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 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 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 construida y el área privada que se señala en la portada; pertenecientes al proyecto inmobiliario denominado **"RESERVA DE CAJICA 2 ETAPA 1"** Ubicado en la vereda Río Grande, en jurisdicción del municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca, correspondiente al **Lote No. 1 - suelo rural suburbano**.

La presente promesa de venta incluye todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos, agua, gas 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 PRIMERO. - Las áreas, construida y privada del inmueble prometido en venta, serán legalizadas de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto "**RESERVA DE CAJICA 2 ETAPA 1**" que se viene adelantando ante la entidad competente, en ese documento se protocolizará mediante Escritura Pública los linderos de(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

PARAGRAFO SEGUNDO. - La memoria descriptiva se encuentra contenida en Anexo 1, los planos arquitectónicos en el Anexo 2 y en caso que aplique el Formato de acabados señalado en el anexo 4, hacen parte integral de la presente promesa de compraventa, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, declara(n) conocer y aceptar que en virtud del proceso constructivo y los materiales empleados en **EL PROYECTO INMOBILIARIO** las medidas indicadas en los planos arquitectónicos pueden tener una tolerancia constructiva de 1.5 cm en unidades de vivienda y de 5 cm en edificios comunales; igualmente declaran conocer y aceptar que cualquier modificación a la descripción del proyecto inmobiliario, y en general, del listado de especificaciones que no implique un desmejoramiento o afectación de las condiciones inicialmente ofrecidas, será notificada a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, mediante comunicación escrita a la dirección registrada en las bases de datos de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA SEGUNDA. - LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN: Tomados de la escritura pública mil quinientos setenta y siete (1577) del seis (6) de junio de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaria, segunda (2) del círculo de Chia:

LOTE NUMERO UNO (1) Tiene un área de **CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO NUEVE PUNTO OCHENTA Y TRES METROS (45.109.83 M2)** y área de servidumbre de 1250.82 m2 y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de los planos anexos a la **RESOLUCIÓN No. 25126-2-24-0070** de fecha once (11) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024) expedida por la Curaduría Urbana No 2 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

POR EL NORTE: Lindero 1: inicia en el punto M0 en línea recta en sentido oriente, en distancia de trescientos doce punto setenta y un metros (312.71m) hasta el punto M1 Colindando con el lote identificado con el número catastral 251260000000003002800

POR EL ORIENTE Lindero 2: inicia en el Punto M1 en línea recta, sentido sur, en distancia de ciento treinta y siete punto cuarenta y nueve metros (137.49m) hasta el Punto M43, Colindando con el lote 2 Suelo Rural de la presente subdivisión.

POR EL SUR Lindero 3: inicia en el Punto M43 en línea quebrada, sentido occidente, en distancia de ciento ochenta y ocho punto setenta y seis metros (188.76m) hasta el Punto M44, en distancia de catorce punto setenta y un metros (14.71m) hasta el punto M45 en distancia de cincuenta y cuatro punto treinta y dos metros (54.32m) hasta el Punto M46, en distancia de cincuenta y cuatro punto sesenta y siete metros (54.67m) hasta el punto M47 colindando con los predios identificados con las cédulas catastrales números 00-00-0003-0862/0863-000 de propiedad de la Universidad Militar Nueva Granada.

POR EL OCCIDENTE Lindero 4: inicia en el punto M47 en línea quebrada, sentido norte, en distancia de cincuenta y seis punto cero metros (56.00m) hasta el Punto M48, en distancia de ciento quince punto cincuenta y nueve metros (115.59m) hasta el punto M0 colindando con la vía que de Cajicá conduce a Zipaquirá y encierra. Redacción técnica de linderos según la resolución conjunta 1101 del IGAC y la superintendencia de notariado y registro con fecha 31-12-2020.

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 superficial, ubicación del proyecto, especificaciones, calidades, 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. Acepto (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.

CLÁUSULA TERCERA.- DECLARACIONES ESPECIALES: Por tratarse de un ante - proyecto arquitectónico, manifiesto (mos) que aceptó (amos) los cambios o modificaciones arquitectónicas, técnicas, jurídicas y demás que tuviere la constructora necesidad de hacer, en atención a las adecuaciones y perfeccionamientos del proyecto a desarrollar, y/o en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción y sus modificaciones y/o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a realizar cambios los cuales no podrán ser de calidad inferior a los inicialmente previstos y guardando similares características.

PARÁGRAFO PRIMERO: De igual manera, declaro (amos) conocer y aceptar que el(los) inmueble(s), serán entregados en **Obra Negra** conforme lo descrito en el presente documento, la oferta mercantil, la memoria descriptiva y los demás anexos que hagan parte de la negociación, salvo para los casos en que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** opte por alguna de las alternativas de acabados ofrecida por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Por lo anterior las condiciones comerciales ofrecidas a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** son independientes, y no serán oponibles por terceros.

PARAGRAFO SEGUNDO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta aceptar que, una vez realizada la entrega real y material del inmueble prometido en venta, los costos que se ocasionen por cambios de acabados o ejecución de obras que sean realizados por su voluntad, serán de su cargo y será(n) el(los) único(s) responsable(s), quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** eximido de cualquier responsabilidad.

PARÁGRAFO TERCERO: 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 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 **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, y no será causal o justificación para no recibir el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acepta(n) desde ahora que el Constructor del proyecto, sólo pagará las expensas ordinarias sobre las unidades construidas no entregadas y/o no transferidas, lo que primero ocurra. En cuanto las expensas extraordinarias en consideración a su naturaleza, están no serán exigibles al propietario inicial y/o constructor. En consecuencia, antes de la entrega definitiva, **EL PROMITENTE VENDEDOR** elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad. En todo caso el pago de las expensas extraordinarias será prorrateado con los propietarios que han recibido las unidades inmobiliarias.

PARÁGRAFO QUINTO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) conocer y aceptar que al **PROMITENTE VENDEDOR** no se cobrará multa por la inasistencia a 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 o entregar y en consecuencia, no están siendo parte de las decisiones que se tomen por la copropiedad del conjunto residencial.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar que **EL PROYECTO INMOBILIARIO RESERVA DE CAJICÁ 2 ETAPA 1**, se reserva la facultad de desarrollar usos de suelo distintos a vivienda, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y normas concordantes, lo cual, en ningún caso implicará un menoscabado o afectación de los derechos de los compradores de vivienda dentro del **PROYECTO INMOBILIARIO**. Los desarrollos futuros estarán sujetos a la obtención previa de la licencia urbanística correspondiente expedida por la Ciudadanía Urbana o autoridad competente.

PARÁGRAFO SEPTIMO - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) las construcciones que conforman las unidades privadas, bienes comunes del conjunto, las especificaciones de la construcción y que la destinación del inmueble es única y exclusivamente para vivienda familiar, de acuerdo con su uso, área, perímetro y altura y no podrá ser modificada.

PARÁGRAFO OCTAVO - 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.

CLÁUSULA CUARTA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del inmueble aquí descrito e identificado, comprenderá los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario y los bienes comunes del proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL "RESERVA DE CAJICÁ"**, de acuerdo con lo establecido en la **Ley 675 de 2001** y en el Reglamento del Conjunto, del cual se dará copia a la administración de la copropiedad una vez sea elevado a escritura pública en los términos de ley. La Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal será inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. **176-243532** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, entidad quien hará la correspondiente calificación y creación de los folios de matrícula inmobiliaria individuales que le corresponda al inmueble que se promete en venta por este documento. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** manifiesta(n) aceptar y conocer las disposiciones de la ley 675 del 2001 del Régimen de Propiedad Horizontal que será aplicable al proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S) manifiesta(n) que de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la ley 675 de 2001, conoce(n) 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 primera entrega que se realice de los inmuebles que hacen parte del PROYECTO. En cuanto a la entrega de los bienes comunes de uso y goce no esencial del **CONJUNTO RESIDENCIAL "RESERVA DE CAJICÁ 2 ETAPA 1"**, tales como zonas de recreación y/o deporte, salones comunes entre otros serán entregados a la comisión designada por la Asamblea General de Copropietarios o al Administrador provisional o definitivo o a quien este(os) delegue(n) una vez culmine la Subetapa 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(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S) manifiesta(n) conocer y aceptar que, los bienes comunes de uso exclusivo, tales como los parqueaderos, en caso en que existan en este **PROYECTO INMOBILIARIO**, serán asignados a cada uno de los propietarios de los bienes privados en la misma escritura pública de transferencia de dominio de cada unidad inmobiliaria. La desafectación de los bienes comunes de uso exclusivo se someterá conforme lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y la regulación que se establezca en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya.

PARÁGRAFO TERCERO. - 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 al Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el **CONJUNTO RESIDENCIAL "RESERVA DE CAJICÁ"**, sus adiciones y/o futuras reformas.

PARÁGRAFO CUARTO. - Así mismo **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, declara(n) que conoce(n) que para la fecha de suscripción del presente contrato se ha establecido como cuota **APROXIMADA** de administración la suma de \$3.600 pesos por metro cuadrado de área construida, suma que será ajustado conforme al año de la fecha de escrituración. Dicho valor puede variar de acuerdo con 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 QUINTO. - TERRENOS POR DESARROLLAR. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) expresamente que la demora o tardanza por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto o a la Subetapa a la que pertenece este inmueble no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa sobre los mismos. Por lo tanto, **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.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(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 **CONJUNTO RESIDENCIAL "RESERVA DE CAJICÁ 2 ETAPA 1"**, no se haya llevado a cabo la construcción de obras futuras que le integren, todo lo anterior, en consideración a que los terrenos por desarrollar no afectan los derechos y los compromisos suscritos y adquiridos para el uso y goce de la unidad prometida en venta.

PARÁGRAFO SEXTO. - 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 CAJICÁ"**, 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. Dicha obligación, que se mantendrá vigente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta(n) en forma expresa, a través de poder especial, amplio y suficiente, que por esta determinación, concede a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR(ES)**, en los términos definidos por los artículos 1262 C de Co., 2142 del C.C y 74 del CGP y demás normas concordantes y complementarias, para que realice todos los actos y suscriba contratos, documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las reformas, adiciones, aclaraciones o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal, y en particular, lo faculta para: (i) Tramitar la modificación a la licencia de construcción cuando se requiera; (ii) Si lo considera necesario, asistir, participar con voz y voto en las asambleas ordinarias o extraordinarias de copropietarios para votar y aprobar el acta de asamblea que autorice la adecuación de los reglamentos de propiedad horizontal, su reforma, o modificación, aclaración o actos similares (iii) Perfeccionar la reforma al reglamento de propiedad horizontal en caso de ser necesario, así como suscribir escrituras públicas de modificación o aclaración; (iv) Protocolizar el documento de modificación de la respectiva Licencia de Construcción en términos reformativos, debidamente aprobada por la Entidad Distrital competente. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, estará facultado para realizar dichos actos, 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 o se hayan entregado la totalidad de las unidades que conforman las Subetapas del proyecto hasta que se termine el proyecto urbanístico.

CLÁUSULA QUINTA. - TRADICIÓN: El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-152474, fue adquirido por el fideicomiso denominado **FIDEICOMISO LOTE RIO GRANDE**, identificado con Nit. 830.054.539-0 cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, de la siguiente manera:

5.1. El inmueble en mayor extensión 176-138428 fue adquirido por María Magdalena Angulo Méndez de Cabrera, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.420.825 expedida en Cajicá; Ivone Sofía Angulo Méndez, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.422.303 expedida en Cajicá; Marisol Angulo Méndez, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.423.950 expedida en Cajicá; Jonny Rene Angulo Méndez, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.187.527 expedida en Cajicá; Aida Rocío Angulo Méndez, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.421.430 expedida en Cajicá; Yenny Esmeralda Angulo Méndez, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.623.522 expedida en Cajicá y la menor Isabel Sofía Angulo Piñeros, identificada con NUP No. 1.072.717.471 en virtud de la ADJUDICACIÓN DE SUCESIÓN del causante GABRIEL ÁNGULO CLAVIJO (Q.E.P.D) que obra en la Escritura Pública Mil Trescientos Cuatro (1304) otorgada el quince (15) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) por la Notaría Única del Círculo de Cajicá, debidamente registrada.

5.2. Que los propietarios, debidamente autorizados mediante **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISIÓN RURAL DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, RESOLUCIÓN No. 25126-2-24-0070** de fecha once (11) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), expedida por la Curaduría Urbana No. 2 del municipio de Cajicá (Cundinamarca), debidamente notificada y ejecutoriada, y de conformidad con los planos y documentos que se anexan para su protocolización con la presente escritura pública, procedieron a desglosar materialmente el inmueble antes determinado. Dicha subdivisión fue debidamente protocolizada mediante la Escritura Pública No. 1577 del seis (6) de junio de dos mil veinticuatro (2024), a través de la cual se segregó el inmueble en dos (2) unidades inmobiliarias independientes, identificadas con los folios de matrícula inmobiliaria No. 176-243532, correspondiente al Lote No. 1 – suelo rural suburbano, y No. 176-243533, correspondiente al Lote No. 2 – suelo rural.

5.3. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **176-243532** fue adquirido por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE RIO GRANDE**, mediante adición a fiducia mercantil elevada a Escritura Pública No. diez mil setecientos sesenta y seis (10.766) de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. 176-243532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, bajo la anotación No. seis (006) de fecha veintisiete (27) de marzo de dos mil veintiséis (2026).

PARÁGRAFO PRIMERO. FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del patrimonio autónomo **DENOMINADO "FIDEICOMISO LOTE RIO GRANDE,"** 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 **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.,** 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar que tanto la Fiduciaria como **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentran facultados para utilizar los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas para proceder con la respectiva vinculación de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** ante la Fiduciaria, la firma de los correspondientes contratos y documentos que se deban utilizar para la legalización de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en **EL PROYECTO** y cualquier otro trámite que se deba realizar durante la relación contractual.

CLÁUSULA SEXTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- AR CONSTRUCCIONES S.A.S. en su propio nombre y en su calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado **"FIDEICOMISO LOTE RIO GRANDE"**, en el cual se encuentra el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble mencionado en el presente contrato y que tiene el dominio y la posesión de él, y declara que los entregará libres de hipoteca, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentran sometidos.

El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **176-243532** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, soportará una hipoteca en mayor extensión a favor de la entidad financiera, otorgante del crédito constructor, la cual será constituida mediante Escritura Pública y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión. Hipoteca que se cancelará en la proporción que le corresponde al (os) inmueble(s) prometido(s) en venta, en acto independiente en la Escritura Pública de compraventa que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, hecho que acepta expresamente **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).**

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 inmueble 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), en la fecha programada, 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 PROMITENTE VENDEDOR 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 en la cual se efectúe la enajenación del inmueble(s). Por su parte, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga a cancelar desde la fecha en la cual se otorgue la escritura pública del inmueble prometido en venta, el valor correspondiente al impuesto predial suma que será determinada en la liquidación de gastos y cuyo valor será cancelado treinta (30) días calendario antes de la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa.

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

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 real 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, los decretos que la reglamentan y cualquier otra normatividad aplicable.

CLÁUSULA SEPTIMA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. - Las partes acuerdan que el precio y la forma de pago del inmueble prometido en venta se encuentra establecida en la portada del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - No obstante, 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 SEGUNDO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) cancelará(n) la suma pactada para la adquisición del inmueble utilizando la tarjeta de recaudo para pagos en efectivo o cheque, o mediante pagos en línea PSE. 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 TERCERO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar que los rendimientos generados por las sumas depositadas en los encargos fiduciarios le pertenecen a **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, y no se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Si EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) incurre(n) en mora de cualquiera de los pagos aquí previstos incluido el de **LA ENTIDAD**, se obliga(n) a cancelar a favor de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley comercial. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal.

Sin perjuicio de la sanción establecida en la **CLÁUSULA OCTAVA** del presente documento y del ejercicio de los demás derechos, facultades y acciones, en cualquier momento durante la mora, **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, podrá exigir a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** el pago inmediato del saldo adeudado con sus intereses. De igual forma, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) aceptar que los intereses serán de propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y no serán objeto de restitución. Saldo e intereses que serán garantizados con pagaré.

PARÁGRAFO QUINTO. - INTERESES DE SUBROGACIÓN. Desde la fecha de entrega real y material del inmueble y hasta la fecha del pago total del mismo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses a la máxima tasa permitida por la ley comercial, los cuales se liquidarán y pagarán treinta (30) días calendario antes de la firma de la escritura pública. Si resultare una diferencia entre el valor abonado y el valor liquidado, en la liquidación final **EL PROMITENTE VENDEDOR** reintegrará dicha suma a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, en caso contrario, el saldo adeudado junto con sus intereses será garantizado con pagaré el cual se deberá suscribir antes de la firma de la escritura pública de transferencia. En caso que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** presente(n) carta de aprobación de crédito hipotecario y/o leasing habitacional expedida por las entidades financieras **BANCOLOMBIA S.A** o **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, como entidades de crédito aliadas al proyecto inmobiliario, no habrá lugar al cobro de intereses de subrogación.

PARÁGRAFO SEXTO. En caso que la forma de pago se pacte con recursos depositados en una cuenta de ahorro programado, cesantías y/o cuentas AFC, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga a inmovilizar las cuenta, tramitar y depositar los valores comprometidos a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - En caso que la forma de pago se pacte con crédito hipotecario o leasing habitacional, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a tramitar, gestionar y obtener por su cuenta y riesgo ante **LA ENTIDAD** de su elección, carta de aprobación definitiva del crédito, la cual deberá ser presentada dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes a la firma del presente contrato. La hipoteca abierta de primer grado a favor de **LA ENTIDAD** se constituirá en el mismo instrumento en el que se perfeccione el presente contrato.

PARÁGRAFO OCTAVO: - En caso que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** opte(n) por financiar el inmueble con un valor inferior a la suma comprometida, desee(n) no utilizar financiamiento y/o el crédito hipotecario le sea negado, deberá(n) pagar la suma comprometida con sus propios recursos, para lo cual se obliga(n) a suscribir dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación o aviso de dicha decisión, un otroso a la presente promesa, actualizando la forma de pago. En todo caso, la diferencia

deberá ser cancelada a más tardar ciento veinte (120) días calendario antes al otorgamiento de la Escritura Pública.

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 apartamentos tipo, dicho incremento se incluirá y hará parte del valor total del bien inmueble, por lo tanto, 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 cálculo en que se manifieste el valor total prometido en venta.

PARÁGRAFO DÉCIMO: En caso que aplique, en mi (nuestra) condición de **PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, 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 prometido en venta, los cuales, se podrán acordar con el **PROMITENTE VENDEDOR** 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 habersé 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.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO. - SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS. - Es de conocimiento de LAS PARTES, que si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, pretende (n) acceder al beneficio del subsidio de cobertura de tasa de intereses del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH) administrado por el Banco de la República o cualquier otro beneficio de tasa o similar, será su obligación adelantar los trámites correspondientes para legalizar su condición como beneficiario (s) del respectivo programa. Lo anterior siempre que exista cobertura en la disponibilidad de cupos de dicho subsidio y/o beneficio y el mismo se encuentre vigente al momento del desembolso, por disposición del Gobierno Nacional.

Si por cualquier razón, pasados quince (15) días calendario después de radicado el desembolso del crédito hipotecario o del inicio del contrato de leasing, los recursos destinados para la cobertura de la tasa de interés o beneficio similar, no son desembolsados por la entidad de crédito, por falta de disponibilidad en su cobertura o por cualquier otra causa, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a pagar un interés mensual equivalente al 1.5% sobre las sumas debidas, valor que se cobrará en la liquidación final.

CLÁUSULA OCTAVA. - CLÁUSULA PENAL. - En el evento de que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deje(n) de pagar dos o más cuotas, de acreditar oportunamente la disponibilidad incondicional de los recursos provenientes de subsidio o de crédito para completar el pago total del precio convenido, o incumpla(n) cualquiera de sus obligaciones, el **PROMITENTE VENDEDOR** lo(s) requerirá por escrito, indicándole(s) el incumplimiento, y le(s) otorgará un plazo de diez (10) días hábiles para subsanarlo.

Si el (los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** subsana(n) las causas de incumplimiento, la ejecución del contrato se mantendrá sin variación o novedad alguna.

Si vencido el plazo anterior el incumplimiento persiste, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el contrato mediante comunicación escrita dirigida al (a los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y retener, a título de pena, una suma equivalente a:

1) El diez por ciento (10%) del valor pendiente de pago del precio del(los) inmueble(s) objeto del contrato, si el incumplimiento se presenta hasta tres (3) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública;

2) El quince por ciento (15%) del valor pendiente de pago del precio del(los) inmueble(s) objeto del contrato, si el incumplimiento se presenta dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha pactada para la firma de la escritura pública.

En el evento en que el **PROMITENTE VENDEDOR** no concurra a otorgar la escritura pública que le dé cumplimiento a este contrato y no entregue real y materialmente el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, salvo en los eventos indicados en la cláusula décima primera, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, podrá(n) optar por:

- 1) Exigir el cumplimiento, otorgando un término adicional de treinta (30) días hábiles; o
- 2) Dar por terminado el contrato mediante comunicación escrita dirigida al PROMITENTE VENDEDOR.

En el evento en que el PROMITENTE VENDEDOR no cumpla en el término adicional, deberá pagarle(s) a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), a título de pena pecuniaria, una de las siguientes sumas de dinero:

- 1) El diez por ciento (10%) del valor pagado, hasta ese momento, del(los) inmueble(s) objeto del contrato, si el incumplimiento se refiere a la entrega el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta.
- 2) El quince por ciento (15%) del valor pagado, hasta ese momento, del(los) inmueble(s) objeto del contrato, si el incumplimiento se refiere al otorgamiento de la escritura pública.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los eventos de terminación anticipada del contrato arriba descritos, EL **PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta y se obliga a devolverle(s) a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** la totalidad de los aportes o valores pagados, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación, una vez aplicada la penalidad.

Si la terminación ocurre por hechos atribuibles a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deducirá de la cantidad a reembolsar el valor de la pena pecuniaria. Y si ese valor fuere superior a la cantidad a reembolsar, no habrá reembolso alguno y le(s) cobrará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la parte faltante por la vía ejecutiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para los efectos de la presente cláusula **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que conoce(n), entiende(n) y acepta(n) que no constituirán incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR** los eventos descritos en la cláusula décima primera del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que la terminación anticipada del contrato, en los eventos descritos en la presente cláusula tienen los efectos de una condición resolutoria expresa.

CLÁUSULA 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 indicada en la portada del presente contrato de promesa de compraventa, en la Notaría veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá o en la Notaría de reparto que sea designada en virtud de la entidad financiadora escogida por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**. La Escritura Pública sólo se otorgará por **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 y legalización del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga 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 notaría para la elaboración de la Escritura Pública de compraventa con ciento ochenta (180) días calendario de antelación a la fecha aquí pactada para el otorgamiento de la escritura pública. En caso de incumplimiento de esta obligación, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no autorizará el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa y se entenderá como incumplimiento por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La fecha de otorgamiento de la Escritura Pública podrá modificarse de mutuo acuerdo, para lo cual se firmará un Otrosí con mínimo ocho (8) días calendario de antelación a la fecha inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

En todo caso, las partes declaran conocer y aceptar que en el evento en que acaezca alguna de las causales establecidas en la **CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA** del presente contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, queda ampliamente facultado para modificar la fecha de escrituración y la Notaría Pública, para lo cual bastará una comunicación dirigida a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en la que se informen los motivos y se notifique la nueva fecha, hora y Notaría a la cual deberá comparecer al otorgamiento de la escritura pública. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no comparece a suscribir la Escritura Pública 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.

PARÁGRAFO TERCERO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, la Notaria veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, autoriza a los Representantes Legales y/o apoderados del **PROMITENTE VENDEDOR** para suscribir la Escritura Pública de compraventa fuera del despacho y con posterioridad a la firma por parte del **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

CLÁUSULA DÉCIMA. - EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta en la fecha que él indique, la cual será dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes, contados desde la fecha de escrituración del inmueble o la que se contemple en la Escritura Pública. La entrega real y material de los inmuebles se hará constar en Acta suscrita por **LAS PARTES**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - RENUENCIA A RECIBIR EL INMUEBLE. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no podrá abstenerse de recibir el inmueble por razón de no aceptar el estado de los acabados o detalles adicionales solicitados, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si se abstiene(n) de recibir el inmueble, éste se entenderá entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, el acta de entrega material será suscrita por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o su delegado y por dos (2) testigos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Desde la fecha de entrega real y material del (los) inmueble(s), serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción.

PARÁGRAFO TERCERO. - El presente contrato de promesa de compraventa se regirá por el Código Civil Colombiano, en todo lo referente a la fuerza mayor y al caso fortuito.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. - Es de conocimiento de **LAS PARTES** que la fecha de otorgamiento de la escritura pública y/o la entrega real y material del inmueble podrá posponerse por eventos de fuerza mayor o caso fortuito; o en eventos tales como y sin limitarse:

(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 tienen a su cargo la edificación del proyecto, (iii) Por demora en la instalación de redes y conexión de servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado y gas. (iv) Por huelgas de los colaboradores de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de sus contratistas o de sus proveedores, (v) Por retrasos en la tramitación y registro del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO 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 copropietarios, (viii) En virtud de órdenes impartidas por Entidades Administrativas Municipales, Departamentales o Nacionales que afecten el cronograma de ejecución de la obra. (ix) Por la declaratoria de Estado de Emergencia Económica, Social y/o Ecológica, o de grave calamidad pública y medidas de emergencia sanitaria de conformidad con el Decreto 385 de 2020, incluidas las medidas de aislamiento preventivo decretadas por el Gobierno Nacional o la autoridad distrital o municipal competente y, en especial, cualquier acción y medida adoptada por el Gobierno Nacional para prevenir, atender, contener y mitigar la pandemia del coronavirus (COVID - 19) que imposibiliten y retrasen el desarrollo y ejecución, tanto de las actividades administrativas como la programación de obra establecida para **EL PROYECTO INMOBILIARIO**.

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara que todos los eventos de fuerza mayor, caso fortuito y demás circunstancias señaladas no generan incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por lo tanto, no habrá lugar al reconocimiento de perjuicios o indemnización alguna a su favor.

El plazo se prorrogará por ciento veinte (120) días calendario contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa de fuerza mayor, caso fortuito o demás circunstancias antes enunciadas, o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite, para lo cual, se suscribirá el correspondiente otrosí.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) cumplir lo establecido en la Guía de compra y/o en el Manual Operativo suministrado al momento de la entrega del inmueble, exonerando a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el inmueble provenientes del uso indebido del mismo o su falta de mantenimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y acepta(r) que en virtud del desarrollo constructivo de **EL PROYECTO INMOBILIARIO** los parqueaderos comunales, privados y/o comunes de uso exclusivo destinados para vehículos, según aplique, podrán ser entregados a la administración definitiva o quien esta delegue y a los compradores finales, según corresponda; con posterioridad a la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria prometida en venta, sin que esto constituya incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

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

PARÁGRAFO 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, (ii) Será(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. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer que las redes internas del servicio de gas natural de las unidades de vivienda hasta el nicho de medidores se entregarán con tres puntos de conexión, dos (2) en cocina para horno y estufa y uno (1) en zona de ropas para calentador. Serán a cargo de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** los costos que se generen por concepto de medidor. **LAS PARTES** declaran conocer y aceptar que **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** asumirán los costos correspondientes a los derechos de energización e instalación del medidor del servicio de energía, incluyendo aquellos derivados de trámites ante la empresa prestadora del servicio. Por su parte, **EL PROMITENTE VENDEDOR** asumirá exclusivamente el costo del medidor de gas, derecho de conexión de gas, cargo de conexión de gas y costo del medidor de energía

En el evento en que **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** decida(n) instalar puntos de gas diferentes al señalado anteriormente, o de cualquier otro servicio público, la solicitud del servicio será por su cuenta y responsabilidad, al igual que cualquier instalación, debiendo asumir los costos que se generen por concepto de conexión, interventoría, auditoría, aprobaciones, medidor, obras y/o adecuaciones que deban realizarse. Dichas adecuaciones y/o cualquier daño que se pueda ocasionar en la ejecución de las mismas será (n) responsabilidad exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)**. En todo caso deberán contar con la revisión y aprobación de la empresa de servicios públicos correspondiente, de conformidad con las normas establecidas.

PARÁGRAFO TERCERO. - 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.

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

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

- El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
- 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)**.
- El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que el presente que perfeccione el presente contrato será asumido íntegramente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**
- Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen 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)**

13.2. EL PROMITENTE VENDEDOR., 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) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga (n) a cancelar treinta (30) días antes de la firma de la escritura pública, 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. Así como los otros costos que se generen para los trámites de la escritura, consultas a las centrales de riesgo, certificados de IDU, certificados de libertad, fotocopias, manuales, certificados de habitabilidad, gastos de reprogramación y trámites en general. La liquidación de estos gastos se realizará en conjunto con la liquidación de los gastos de escrituración, registro y beneficencia.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - HURTOS. - A partir de la fecha de entrega del inmueble prometido, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) la responsabilidad en su correcto cuidado y manejo, de los bienes y personas que ingresan al conjunto y a la unidad inmobiliaria. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no asumirá responsabilidad alguna por hurto(s); sustracción(ões) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra(n) en el proyecto, así **EL PROMITENTE VENDEDOR** desempeñe el cargo de administrador provisional de la urbanización.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - CESIÓN. LAS PARTES deciden conocer, entender y aceptar que, la cesión de la presente promesa de compraventa por parte de **EL (LOS) OPTANTE(S)** solo podrá realizarse cuando a la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario le quede un 10% o menos de unidades inmobiliarias en inventario. Para tal efecto, se requerirá la aceptación previa, expresa y por escrito de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, así como el cumplimiento de los trámites administrativos que estas entidades determinen para tal fin, asumiendo **EL (LOS) OPTANTE(S)** los costos administrativos y operativos generados por dicho proceso.

En todo caso, la cesión de la promesa de compraventa será sujeta a las siguientes condiciones:

14.1. Una vez cumplidas las condiciones de giro y suscrita la respectiva promesa de compraventa y cuando a la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario le quede un 10% o menos de unidades inmobiliarias en inventario de venta, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá(n) ceder su posición contractual, siempre y cuando obtengan la aceptación previa, expresa y por escrito de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** En este caso, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) abonar el 1.5% más IVA sobre el valor total del inmueble sin perjuicio de lo que cobre la fiduciaria, suma que deberá ser pagada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aceptación de la cesión.

La cesión no tendrá costo si entre el (los) cedente(s) y cesionarios(s) existe parentesco en primer y 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 sin perjuicio de lo que cobre la fiduciaria; la cesión se realizará siempre y cuando se realice la verificación y aprobación de SARLAFT y centrales de riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL PROMITENTE VENDEDOR podrá rechazar el nuevo cesionario del contrato, si el mismo no cumple con los requisitos que se requieren para hacer parte, por lo tanto, mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que de éste se derivan

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - MODIFICACIONES. Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes mediante la firma de un Otrosí.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN. - El presente contrato quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor, en caso de incumplimiento total

y parcial y en los siguientes casos:

- 17.1. 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.
- 17.2. En el evento que la entidad otorgante del crédito hipotecario niegue o apruebe por un valor inferior el crédito solicitada y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no asuma el valor comprometido en los términos establecidos en el presente contrato.
- 17.3. Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no adelanta (n) las gestiones para la presentación de la solicitud de crédito ante **LA ENTIDAD**, en los términos estipulados en el Contrato de Promesa Compraventa.
- 17.4. 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 de este.
- 17.5. La suspensión o paralización de los créditos otorgados al constructor.
- 17.6. La paralización de las obras por hechos de terceros sin la posibilidad de reanudarlas.
- 17.7. La no prestación de servicios públicos domiciliarios.
- 17.8. En general, si una de las partes incumpliere con cualquiera de las obligaciones que contrae, mediante esta promesa.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En el caso consagrado en el numeral 17.1, 17.2 y 17.3 de la presente cláusula, además de la resolución del contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por cobrar los intereses moratorios causados y/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.

En tales eventos de los numerales 17.4, 17.5, 17.6, y 17.7, se procederá a disponer de los inmuebles con el fin de que cesen los efectos contractuales aquí pactados y 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.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - Sin perjuicio de las demás causales contempladas en el presente contrato, éste se entiende resuelto de pleno derecho en los siguientes eventos:

- 18.1. **Resolución por fallecimiento.** - En caso del fallecimiento de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, el presente contrato 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 quien demuestre legítimo derecho mediante escritura pública de adjudicación de derechos sucesorales o sentencia debidamente ejecutoriada, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.
- 18.2. **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 las 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.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA. - 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, sin perjuicio del derecho a acudir ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - MÉRITO EJECUTIVO. - El presente contrato prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En caso 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) último (s) se obliga(n) al pago de los honorarios profesionales correspondientes incluidos los intereses respectivos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - EL PROMITENTE VENDEDOR realizará el desenglobe catastral de los inmuebles aquí prometidos en venta, con la celebración del primer acto de transferencia de dominio del (los) inmueble (s) del mencionado Proyecto a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - AUTORIZACIONES ESPECIALES. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta (amos) haber autorizado de manera libre, consciente e informada a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que, en cumplimiento con las normas de prevención y autogestión del riesgo de lavado de activos y/o financiación del terrorismo; efectúe la consulta y verificación en las bases de datos y/o centrales de riesgo. Lo anterior, de conformidad con las declaraciones contenidas en los documentos de preventas que hacen parte integral de la relación jurídica.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA - RESPONSABILIDAD EN EL PROYECTO:- Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** en su calidad de constructor del PROYECTO y FIDEICOMITENTE del Fideicomiso **P.A LOTE RIO GRANDE**, es el único responsable del desarrollo y construcción del Proyecto Inmobiliario, por lo que, por su cuenta y riesgo, directamente llevará a cabo el diseño, la construcción, la promoción, desarrollo, estructuración, ejecución, control, ordenes técnicas, financieras, legales y comerciales, gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del Proyecto Inmobiliario. Así mismo **EL PROMITENTE VENDEDOR** será el único responsable de dar solución y/o atender cualquier reclamación, así como de ejecutar los arreglos y/o servicios de posventas, manteniendo indemne a la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, quien en ningún caso garantiza el resultado del proyecto, y actúa únicamente en calidad de Vocera del **FIDEICOMISO P.A LOTE RIO GRANDE**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA - CONTRATO FIDUCIARIO: Con la firma del presente documento **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que recibió(eron) por parte del PROMETIENTE VENDEDOR copia del contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos denominado **FIDEICOMISO P.A LOTE RIO GRANDE**, a través del cual se administrarán los recursos y se realizarán los pagos tendientes al desarrollo del proyecto inmobiliario. Así mismo, manifiesta que recibió copia de la Cartilla Inmobiliaria mediante la cual se dan a conocer los lineamientos de los contratos fiduciarios y la tipología del **FIDEICOMISO P.A LOTE RIO GRANDE**

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA- DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Igualmente fijan las siguientes direcciones y teléfonos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

DIRECCIÓN : CALLE 113 No. 7- 80 LOCAL 1
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 aquí para escribir texto.
CIUDAD : Haga clic 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.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - RESPONSABILIDAD FIDUCIARIA. - 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 culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL 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.

CLAUSULA VIGÉSIMA SÉXTA. – LAS PARTES declaran que han tenido en su poder la minuta del presente contrato, 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, por lo tanto, 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - ANEXOS: Hacen parte integral del presente contrato los siguientes anexos:

- a. Anexo 1. La memoria descriptiva
- b. Anexo 2. Planos arquitectónicos.
- c. Anexo 3. Declaración de autorización de consulta en centrales de riesgo, Sarlaft y Ley de protección de datos.
- d. Anexo 4: Formato de acabados (en caso que aplique).

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.

EL PROMITENTE VENDEDOR

DIEGO ERNESTO GARCIA 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.