



VALL-ADM-87-22

Bogotá, D.C. junio 13 del 2022

Señores:
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
Dirección de Urbanismo
Carrera 11 # 11 - 29 Piso 2
Chia - Cundinamarca

REFERENCIA: Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a Vivienda.

PROYECTO: VALLARTA 1

Respetados señores:

Cordial saludo, por medio de la presente remitimos los siguientes documentos con el fin de obtener el permiso para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a Vivienda:

1. Formulario de radicación
2. Folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la solicitud.
3. Modelos de contratos.
4. Presupuesto financiero del proyecto.
5. Licencia Urbanística.
6. Cámara de comercio
7. Escritura Pública de tradición.
8. Documento de coadyuvancia del titular del derecho de dominio del terreno.

Atentamente,

ANGIE J. RAMIREZ MARIN
Directora de Trámites y Cartera
Carrera 47 A # 96 – 41 Oficina 608
Teléfono: 2961500 Ext 106



VALL-ADM-87-22

Bogotá, D.C. junio 13 del 2022

Señores:
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA
Dirección de Urbanismo
Carrera 11 # 11 - 29 Piso 2
Chia - Cundinamarca

REFERENCIA: Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a Vivienda.

PROYECTO: VALLARTA 1

Respetados señores:

Cordial saludo, por medio de la presente remitimos los siguientes documentos con el fin de obtener el permiso para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a Vivienda:

1. Formulario de radicación
2. Folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la solicitud.
3. Modelos de contratos.
4. Presupuesto financiero del proyecto.
5. Licencia Urbanística.
6. Cámara de comercio
7. Escritura Pública de tradición.
8. Documento de coadyuvancia del titular del derecho de dominio del terreno.

Atentamente,

ANGIE J. RAMIREZ MARIN
Directora de Trámites y Cartera
Carrera 47 A # 96 – 41 Oficina 608
Teléfono: 2961500 Ext 106



Alcaldía Municipal de Chia

GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

RADICACION DE DOCUM

17/06/2022 09:17:34 a.m.

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA

Al contestar cite este No.: 20229999918585
 Tip. Comunicación: COMUNICACION OFICIAL RECIBIDA
 Tip. Documento: DOCUMENTOS CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN INMUEBLES



Información: Presente este documento o llame al número de los documentos

DIREC

Remitido a: DIRECCION DE URBANISMO

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Artículo 185 del Decreto 013 de 2014, prescrito en el artículo 185 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el Artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.

Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al Artículo 2 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACION DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S		2. Identificación: 901.496.053-7	
3. Representante Legal de la Persona Jurídica: RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ		4. Registro para la ajenación de Inmuebles 177-2	
5. Dirección para notificación CARRERA 47 A # 96 - 41 OFICINA 608		6. Correo Electrónico atencion.vallarta@gmail.com	7. Telefono 2961500

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) VALLARTA II - ETAPA 1 Y 2			
9. Número y Tipo de Vivienda: ● - VIVIENDA NO VIS - BIFAMILIARES		10. Viviendas, distribuidas en: Viviendas con precio > 135 smmlv	
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) BOJACA - Sector la Frontera - Camino costa Rica		12. Vereda BOJACA	
13. Estrato 4 RURAL		14. Número de pisos 2	
15. Número de Garajes 0		16. Licencia de urbanismo No. 2022033	
17. Licencia de construcción No. 2022033		18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2): 15909.64 M2	
19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2) 7006.55		20. Área a construir para esta rad. (m2) 7006.55	
21. Matricula Inmobiliaria (s) 50N-20269609 / 50N-20140950 / 50N-203870			
22. Zona de alto impacto		SI	NO
23. Obras de mitigación :		% de avance físico	
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:		\$ 0 0%	
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal? NO		Escritura No N/A	Fecha N/A
26. Tiene gravamen hipotecario?		Escritura No	Fecha
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA	Escritura 1470
28. Existe Fiducia de administración de recursos? SI		Fecha 30/07/2021	Notaria 65 DEL CIRCULO DE BOGOTA
		Contrato 23/07/2021	Vigencia 23/11/2023
			Prorroga 23/03/2025

RADICACION DE DOCUMENTOS

1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. 2. Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirientes. 3. Si el Inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. 4. Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. 5. Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7° del Decreto Nacional 2180 de 2006. 6. Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cío a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)

Glady's Parante

Radicación de Doc. No.

175-22

Fecha

17 JUN 2022

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art. 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día:

12 JUL 2022

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante Legal de la persona jurídica o apoderado

Yander Rodriguez Soto
Nombre y firma del funcionario que radica

Observaciones:

En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba

indicada, es decir, a partir de los 15 días hábiles posteriores a la presente radicación. (Art. 1 DC 2180/06 y Art. 2 DC 2010/19)

Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.

Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Art. 71, Ley 962/05)

SS-2F1



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220325924956795782

Nro Matrícula: 50N-203870

Página 1 TURNO: 2022-167063

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:08 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: BOJACA

FECHA APERTURA: 27-02-1974 RADICACIÓN: 74012104 CON: DOCUMENTO DE: 22-06-1994

CODIGO CATASTRAL: 2517500000000040971000000000 COD CATASTRAL ANT: 25175000000040971000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

" UN LOTE DE TERRENO Y ENGLOBALADO CON EL LOTE DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR DENOMINADO ROLDANILLO LOTE DE UNA AREA DE 1/4 DE FANEGADAS O SEA 1.600 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE DENOMINADO SAN EZEQUIEL Y LINDA: NORTE: TERRENOS DE IGNACIO BARRIGA Y MARIA DE JESUS BARRIGA MOJONES AL MEDIO: ORIENTE: TERRENOS DE SALUSTIANO TORRES SERVIDUMBRE AL MEDIO: SUR: TERRENOS DE HEREDEROS DE RAFAELA AMAYA HOY DE ANTONIO CANASTERO Y FRANCISCA DE CANASTERO MOJONEA AL MEDIO: OCCIDENTE TERRENOS DE CARLOTA PORRAS, MOJONES AL MEDIO." --

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) LOTE " VILLA FRANCISCA " #VEREDA DE BOJACA-MUNICIPIO DE CHIA.

1) SIN DIRECCION SAN EZEQUIEL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-02-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 465 del 07-02-1961 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: AMAYA G. VICENTE

DE: QUINTERO DE AMAYA RAMONA

A: BARRIGA BOHORQUEZ IGNACIO

CC# 54943

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-02-1974 Radicación: 74012104

Doc: ESCRITURA 29 del 30-01-1974 NOTARIA PPAL. de CHIA

VALOR ACTO: \$3,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA - VENTA

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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220325924956795782

Nro Matrícula: 50N-203870

Página 2 TURNO: 2022-167063

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:08 AM

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

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

DE: BARRIGA BOHORQUEZ IGNACIO

CC# 54943

A: CANASTERO DE SIERRA LUCILA

CC# 20466077 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-02-1997 Radicación: 1997-8394

Doc: ESCRITURA 1416 del 15-12-1996 NOT.1 de CHIA

VALOR ACTO: \$1,950,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CANASTERO DE SIERRA LUCILA

CC# 20466077

A: SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ

CC# 35472917 X

A: SIERRA CANASTERO GUSTAVO

CC# 2994985 X

A: SIERRA CANASTERO LUCILA

CC# 20469736 X

A: SIERRA CANASTERO VICTOR JULIO

CC# 2993685 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-09-2016 Radicación: 2016-64520

Doc: ESCRITURA 1131 del 09-09-2016 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 2/5 PARTES

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

DE: SIERRA CANASTERO VICTOR JULIO

CC# 2993685

A: SIERRA QUECAN FERNEY SEBASTIAN

CC# 1151958902 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-09-2021 Radicación: 2021-66480

Doc: ESCRITURA 1470 del 30-07-2021 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$6,377,321,016

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y DOS INMUEBLES MAS

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

DE: SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ

CC# 35472917

DE: SIERRA CANASTERO GUSTAVO

CC# 2994985

DE: SIERRA CANASTERO LUCILA

CC# 20469736

DE: SIERRA QUECAN FERNEY SEBASTIAN

CC# 1151958902

A: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLARTA II

X NIT 8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-11146 Fecha: 07-10-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1305 Fecha: 12-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220325924956795782

Nro Matrícula: 50N-203870

Pagina 3 TURNO: 2022-167063

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:08 AM

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

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

S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 04-09-1996

NOMBRE INCLUIDO VALE TC.6605-96.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-167063

FECHA: 25-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220325874956795781

Nro Matrícula: 50N-20140950

Pagina 1 TURNO: 2022-167060

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:06 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: CHIA

FECHA APERTURA: 16-06-1993 RADICACIÓN: 33212 CON: SIN INFORMACION DE: 30-06-1993

CODIGO CATASTRAL: 251750000000000403360000000000 COD CATASTRAL ANT: 25175000000040336000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 2. DE LA SUBDIVISION DE ROLDANILLO CON UN AREA DE 5.600M2 SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESC. 1817 DEL 11-03-93 NOTARIA 6 DE SANTA FE DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RAMIREZ BARRIGA RICARDO, RAMIREZ BARRIGA CARLOTA, RAMIREZ BARRIGA MARGARITA, RAMIREZ BARRIGA NESTOR, RAMIREZ BARRIGA TITO, RAMIREZ BARRIGA HECTOR, RAMIREZ BARRIGA LUGARDA, CANASTERO DE SIERRA LUCILA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE BARRIGA DE RAMIREZ MARIA DE JESUS SEGUN SENTENCIA DEL 09-02-83 JUZGADO PROMISCOUO DE CHIA REGISTRADO AL FOLIO 050-0393067 ESTA ADQUIRIO JUNTO CON BARRIGA BOHORQUEZ IGNACIO POR ADJUDICACION SUCESION DE PORRAS AMAYA DE BARRIGA CARLOTA, SENTENCIA DEL 25-11-53 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA REGISTRADO EL 26-04-54.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) LOTE " VILLA LUCILA " #VEREDA DE BOJACA-MUNICIPIO DE CHIA.

1) SIN DIRECCION LOTE 2 CHIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 393067

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-06-1993 Radicación: 33212

Doc: ESCRITURA 1817 del 11-03-1993 NOT.6 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 DIVISION MATERIAL

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

DE: CANASTERO DE SIERRA LUCILA

DE: RAMIREZ BARRIGA CARLOTA

CC# 41398462

DE: RAMIREZ BARRIGA HECTOR

CC# 19304933

DE: RAMIREZ BARRIGA LUGARDA

CC# 41519778

DE: RAMIREZ BARRIGA MARGARITA

CC# 20472450

DE: RAMIREZ BARRIGA NESTOR

CC# 11291315



DEPARTAMENTO DE NOTARIADO
& REGISTRO

La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220325874956795781

Nro Matrícula: 50N-20140950

Página 2 TURNO: 2022-167060

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:06 AM

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

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

DE: RAMIREZ BARRIGA RICARDO

CC# 17168422

DE: RAMIREZ BARRIGA TITO

CC# 19361588

A: CANASTERO DE SIERRA LUCILA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-02-1997 Radicación: 1997-8397

Doc: ESCRITURA 1417 del 15-12-1996 NOT.1 de CHIA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CANASTERO DE SIERRA LUCILA

CC# 20466077

A: SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ

CC# 35472917 X

A: SIERRA CANASTERO GUSTAVO

CC# 2994985 X

A: SIERRA CANASTERO LUCILA

CC# 20469736 X

A: SIERRA CANASTERO VICTOR JULIO

CC# 2993685 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-02-1998 Radicación: 1998-11769

Doc: OFICIO 115 del 18-02-1998 JUZGADO PRIMERO PROM.MPAL. de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO DE LA CUOTA PARTE DEL INMUEBLE

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

DE: SANCHEZ MALAGON HUMBERTO

A: SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-06-1998 Radicación: 1998-42498

Doc: OFICIO 521 del 16-06-1998 JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL de CHIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: SANCHEZ MALAGON HUMBERTO

A: SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-01-2016 Radicación: 2016-3618

Doc: ESCRITURA 1298 del 30-12-2015 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$70,290,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A 2/5 PARTES

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

DE: SIERRA CANASTERO VICTOR JULIO

CC# 2993685

A: SIERRA QUECAN LADY JOHANNA

CC# 1143847010 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-09-2021 Radicación: 2021-66480



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220325874956795781

Nro Matrícula: 50N-20140950

Pagina 3 TURNO: 2022-167060

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:06 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1470 del 30-07-2021 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$6,377,321,016

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y DOS INMUEBLES MAS

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

DE: SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ CC# 35472917
DE: SIERRA CANASTERO GUSTAVO CC# 2994985
DE: SIERRA CANASTERO LUCILA CC# 20469736
DE: SIERRA QUECAN LADY JOHANNA CC# 1143847010

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLARTA II X NIT 8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-12284 Fecha: 07-10-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1305 Fecha: 12-02-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2022-167060 FECHA: 25-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220325364456795780

Nro Matrícula: 50N-20269609

Pagina 1 TURNO: 2022-167064

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:10 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: BOJACA

FECHA APERTURA: 09-09-1996 RADICACIÓN: 1996-332381 CON: CERTIFICADO DE: 09-09-1996

CODIGO CATASTRAL: 251750000000000403370000000000 COD CATASTRAL ANT: 25175000000040337000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA DE BOJACA, DENTRO DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIA Y ALINDERADO ASI: POR EL NORTE CON TERRENOS DE HEREDEROS DE CARLOTA PORRAS DE BARRIGA, ZANJA AL MEDIO, EN PARTE Y OTRA PARTE CON MOJONES DE PIEDRA, EN FORMA IRREGULAR, POR EL SUR CON CAMINO VEREDAL AL MEDIO Y TERRENOS DE REYES JUNCA, POR EL OCCIDENTE CON CAMINO QUE CONDUCE A CHIA A CAJICA Y POR EL ORIENTE, ZANJA AL MEDIO, CON TERRENOS DE HEREDEROS DE SALUSTIANO TORRES Y CARLOS OVALLE.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) LOTE " VILLA MARIA " #VEREDA DE BOJACA-MUNICIPIO DE CHIA.

1) SIN DIRECCION LOTE # SANTA HERSILIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-05-1970 Radicación:

Doc: SENTENCIA 0 del 23-07-1969 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL. de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 110 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA LIBRO 1 PAG 521 #7.295/70.TOMO26 DE CHIA PAG 100.

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

A: CANASTERO DE SIERRA LUCILA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-02-1997 Radicación: 1997-8391

Doc: ESCRITURA 1418 del 15-12-1996 NOT.1 de CHIA

VALOR ACTO: \$12,160,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CANASTERO DE SIERRA LUCILA

CC# 20466077

A: SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ

CC# 35472917 X



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220325364456795780

Nro Matrícula: 50N-20269609

Página 2 TURNO: 2022-167064

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:10 AM

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

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

A: SIERRA CANASTERO GUSTAVO	CC# 2994985	X
A: SIERRA CANASTERO LUCILA	CC# 20469736	X
A: SIERRA CANASTERO VICTOR JULIO	CC# 2993685	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-02-1998 Radicación: 1998-11771

Doc: OFICIO 114 del 18-02-1998 JUZGADO PRIMERO PROM.MPAL. de CHIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO CUOTA PARTE QUE LE CORRESPONDA A LA EMBARGADA.

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

DE: SANCHEZ MALAGON HUMBERTO

A: SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-07-1998 Radicación: 1998-51105

Doc: OFICIO 642 del 17-07-1998 JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL de CHIA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL SOBRE DERECHOS DE CUOTA.

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

DE: SANCHEZ MALAGON HUMBERTO

A: SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-11-2011 Radicación: 2011-87830

Doc: OFICIO 862 del 28-03-2011 JUZGADO 30 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA PROCESO NO. 2009-1924

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

DE: PORTAL INMOBILIARIO REALTY ASER HARIM LTDA

A: SIERRA CANASTERO LUCILA CC# 20469736 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-07-2013 Radicación: 2013-48215

Doc: OFICIO 2516 del 13-06-2013 JUZGADO 030 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF:EJECUTIVO SINGULAR NO.2009-1924

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

DE: PORTAL INMOBILIARIAO REALTY ASER HARIM LTDA

A: SIERRA CANASTERO LUCILA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-01-2016 Radicación: 2016-3617

Doc: ESCRITURA 1290 del 29-12-2015 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$111,176,800



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220325364456795780

Nro Matrícula: 50N-20269609

Pagina 4 TURNO: 2022-167064

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:10 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-167064

FECHA: 25-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO VALLARTA II

PARTES INTERVINIENTES:

LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA:

- A. **GLADYS EDITH APONTE GOMEZ**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número **40.029.007** de Tunja., quien obra en este acto en su carácter de representante legal de **VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S** sociedad que en virtud de lo establecido en el contrato fiduciario que dio origen al **FIDEICOMISO VALLARTA II** en el cual tiene calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

LA PARTE PROMETIENTE COMPRADORA:

- B. **NOMBRE COMPRADOR** mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía número **DOC COMPRADOR** expedida(o) en **LUGAR_EXP_DOC_COMPRADOR**, de estado civil **ESTADO_CIVIL_COMPRADOR** actuando en nombre propio.

ANTECEDENTES

A.-Que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, tiene vigente un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLARTA II** con la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Contrato de Fiducia constituido mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de julio de dos mil veintiuno (2021).

B. Que el objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA**, consiste en que a través del **FIDEICOMISO**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR**, para que bajo su cuenta y riesgo ejecute proyecto inmobiliario por dos etapas conformado por cincuenta y ocho (58) casas bifamiliares, divididas en dos etapas a saber la primera (ETAPA I) estará conformada por veintinueve (29) casas y contará con y la segunda (ETAPA II) estará conformada por veintinueve (29) casas, que estarán sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denomina **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA II**, en un lote ubicado en Vereda Bojacá Sector Frontera, Chía, predios matriz identificados con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-203870, 50N-20140950 Y 50N-20269609 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pública de Bogotá – Zona Norte.

C. Que una vez terminadas las obras objeto del proyecto por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA - FIDEICOMITENTE – GERENTE Y DESARROLLADOR**, y previamente incorporadas las mejoras al **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** transferirá a **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** a título de compraventa, las unidades respecto de las cuales suscribieron la **PROMESA DE COMPRAVENTA** con el **FIDEICOMITENTE – GERENTE Y DESARROLLADOR**.

Una vez suscrita la presente promesa, los recursos que aportará **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, ingresarán directamente al **FIDEICOMISO VALLARTA I**

Teniendo conocimiento de los antecedentes mencionados anteriormente, las partes han decidido celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** bajo las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. LA PROMITENTE VENDEDORA en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE - DESARROLLADOR** del Proyecto Inmobiliario, debidamente facultada para celebrar este acto, tal como consta en el contrato de **Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria**, se obliga a transferir a título de Compraventa a **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título y con sujeción a los términos y condiciones que en este Contrato se expresan, los derechos de dominio y posesión material sobre el siguiente inmueble:

INMUEBLE DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) PROYECTO VALLARTA II PH.

CASA NÚMERO: XXXXXXXX (X-XXX),

ÁREA ARQUITECTÓNICA APROXIMADA: XXX M2.=====

ÁREA PRIVADA APROXIMADA: XXXX M2.=====

DEPENDENCIAS: (INCLUIR LAS PROPIAS DEL PROYECTO.)

Es entendido que los muros de fachada, medianeros, cerramiento, elementos estructurales, ductos y placas de entepiso y cubiertas de la casa identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados por el carácter estructural de los mismos.

Al inmueble objeto de este contrato le será asignado el folio de matrícula inmobiliaria y el registro catastral individual, una vez la Oficina de Registro y la Oficina Administrativa de Catastro Distrital den el trámite respectivo al Reglamento de Propiedad Horizontal, en el cual que constará el área privada y el área construida del inmueble objeto del presente contrato.

No obstante, la expresión del área, la promesa de compraventa y la posterior venta se hacen como de cuerpo cierto.

PARÁGRAFO PRIMERO: CONFORMACIÓN DEL PROYECTO VALLARTA II: EI PROYECTO cuenta con las siguientes especificaciones:

1. Ingreso vehicular
2. Lobby
3. Piscina cubierta
4. Zona BBQ
5. Corredor vial
6. Sendero de trote
7. Cancha de tenis
8. Parque infantil
9. Cancha múltiple

10. Reserva natural

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los acabados de los bienes comunes y del bien privado objeto del presente contrato, al igual que la identificación, área y linderos del inmueble, se encuentra vinculada al plano Arquitectónico, en el que se puede constatar el área, especificaciones, acabados y ubicación del inmueble; este plano con las especificaciones que forman parte integrante del presente Contrato y se incluye como **ANEXO A**.

PARÁGRAFO TERCERO: La nomenclatura y área total del inmueble prometido en venta del bien es provisional, no obstante, el bien prometido en venta será siempre el mismo y en ningún caso será cambiado. La nomenclatura y área de la casa definitiva quedará consagrada en la Escritura Pública que perfeccionará el presente Contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que ha tenido conocimiento de la ubicación del **Proyecto y del inmueble** antes de firmar la presente promesa de compraventa, que ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica, de propiedad horizontal y sus zonas comunes que conforman el proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE VENDEDORA como promotora del proyecto, podrá realizar libremente aquellas modificaciones (tales como entre otras, re numeración, cambio de áreas de zonas comunes y reubicación final) en función de las necesidades que surjan para el mejor desarrollo del proyecto, todo lo cual es aceptado desde ahora por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, y de lo cual en caso de que estas fueren modificaciones sustanciales serán oportunamente conocidas por **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**. De igual forma se procederá en el evento en que por exigencia de la secretaria de Planeación o cualquier otra autoridad distrital o nacional competente sea necesario modificar áreas del inmueble, zonas comunes, o realizar cambios en cuanto a las especificaciones generales, distribución y accesos.

Las dimensiones de muros, baños, clóset, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.

Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a la casa y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: El inmueble objeto del presente contrato antes descrito, hace parte integrante del Proyecto Inmobiliario denominado **VALLARTA II PH**, el cual se desarrolla en el siguiente inmueble:

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Cada Unidad Privada, contará dos (2) parqueaderos privados en servidumbre entre ellos, descubiertos. La destinación de estos será la de estacionamiento de vehículos de acuerdo a la capacidad de tamaño y peso correspondiente.

LOTE DE TERRENO INCLUIR LINDEROS GENERALES. ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-203870, 50N-20140950 Y 50N-20269609 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE Bogotá – Zona Norte, Y LA CÉDULA CATASTRAL NÚMERO XXXXXXXXX.

SEGUNDA: DEL PROYECTO EN GENERAL: Las partes dejan constancia:

2.1. Que dentro del lote matriz se desarrolla la construcción del proyecto **VALLARTA II**, que estará conformado en principio por 58 casas, cuya ubicación, especificaciones, determinación de áreas tanto privadas como comunes, y oportunidad de construcción, se han determinado en forma libre y discrecional por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, acorde con Licencia de Construcción No. **2022033** expedida por la secretaria de Planeación de la Alcaldía de Chía. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, aceptan los términos y diseños de la licencia de construcción, pero **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de modificar esta licencia en los casos en que se requiera.

2.2. Que todos los diseños de la casa objeto del presente contrato, incluyendo la localización y especificaciones del **CONJUNTO**, han sido aprobados por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, sobre lo cual no existe observación ni salvedad alguna.

2.3. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** deja constancia de que el tiempo aproximado para la construcción del proyecto es de catorce (14) meses, contados a partir de la fecha en que se inicie la construcción, sin embargo, este término de obra podrá prorrogarse por causas ajenas totalmente a su voluntad, por cualquier hecho constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor totalmente ajenos a su control, por ceses o parálisis en las actividades de industrias o empresas suministradoras de materiales de construcción y elementos de acabados, por retardos en la instalación de los servicios públicos, o por paros generales en la industria de la construcción o en trámites de suministro de materiales tales como de fabricación y/o importación. Igualmente, la entrega se prorrogará ante cualquier hecho físico o de otra naturaleza, acto gubernamental, incluyendo racionamientos de energía y cualquier otro servicio, que en forma totalmente imprevista obstaculice el normal desarrollo de la obra.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que por fuerza mayor o caso fortuito la construcción del inmueble objeto de este contrato se retrase o detenga, la entrega del inmueble se pospondrá en el mismo término de tiempo durante el cual permaneció el evento mencionado de fuerza mayor o caso fortuito, situación que será puesta en conocimiento de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

TERCERA: ALCANCE DE LA OBRA: 3.1 La casa que es objeto de este contrato se promete vender y entregar con las obras de acabados que ha propuesto y decidido **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

3.2 Las eventuales adecuaciones internas en la casa que decidiese llevar a cabo **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, serán de su cargo exclusivo, quien(es) para ejecutarlas, una vez reciba(n) el inmueble, expresamente se obliga (n) a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos, y de todo tipo tanto de la casa, como del Conjunto.

Con esta base, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** de la casa objeto de este contrato, o el de cualquier otra casa del Conjunto, haga(n) en contravención con lo aquí previsto; y no será responsable por los daños que eventuales modificaciones realizadas por **EL (los) PROMITENTE (ES) COMPRADOR (ES)** u otro

propietario de unidades privadas en el Conjunto y del proyecto, generen en las instalaciones generales del Conjunto.

3.3 LA PROMITENTE VENDEDORA deja constancia de que se responsabiliza exclusivamente de las especificaciones que propone para cada casa, así como de las especificaciones de zonas y áreas comunes.

Cualquier ofrecimiento de servicios y concesiones especiales por parte de las personas autorizadas para la promoción y venta del proyecto, deberán ser confirmadas por escrito por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en este documento o en documento adicional.

3.4 SALA DE VENTAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de ventas y se obliga(n) a respetar y a no impedir en modo alguno el libre acceso al mismo de los promotores de venta y posibles compradores. Igualmente, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o los promotores de venta por ella autorizados puedan utilizar, sin ningún costo, los espacios de los salones disponibles en las zonas comunes para la promoción de ventas y la atención de los posibles compradores, mientras se culmina el proceso de venta de la totalidad de las casas que integran el proyecto. Es claro que los muebles y enseres que están en la casa modelo son elementos de decoración que pertenecen a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y que no hacen parte de(l)(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

3.5 LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de instalar en zonas comunes del Conjunto, vallas promocionales del proyecto y una (1) sala de ventas. Estos derechos los tendrá hasta que termine la comercialización de todas y cada una de las unidades privadas que conforman el proyecto inmobiliario. Por la ubicación e instalación de las vallas no tendrá que pagar suma alguna a la copropiedad.

3.6 EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que la estratificación de los predios sobre los cuales se edifica el proyecto y que podrá variar si así lo disponen las autoridades competentes.

3.7 La casa objeto de la presente promesa será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar todo lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO: Durante la fase constructiva no se permitirá el acceso al proyecto.

CUARTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CONJUNTO VALLARTA II PH, será sometido al Régimen de Propiedad Separada u Horizontal en los términos de la Ley 675 de 2.001, el cual se inscribirá a expensas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en los folios de matrícula inmobiliaria matriz 50N-203870, 50N-20140950 Y 50N-20269609 y en sus derivados que serán asignados por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** conoce (n) que el dicho reglamento está en proceso de elaboración y se obliga (n) a aceptarlo.

(i) Que el Conjunto será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con la Ley 675 de 2.001, al cual se acogerá(n).

(ii) Que se obliga(n) a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encontrará(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) objeto de la presente promesa, así como sus adiciones y modificaciones y, en particular a contribuir al pago oportuno de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquél determine.

(iii) Que el reglamento de propiedad horizontal se otorgará con fundamento en la aprobación que la respectiva Curaduría Urbana les imparta a los planos de propiedad horizontal y a su respectivo cuadro de áreas.

(iv) Que una vez el reglamento de propiedad horizontal sea otorgado por escritura

pública, el mismo será inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de manera que a cada unidad privada objeto de esta promesa le corresponderá la matrícula inmobiliaria que la misma le asigne, una vez califique el citado reglamento.

(v) Que LA PROMETIENTE VENDEDORA, como propietaria inicial, se reserva el derecho de corregir errores del reglamento de propiedad horizontal, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y entrega del Conjunto Residencial.

(vi) Que mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador del Conjunto, ejercerá la Administración Provisional la sociedad VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S., directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que enajene y entregue un número de unidades privadas que represente más del cincuenta y uno por ciento (51%) de todas las unidades privadas que conforman el Conjunto Residencial. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, la sociedad VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S., o la persona que ésta haya contratado para tal fin, continuará ejerciendo la Administración provisional de la copropiedad hasta tanto se conforme el Consejo de Administración, y este ente nombre de manera definitiva el administrador.

(vii) En la Compraventa prometida, se comprenderán los derechos sobre los bienes y zonas comunes del Conjunto Residencial, derechos que se ejercerán conforme a dicho Reglamento, el cual será de obligatorio cumplimiento para **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** y para sus causahabientes a cualquier título.

QUINTA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VALLARTA II**, adquirió el inmueble objeto del contrato así:

1. Lote rural denominado **VILLA MARÍA**, ubicado en la vereda Bojacá del municipio de Chía (Cundinamarca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20269609**, con la cédula catastral **00-00-0004-0337-000**, cuenta con un área total aproximada de **10.000 M2**, según consta en los títulos de tradición y cuyos linderos y demás especificaciones están contenidos en la escritura pública número 1.418 del 15 de diciembre de 1996 otorgada en la Notaría 1ª de Chía. 2.

Vendedores: Diana Mireya Sierra Barbosa identificada con cédula de ciudadanía No: 35196162, Elkin Alberto Sierra Barbosa identificado con cédula de ciudadanía No: 11204816, Ana Beatriz Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 35472917, Gustavo Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 2994985, Lucila Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 20469736 quienes a título de Compraventa protocolizada en la escritura 1.470 de la Notaría (75) del Bogotá transfirieron el dominio a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónoma Denominado Fideicomiso Vallarta II identificada con Nit: 8300538122.

2. Lote #2 de la subdivisión material del predio El Roldanillo, denominado **VILLA LUCILA**, ubicado en la vereda Bojacá del municipio de Chía (Cundinamarca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20140950**, con la cédula catastral **00-00-0004-0336-000**, cuenta con un área total aproximada de **5.600 M2** según consta en el certificado de tradición y en los títulos de tradición y cuyos linderos y demás especificaciones están contenidos en la escritura

pública número 1.417 del 15 de diciembre de 1996 otorgada en la Notaría 1ª de Chía.

Vendedores: Ana Beatriz Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 35472917, Gustavo Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 2994985, Lucila Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 2994985, Lady Johanna Sierra Quecan identificada con cédula de ciudadanía No: 1143847010 quienes a título de Compraventa protocolizada en la escritura 1.470 de la Notaría (75) del Bogotá transfirieron el dominio a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónoma Denominado Fideicomiso Vallarta II identificada con Nit: 8300538122.

3. Lote rural denominado **VILLA FRANCISCA**, ubicado en la vereda Bojacá del municipio de Chía (Cundinamarca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-203870**, con la cédula catastral **00-00-0004-0971-000**, cuenta con un área total aproximada de **1.600 M2** según consta en el certificado de tradición y en los títulos de tradición y cuyos linderos y demás especificaciones están contenidos en la escritura pública número 1.416 del 15 de diciembre de 1996 otorgada en la Notaría 1ª de Chía.

Vendedores: Ana Beatriz Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 35472917, Gustavo Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 2994985, Lucila Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 20469736, Ferney Sebastián Sierra Quecan identificado con cédula de ciudadanía No: 1151958902 quienes a título de Compraventa protocolizada en la escritura 1.470 de la Notaría (75) del Bogotá transfirieron el dominio a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónoma Denominado Fideicomiso Vallarta identificada con Nit: 8300538122.

Estos inmuebles se identifican con el folio de matrícula inmobiliaria: 50N-203870, 50N-20140950 Y 50N-20269609 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pública de Bogotá – Zona Norte.

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. El inmueble prometido en venta estará al momento de la transferencia libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública registrada, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal.

En el evento en que para la construcción del proyecto del cual forma parte la casa objeto de este contrato sea necesario utilizar un crédito con una entidad financiera que implique un gravamen en mayor extensión, expresamente se pactará con el acreedor hipotecario la obligación de este de liberar del gravamen hipotecario de mayor extensión las unidades que se vayan enajenando mediante el pago proporcional de dicho gravamen que afecte cada inmueble junto con la escritura que perfecciona la compraventa.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que promete vender, tanto por evicción como por vicios redhibitorios.

SÉPTIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del inmueble objeto del presente contrato, es la suma de **@VALOR_TOTAL_INMUEBLE** pesos M/cte., obligándose **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** a pagar este valor a favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, en la cuenta recaudadora que se establezca para tal fin, así:

a) **VALOR CUOTA INICIAL: @VALOR_TOTAL_CUOTA_INICIAL** que **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a pagar así:

1. RECURSOS PROPIOS: @RECURSOS_PROPIOS

2.@AHORROS_PROGRAMADOS AHORRO PROGRAMADO: La suma de **@VALOR_AHORRO_PROGRAMADO**, suma que está consignada en cuenta No. **@NUMERO_CUENTA_AHORRO_PROGRAMADO**, suma que será pagada a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa. **@AHORROS_PROGRAMADOS**

3.@CESANTIAS CESANTÍAS: La suma de **@VALOR_CESANTIAS**, las cuales se encuentran consignadas en **@ENTIDAD_CESANTIAS**; de lo cual se compromete(n) **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** a hacer los trámites respectivos, hasta obtener su pago y deberán ser cancelados dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa. **@CESANTIAS**

En caso de mora en el pago de las cuotas hasta aquí establecidas **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** pagará intereses a la tasa máxima legal vigente, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, liquidados en la fecha en que se produzca dicho incumplimiento, sin perjuicio de que **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** optare por resolver el contrato por incumplimiento de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

B.)@CREDITOS VALOR FINANCIACIÓN: La suma de **@VALOR_CREDITO**, que se obliga a pagar **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** en un plazo máximo de noventa (90) días, contados a partir de la firma de la escritura pública de compraventa, con el producto de un préstamo que se obliga a tramitar oportunamente ante **@ENTIDAD_CREDITO** en adelante conocida en este contrato como la Entidad Acreedora a cuyo favor constituirá hipoteca, con las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, en la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA se obliga a: Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble y presentar a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa de compraventa, los documentos que demuestren dicha inmovilización. En caso de que **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** destine sus cesantías para pagar parte del precio del inmueble autoriza expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentren depositadas sus cesantías, para que el monto de estas le sean pagada, girada o abonada en cuenta directa en favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por virtud del presente documento, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** autoriza irrevocable e incondicionalmente a la **ENTIDAD** en la cual se abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa en favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** o de quien ella autorice, las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado y los rendimientos a los que haya lugar. Si no hay saldos pendientes para pagar a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, los rendimientos de la cuenta de ahorro programado corresponderán a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, podrá solicitar a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos, en particular un pagaré y la respectiva carta de instrucciones para garantizar el pago de las sumas correspondientes al crédito a que hace referencia en el literal b de la cláusula séptima.

PARÁGRAFO CUARTO: Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria, negando su pago por causas imputables a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, como no contar con fondos suficientes entre otros, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, la sanción legal establecida en el Código de Comercio relativa a esta situación en particular.

PARÁGRAFO QUINTO: Los pagos que haga **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación.

PARÁGRAFO SEXTO: Los pagos de los conceptos aquí mencionados serán pagados en la cuenta del **FIDECOMISO VALLARTA II**, en ningún caso los asesores de sala de ventas y/o trámites estas autorizados para recibir dineros en efectivo.

OCTAVA: CRÉDITO HIPOTECARIO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA se obliga a adelantar y tramitar ante **LA ENTIDAD ACREEDORA** el crédito referido, reuniendo y presentando la documentación y requisitos que ésta exija, y que declara conocer, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de esta promesa. Si en el curso de este trámite **LA ENTIDAD ACREEDORA** exigiere otro documento, lo presentará en el plazo que se le fije. Igualmente se obliga **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** a constituir los seguros y garantías que exija **LA ENTIDAD ACREEDORA** para el otorgamiento del crédito o derivados de éste y efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato con las facultades y consecuencias que de él y que de la Ley se derivan a favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Respecto a la documentación, la solicitud de crédito ante **LA ENTIDAD ACREEDORA** y la respuesta de éste último, para efectos del presente contrato, se tendrá en cuenta lo siguiente: a) Si no le fuera aprobado porque **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** ha anexado documentación que no corresponde a la realidad, no ha llevado los documentos exigidos por la Ley, no ha presentado los documentos o incumplido con los requisitos exigidos por **LA ENTIDAD ACREEDORA**, antes de la fecha estipulada para la firma de la escritura pública de venta, o por cualquier razón o causa imputable a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, esta promesa

quedará sin valor ni efecto, por lo cual **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** podrá hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, suma que autoriza deducir de los dineros entregados como abono al valor de venta del inmueble. En tal caso **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** restituirá sin intereses las demás sumas que hubiera recibido de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, previa deducción de los gastos anteriormente enunciados. Para la restitución de que trata la presente cláusula, **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** devolverá la suma recibida dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se formalice la resolución del presente contrato. b) En caso de que **LA ENTIDAD ACREEDORA** niegue a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** el crédito solicitado sin culpa de éste, **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** podrá dar por resuelto el contrato, en cuyo caso restituirá a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** los dineros recibidos en pago de parte del precio, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA**, tenga conocimiento de la negativa de **LA ENTIDAD ACREEDORA** y sin ninguna deducción. c) Si por cualquier circunstancia ajena a la voluntad de las partes, **LA ENTIDAD ACREEDORA** decide aprobar una suma inferior a la pactada en la forma de pago, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** pagará a **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** la diferencia a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguiente a la notificación por parte de la **ENTIDAD ACREEDORA** del monto aprobado. Si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** no pudiera pagar la diferencia dentro del plazo estipulado, la promesa de compraventa se resolverá y se devolverán las sumas recibidas **DEDUCIENDO ÚNICAMENTE LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS CAUSADOS**. d) Si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** optara por utilizar un crédito inferior a la suma aprobada por **LA ENTIDAD ACREEDORA**, deberá cancelar la diferencia dentro del plazo indicado en el literal anterior. Si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** no cancelara la diferencia en el término estipulado, la promesa de compraventa se resolverá, por lo cual **LA PARTE PROMETIENTE VENDEDORA** podrá hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, suma que **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** autoriza deducir de los dineros entregados como abono al precio de venta del inmueble.

NOVENA: ENTREGA MATERIAL. **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble prometido en venta el @fecha de entrega una vez **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** con recursos propios o **LA ENTIDAD FINANCIERA** haya girado a **ALIANZA FIDUCIARIA**, con destino al **FIDEICOMISO VALLARTA II** el valor del crédito estipulado en la cláusula SÉPTIMA.

De presentarse eventos de fuerza mayor o caso fortuito, un acto de autoridad, la culpa de un tercero y/o demora en la instalación de los servicios públicos, en dichos eventos el plazo se prorroga por noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiese cesado la causa que dio origen a la no entrega o que **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** comunique a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** fecha y hora de entrega real y material del inmueble.

Si vencido el plazo de gracia no se hubiere hecho la entrega, deberá reconocer, durante los dos (2) meses siguientes, una suma equivalente al 0.5% de los dineros que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** haya(n) pagado a la fecha. Pasado el segundo mes de estarse reconociendo esta suma, se entiende que hay incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrá(n) aplicar contra ésta lo previsto en la cláusula décima séptima de este contrato, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza, huelgas decretadas por el personal de sus

proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las empresas o entidades oficiales en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, huelgas o protestas que impidan el normal desarrollo de la obra, etc. Una vez la casa prometida en venta esté listo para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo hará saber por escrito a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a la dirección suministrada por éste(os), quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo, el día indicado en la carta de aviso, la cual se entregará bajo recibo personal o se enviará por correo certificado.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir el inmueble o para no pagar los dineros adeudados por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ha(n) recibido el inmueble prometido en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde ese momento serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no se presentare(n) a recibir la casa, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que éste ha sido recibido por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a entera satisfacción, desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, y las llaves quedarán a su disposición en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** a recibir la unidad privada, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses bancarios a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera, en la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia de que las observaciones que se hicieren por **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con respecto a la calidad de la casa prometida o de los bienes comunes del Conjunto no serán motivo para que éstos se abstengan de pagar una o varias, o todas las cuotas a las que se refiere la Cláusula SÉPTIMA de esta promesa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva la facultad o el derecho a dar por terminado unilateralmente el contrato de promesa de compraventa y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, en el evento de que **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no reciba(n) el inmueble o si la escritura destinada a dar cumplimiento a este contrato no se suscribe en la oportunidad prevista para ese efecto. El incumplimiento por parte **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** dará lugar a que se aplique la cláusula penal establecida más adelante.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega de las zonas comunes se hará en la proporción correspondiente a (el)(los) Inmueble (s) de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. Declaración que **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes son conscientes que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectúe de manera simultánea a la entrega de los bienes privados, ya que estos son esenciales para el uso de las unidades inmobiliarias, por lo que no serán sujeto de entrega posterior.

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE VENDEDORA ofrece a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las siguientes garantías y plazos sobre el inmueble prometido en venta: **1.** En el momento de la entrega se atenderán en forma inmediata los reclamos que en el inventario figuren sobre el estado del inmueble, en relación a: los vidrios, la pintura de muros, techos y carpintería, los pisos y aparatos sanitarios. **2.** Dentro de los tres (3) primeros meses siguientes a la fecha de recibo del(los) inmueble(s) deberán indicarse los reclamos acerca de daños e instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas, telefónicas y de gas, puertas y cerraduras. **3.** Dentro de los seis (6) meses siguientes al recibo de la vivienda deberán indicarse los reclamos de las goteras en techos, terrazas, ventanas, filtraciones, dilataciones, o fisuras en muros. **4.** Las garantías especificadas anteriormente solo tendrán validez en caso de que la(s) vivienda(s) sean conservada en iguales condiciones a las del recibo, no se haya efectuado ningún tipo de modificaciones o reparaciones por terceros, se haya hecho un uso adecuado y se haya atendido las instrucciones relacionadas en el manual de propietario. **5.** Los propietarios que no vayan a habitar inmediatamente la vivienda, deberán hacer visitas periódicas a la misma y verificar el buen funcionamiento de todas las instalaciones para constatar que no haya desperfectos. **6.** Después de doce (12) meses de entregado el(los) inmueble(s), solo se responderá por la estabilidad de la construcción. **7.** Los daños ocurridos por causas imputables al usuario, serán a cargo de este. **8.** Las garantías de los gasodomésticos y electrodomésticos que se entregan con el inmueble son otorgadas por el fabricante y/o productor y/o distribuidor y trasladadas a **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, y no por **LA PROMITENTE VENDEDORA**; en el manual de instrucciones que se entrega al propietario de los electrodomésticos y gasodomésticos el fabricante y/o productor y/o distribuidor indica el tiempo de la garantía mínima referida a las condiciones de calidad e idoneidad del mismo, del servicio del producto y los servicios de postventa, que en caso de no señalarse se presumirán que son por el termino de doce (12) meses.

PARÁGRAFO SEXTO: LA PROMITENTE VENDEDORA recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados tales como: elementos estructurales, accesos, escaleras y muros se presumen entregados simultáneamente con los bienes privados, de conformidad con lo estipulado en el artículo 24° de la Ley 675 de 2001.

Los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona designada por la primera asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. En caso de presentarse necesidades de servicio de postventa en los bienes comunes de uso y goce general se plasmará en el acta el tiempo de ejecución de dichos requerimientos, si el representante de los compradores no se hiciere presente en la fecha y hora acordadas se entenderán recibidas estas áreas. Serán de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a la construcción, por los cuales responderá la parte **VENDEDORA** en los términos de Ley.

PARÁGRAFO OCTAVO: A partir de la fecha de entrega del inmueble, **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** asumirá(n) los gastos de administración provisional o definitiva correspondiente al inmueble objeto de este contrato, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado y Posteriormente por sus Copropietarios y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la Ley 675 de 2001, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

PARÁGRAFO NOVENO: A partir de la fecha de entrega del inmueble serán de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** todos los daños y deterioros que deriven del uso normal del mismo o por culpa por acción u omisión del **EL(LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** o los residentes en el inmueble.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Salvo casos de culpa o negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía.

DÉCIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará enajenación del derecho de dominio sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la Notaría SESENTA Y DOS (62) del Círculo de Bogotá, ubicada en la carrera 24 No 53-18 **EL () DÍAS DEL MES DE DEL AÑO (2.01x)** Se fija como hora para el otorgamiento de la escritura las 3: p.m.). Para el otorgamiento de la escritura pública cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvo y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no está(n) a paz y salvo con ella por todo concepto.

No obstante, el plazo estipulado, éste podrá ser prorrogado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** cuarenta y cinco (45) días más, avisando por escrito a **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, ocho (8) días antes de la fecha antes pactada. A la firma de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de la venta concurrirán **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)** y directamente o a

través de apoderado, del FIDEICOMISO VALLARTA II, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **LA PROMITENTE VENDEDORA Y FIDEICOMITENTE GERENTE -(VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S.)**

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que por motivos ajenos a la voluntad de las partes, la fecha pactada en la presente cláusula para el otorgamiento de la escritura pública no se pudiere cumplir y se presentará la necesidad de prorrogarla, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo hará saber por escrito y/o telefónicamente a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, con el fin de suscribir un otrosí al presente contrato modificando de común acuerdo dicha fecha, obligándose **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a suscribir el citado documento. En caso de que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** omita(n) esta obligación incurrirá(n) en causal de incumplimiento en los términos que al respecto se han pactado en el presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De igual forma, por acuerdo escrito entre las partes, el otorgamiento de la escritura pública podrá anticiparse o posponerse a la fecha inicialmente acordada.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes acuerdan que en caso de llegarse el día fijado para la firma de la escritura pública y esta no pudiere otorgarse por falta de los comprobantes fiscales indispensables para el otorgamiento de la misma, por razones de fuerza mayor, o en general por causas ajenas a negligencia o culpa de la **LA PROMITENTE VENDEDORA**, tales como demoras en las entidades respectivas, cambios en la reglamentación o expedición de formularios o cualquier otro, se podrá prorrogar de mutuo acuerdo entre las partes el plazo fijado en este contrato para otorgar la escritura pública hasta por un máximo de seis (6) meses a partir del día en que debía otorgarse la escritura pública de venta, sin que ésta prórroga sea causa de incumplimiento por alguna de las partes contratantes, por lo tanto no habrá lugar a sanciones por incumplimiento. En todo caso, el anterior requisito estará sujeto a las normas legales vigentes en el momento de la firma de la mencionada escritura pública

PARÁGRAFO SEXTO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA se obliga a reclamar a LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA la copia de la escritura de compraventa, a más tardar dentro de los seis meses (6) siguientes contados a partir de la entrega real y material de inmueble. Si no es reclamada en este término LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA autoriza a LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA a destruirla y si LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA requiere copia, deberá solicitarla a su costo en la notaría donde se firmó la compraventa.

DÉCIMA PRIMERA: GASTOS DE CONTRATOS. Los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; los gastos de inscripción de la compraventa en la oficina de registro de instrumentos públicos, el impuesto de Gobernación /Beneficencia y todos los gastos que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca en favor de la entidad que otorgue el crédito y los de constitución y registro de las restantes hipotecas cuando fuere el caso y los de sus respectivas cancelaciones en la debida oportunidad, serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, como también los gastos notariales y de inscripción de la constitución de patrimonio de familia y demás gastos legales, los certificados de propiedad y libertad que debe entregar a la entidad que otorgue el crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cualquier recargo que cobren las entidades encargadas de autorizar el registro de la escritura pública por no haber aportado **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** los valores correspondientes oportunamente, será de cargo exclusivo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

Así mismo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se abstendrá de tramitar las escrituras públicas de compraventa que formalicen el presente contrato hasta tanto no reciba de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** las sumas que le corresponde pagar por concepto de: (i) gastos notariales, (ii) registro y (iii) impuesto de registro.

DECIMA SEGUNDA: IMPUESTOS. A partir de la fecha de la entrega material o del día en el cual se entiende entregado la casa de acuerdo con la Cláusula Novena, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de los servicios públicos, tales como energía, acueducto, alcantarillado, gas, tasa de aseo, etc. y el pago del impuesto predial. Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de la presente promesa serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** las contribuciones de valorización que se asignen en cualquier momento sobre el lote que se vinculará a la propiedad horizontal, ya se trate de nuevas obras o de reajustes de las anteriores. Si el gravamen se asigna antes del desenglobe en catastro de los inmuebles que conforman el Conjunto, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** asumirá(n) su pago en forma proporcional al coeficiente de copropiedad que la casa prometida le corresponda. Si el gravamen se asigna con posterioridad al desenglobe, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de la tarifa individual que se le asigne la casa. Si por exigencia de la entidad competente, **LA PROMITENTE VENDEDORA** debe cancelar la totalidad del gravamen asignado sin poder hacer uso del plazo para su pago, el valor del gravamen que le correspondería al inmueble prometido incrementará el precio de venta del mismo y deberá ser pagado por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar el día del otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa.

Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** cancele el Impuesto Predial por anticipado, procederá luego a facturar al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el valor del Impuesto Predial que le(s) corresponde desde la entrega del inmueble hasta la terminación del mes, trimestre o semestre según el caso, y proporcionalmente al número de días.

PARÁGRAFO PRIMERO: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) expresamente que a partir de la fecha de entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, se obliga(n) a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se generen en el Conjunto.

DECIMA TERCERA: SERVICIOS PÚBLICOS - LA PROMITENTE VENDEDORA declara que **EL PROYECTO**, estará dotado de todos los servicios públicos con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, gas, teléfono y energía eléctrica exigidos por las autoridades distritales, y efectuaran el pago a las empresas públicas correspondientes del valor de las acometidas y medidores.

PARÁGRAFO PRIMERO: La conexión de la línea telefónica para la casa prometida en venta, así como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **LA PROMITENTE VENDEDORA**

dejará los ductos para la posterior instalación del servicio telefónico, pero no realizará ningún trámite para la solicitud de la línea telefónica.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA entregará el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de tasas de servicios públicos y dotado con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, gas, energía, y teléfono y pagados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto y alcantarillado.

LA PROMETIENTE VENDEDORA efectuará las instalaciones internas para suministro de gas, La instalación de las redes externas y el suministro del servicio, será responsabilidad de la empresa **ALCANOS DE COLOMBIA**.

PARÁGRAFO TERCERO: SERVICIO ENERGÍA ELÉCTRICA: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega del medidor junto con la entrega del inmueble, sin embargo, el valor de la instalación y revisión del medidor de energía eléctrica, que **ENEL-CODENSA** causará mensualmente en la factura del servicio, será por cuenta de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, de conformidad con las leyes y resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG y el contrato de condiciones uniformes de ENEL-CODENSA.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía, salvo si es negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

DECIMA CUARTA: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no intervendrá(n) ni directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del(los) inmueble(s) prometidos en venta ni del Conjunto y/o zonas sociales.

PARÁGRAFO PRIMERO: Con el fin de evitar accidentes o interferencias en el proceso de construcción, **EL(LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** no podrá(n) en forma directa ni a través de terceras personas visitar el Conjunto o el(los) inmueble(s) mencionado en este contrato.

DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN UNILATERAL ANTICIPADA. - Se entenderá que cualquiera de las partes desiste de su vinculación a este contrato cuando:

- 1. EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** incumpla alguna de sus obligaciones contractuales, caso en el cual autoriza a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a descontar la suma referida como Clausula Penal.
- 2. LA PROMETIENTE VENDEDORA** determine de manera unilateral su intención de dar por terminado el presente contrato, para lo cual deberá dirigir a **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** una comunicación por escrito, y pagará a **EL(LOS) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** el valor estipulado en la Cláusula Décima Séptima del presente contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que el presente contrato se dé por terminado en cualquiera de los eventos previamente descritos, y en general por cualquier causa prevista en el presente documento, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá libremente enajenar las unidades inmobiliarias sobre las cuales recae la presente promesa de compraventa.

DÉCIMA SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. - El presente contrato de promesa de compraventa terminará al cumplirse plenamente su objeto, o anticipadamente por las siguientes causas:

10.1. En caso de fallecimiento de alguna de las personas que integran la parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** el presente contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, debiendo **LA PROMETIENTE VENDEDORA** restituir inmediatamente las sumas recibidas a cuenta del negocio a sus herederos legitimados mediante el debido proceso y con la presentación del debido soporte.

10.2. Por las causales previstas en la Ley.

10.3. Por común acuerdo entre las partes

10.4. Si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** incurre(n) en mora en el pago de uno cualquiera de los instalamentos que conforman el precio de venta, **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, además del derecho que le asiste para cobrar los respectivos intereses que genere la mora, podrá resolver de pleno derecho el presente contrato por incumplimiento de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

10.5. Por las demás causales previstas en el presente contrato, incluida la descrita en la Cláusula Décima Cuarta.

DÉCIMA SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, podrán ceder los derechos que surjan del presente contrato siempre y cuando lo comuniquen por escrito a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por lo menos dos meses antes de la fecha inicial fijada para la firma de la escritura y dicha cesión sea aprobada por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** El cesionario, deberá tener un crédito preaprobado con una entidad bancaria en caso de ser con crédito y pagar la penalidad que dicho trámite genera, El cedente y el cesionario quedarán solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado, y serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, los gastos que por este concepto se originen.

DÉCIMA OCTAVA: CLÁUSULA PENAL. La parte que no cumpliera alguna de las obligaciones derivadas de este Contrato, pagará inmediatamente, en dinero, por vía de pena, a la que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, la suma en dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble prometido, cantidad la cual podrá demandarse en Proceso Ejecutivo, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales las partes han renunciado en su recíproco beneficio. El pago de la suma por vía de pena no extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse también separadamente; para este efecto, la parte perjudicada podrá optar entre exigir el cumplimiento del Contrato o la resolución del mismo, con indemnización de perjuicios, por conformidad por lo prescrito por los Artículos 1.546 y 1.600 del Código Civil y 870 del Código de Comercio. En caso de optar por la resolución del pacto, por incumplimiento o mora de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá retener el valor de las sumas recibidas como parte del precio, el valor de la suma estipulada como Cláusula Penal.

DÉCIMA NOVENA: MÉRITO EJECUTIVO: Con el lleno de los requisitos legales, cualquiera de las obligaciones derivadas de este Contrato, y en especial la de efectuar la tradición del inmueble objeto de la Promesa y el pago del precio bajo las condiciones acordadas, podrán ser exigidos ejecutivamente por las partes, con base en el presente Contrato.

VIGÉSIMA: LIBERTAD DE CONTRATACIÓN: Los términos y Cláusulas de este Contrato fueron adoptados en forma libre, luego de su estudio y discusión por las partes, con más de cinco (05) días de antelación a su firma.

VIGÉSIMA PRIMERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias en que incurrieran las partes con motivo de la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente contrato y que no pudieran ser dirimidas directamente por las mismas partes, se someterán en principio a una conciliación ante la cámara de comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. En caso de no ser conciliadas las diferencias estas serán sometidas a la decisión obligatoria de un tribunal de arbitramento que funcionara en la ciudad de Bogotá, integrado por un (1) árbitro. El o los árbitros deberán decidir en derecho, por consiguiente, deberán ser ciudadanos en ejercicio de sus derechos civiles y abogados titulados. En lo no previsto en esta cláusula se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia.

VIGÉSIMA SEGUNDA: ACUERDO TOTAL; EXPLICACIÓN ORAL; REFORMAS. El presente Contrato constituye el acuerdo total de las partes respecto al objeto del mismo, y reemplaza todos los acuerdos anteriores. Ninguna explicación o información oral de alguna de las partes podrá alterar el significado o interpretación del presente. Ninguna reforma o modificación de este Contrato será efectiva y obligatoria a menos que se realice por escrito y sea suscrita por cada una de las partes.

VIGÉSIMA TERCERA: NOTIFICACIONES: Para todos los efectos a que haya lugar, las partes señalan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Los datos de notificación de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** son los mencionados en la parte inicial de este contrato y los datos de notificación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** son los siguientes:

Dirección: Cra. 47a #No. 96 – 41 Oficina 608, Bogotá
E – Mail: contactenos@areacuadrada.com

VIGÉSIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y REPORTE A LA CENTRAL DE INFORMACIÓN CIFIN ADMINISTRADA POR ASOBANCARIA: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA autoriza a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información CIFIN (en adelante CIFIN) administrada por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia ASOBANCARIA, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con los respectivos reglamentos y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en CIFIN, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones financieras de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**

VIGÉSIMA QUINTA. CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA se obliga a constituir en la escritura pública de compraventa **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero permanente y de sus hijos menores actuales y de los que llegaren a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989 y en la Ley 3a de 1991. No obstante, al ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta en este contrato.

VIGÉSIMA SEXTA: ORIGEN DE INGRESOS: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentran dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga(n) a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación.

Declara(n) igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética y que ante cualquier evidencia o sospecha de que estos principios no se cumplen o puedan estar en entredicho será causal suficiente para resolver, a criterio de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el presente contrato con la correspondiente indemnización de perjuicios.

VIGÉSIMO SEPTIMA: PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS. –EL PROMETIENTE COMPRADOR declara que tiene la obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y financiación al terrorismo en sus actividades económicas y que tomará las medidas de prevención y control correspondientes así mismo se hace responsable del cumplimiento. Cualquier tipo de actividades delictivas de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** de su personal, o de las personas con las que sostenga un vínculo, objetivamente detectadas, durante cualquiera de las etapas del contrato y debidamente comprobadas por la autoridad competente, relacionadas con el manejo de lavado de activos o financiación al terrorismo o cualquier otra actividad ilícita o proscrita por las normas nacionales e internacionales será causal de terminación anticipada del contrato, debiendo **EL PROMETIENTE VENDEDOR** proceder a la liquidación del mismo en el estado en que se encuentre independiente de las sanciones penales, civiles, de la imposición de multas a que haya lugar de la efectividad de la cláusula penal pecuniaria incorporada en el contrato. Así mismo lo será la figuración de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** o su personal o de las personas con las que sostenga un vínculo, en listas nacionales o extranjeras conformadas por personas proscritas debido a lavados de activos, narcotráfico o terrorismo.

PARÁGRAFO: Con la suscripción del presente contrato **EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta que sus dineros y bienes provienen únicamente de actividades lícitas y no encontrarse vinculado y/o relacionado en actividades ilícitas y/o tercero(s) incluido(s) en la lista de la Office of Foreign Assets Control - OFAC

VIGÉSIMA OCTAVA. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, por vía del presente Contrato, autoriza expresamente para que sus datos personales, así como los de los menores de edad respecto de quienes ejerce la representación legal, sean objeto de tratamiento, incluyendo datos sensibles, por parte de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, por quien represente

los derechos de éstos, por quien éstos contraten para el ejercicio de los mismos o por la persona a favor de quien éstos cedan sus derechos y, adicionalmente, por aquellos con quienes hayan celebrado o celebren alianzas de cualquier naturaleza a partir de las cuales se estructuren u ofrezcan productos, servicios o proyectos sociales que puedan ser de su interés, en particular, aquellos cuyo propósito sea mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto. El tratamiento de los datos personales tendrá como finalidad el desarrollo del objeto social del autorizado para el tratamiento de los datos y de la relación contractual que se recoge en este documento o la que me vincule con éste; la estructuración e implementación de los proyectos sociales dirigidos a mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto, así como la remisión de ofertas sobre productos o servicios que considere puedan ser de su interés.

VIGÉSIMA NOVENA VALIDEZ Y MODIFICACIONES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. Así mismo, establecen que cualquier modificación que pretenda hacerse al presente Contrato, deberá constar por escrito.

De conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 se deja constancia que, si esta promesa de compraventa es firmada por las partes mediante firma electrónica, tiene la validez que determina la Ley y los mismos efectos jurídicos que los de la firma manuscrita.

Para constancia se firma en **@MUNICIPIO_FIRMA_PROMESA**, a los (____) días del mes de _____ de (____), en dos (3) ejemplares iguales

LA PROMETIENTE VENDEDORA

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ
C.C. No. 40.029.007
En nombre y representación del FIDEICOMISO VALLARTA II.

LA PROMITENTE VENDEDORA

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C.No. xxxxxxxx

C.C.No.

C.C.No.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y DOS (62) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ,
D.C.

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DE DOS MIL VEINTIDOS (2022) -----

CLASE DE CONTRATOS: **COMPRAVENTA – HIPOTECA SIN LÍMITE DE
CUANTÍA- CANCELACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENCIÓN.** -----

ESTE INMUEBLE **NO** SE AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR -----

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

VENDEDORA: ALIANZA FIDUCIARIA ACTUANDO ÚNICAMENTE COMO
VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO **FIDEICOMISO
VALLARTA II** - NIT. 830.053.811-2-----
-

COMPRADOR (A, ES): XXXXXXXXXXXX– C.C. XXXXXXXXXXXX-----
-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: -----

CASA XXXXXXX(XXX) el cual hace parte integrante del **CONJUNTO
RESIDENCIAL VALLARTA II PH** –, localizado en el municipio de Chía

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO(S): **50N-XXXX** DE LA OFICINA DE
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, ZONA NORTE.

CÉDULA CATASTRAL NÚMERO: XXXXXXXXXXXX

VALOR COMPRAVENTA: (**\$XXXXXXXXXX,oo**)-----

COMPRAVENTA

Comparecieron de una parte: -----

A) GLADYS EDITH APONTE GOMEZ, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 40.029.007 de Tunja., quien obra en este acto en su carácter de representante legal de **VALLARTA CONSTRCTORES S.A.S** sociedad que en virtud de lo establecido en el contrato fiduciario que dio origen al **FIDEICOMISO VALLARTA II** en el cual tiene calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.**, quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA.** -----

B) XXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado(a) en esta ciudad, identificado (a, s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) **XXXXXXX** expedida(s) en **Santafé de Bogotá, D.C.-**, de estado civil **XXXXXXX**, quien [es] en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA** y manifestaron, que han celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

CLAUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.- LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva por el régimen de propiedad horizontal a favor de **LA PARTE COMPRADORA** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **LA PARTE VENDEDORA** en la actualidad tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **CASA XXXXXXX (XXX)** el cual hace parte integrante de **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA II PH**, localizado en --,Chía, municipio de Cundinamarca, el cual se describe por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica: -----

CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA II PH -----
XX
XX
XX

Los linderos especiales del bien inmueble objeto de este contrato son los siguientes: -----

LINDEROS ESPECIALES: -----

PARÁGRAFO QUINTO: LA PARTE COMPRADORA declara conocer y aceptar que **LA PARTE VENDEDORA** les informaron que tanto los muros como las placas de concreto por ser de carácter estructural no podrán ser objeto de ninguna modificación tales como regatas, demoliciones totales o parciales ya que ello afectaría la estabilidad de la estructura del edificio y **LA PARTE COMPRADORA** o cualquiera de los propietarios y/o arrendatarios sucesivos serán responsables ilimitadamente por todos los daños que causen por la inobservancia de esta cláusula. Ningún propietario podrá adelantar ningún tipo de modificación en su vivienda, salvo las especificadas de acuerdo con la licencia de construcción inicial. Solo se podrán realizar la adecuación de su vivienda, en los anteriores términos, por su cuenta, costo y riesgo. En todo caso deberá someterse en un todo a las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO SEXTO. – Ni **LA PARTE VENDEDORA** ni **EL CONSTRUCTOR** responderán por ninguna modificación que realice **LA PARTE COMPRADORA** en las unidades privadas ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón que deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de **LA PARTE COMPRADORA** -----

SEGUNDA. BIENES COMUNES La enajenación del inmueble objeto de este contrato comprende, además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA II PH**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación contenido en la Escritura Pública número xxxxxxxxxxx (xxxx) de fecha xxxx (xx) de xxx de dos mil veintidós (2022) de la Notaría SESENTA Y DOS (62) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número **50N- XXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y sus derivados. -----

TERCERA. TRADICIÓN. - LA PARTE VENDEDORA garantiza que es propietaria de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA II PH**, por haberlos adquirido como a continuación se indica: -----

1. Lote rural denominado **VILLA MARÍA**, ubicado en la vereda Bojacá del municipio de Chía (Cundinamarca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20269609**, con la cédula catastral **00-00-0004-0337-000**, cuenta con un área total aproximada de **10.000 M2**, según consta en los títulos de tradición y cuyos linderos y demás especificaciones están contenidos en la escritura pública número 1.418 del 15 de diciembre de 1996 otorgada en la Notaría 1ª de Chía. 2.

Vendedores: Diana Mireya Sierra Barbosa identificada con cédula de ciudadanía No: 35196162, Elkin Alberto Sierra Barbosa identificado con cédula de ciudadanía No: 11204816, Ana Beatriz Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 35472917, Gustavo Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 2994985, Lucila Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 20469736 quienes a título de Compraventa protocolizada en la escritura 1.470 de la Notaría (75) del Bogotá transfirieron el dominio a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónoma Denominado Fideicomiso Vallarta II identificada con Nit: 8300538122.

2. Lote #2 de la subdivisión material del predio El Roldanillo, denominado **VILLA LUCILA**, ubicado en la vereda Bojacá del municipio de Chía (Cundinamarca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20140950**, con la cédula catastral **00-00-0004-0336-000**, cuenta con un área total aproximada de **5.600 M2** según consta en el certificado de tradición y en los títulos de tradición y cuyos linderos y demás especificaciones están contenidos en la escritura pública número 1.417 del 15 de diciembre de 1996 otorgada en la Notaría 1ª de Chía.

Vendedores: Ana Beatriz Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 35472917, Gustavo Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 2994985, Lucila Sierra Canastero identificado con cédula

de ciudadanía No: 2994985, Lady Johanna Sierra Quecan identificada con cédula de ciudadanía No: 1143847010 quienes a título de Compraventa protocolizada en la escritura 1.470 de la Notaría (75) del Bogotá transfirieron el dominio a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónoma Denominado Fideicomiso Vallarta II identificada con Nit: 8300538122.

3. Lote rural denominado **VILLA FRANCISCA**, ubicado en la vereda Bojacá del municipio de Chía (Cundinamarca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-203870**, con la cédula catastral **00-00-0004-0971-000**, cuenta con un área total aproximada de **1.600 M2** según consta en el certificado de tradición y en los títulos de tradición y cuyos linderos y demás especificaciones están contenidos en la escritura pública número 1.416 del 15 de diciembre de 1996 otorgada en la Notaría 1ª de Chía.

Vendedores: Ana Beatriz Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 35472917, Gustavo Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 2994985, Lucila Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 20469736, Ferney Sebastián Sierra Quecan identificado con cédula de ciudadanía No: 1151958902 quienes a título de Compraventa protocolizada en la escritura 1.470 de la Notaría (75) del Bogotá transfirieron el dominio a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónoma Denominado Fideicomiso Vallarta II identificada con Nit: 8300538122.

CUARTA. DOMINIO Y LIBERTAD.- LA PARTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de este instrumento y que tiene el dominio y la posesión pacífica e ininterrumpida de él y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se

encuentra sometido el inmueble conforme se indicó. -----

QUINTA. PAZ Y SALVO.- LA PARTE VENDEDORA garantiza además que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa se entregará a paz y salvo por todo concepto ante la autoridad municipal o distrital que corresponda, de toda clase de impuestos, tasas, contribuciones, plusvalía o valorizaciones causadas o liquidadas hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989 y el Decreto Reglamentario 2400 de 1989 o las normas que las modifiquen o adicionen o complementen, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se cause, cobre o liquide a partir de la fecha de la presente escritura pública, la cual será a cargo de **LA PARTE COMPRADORA**, inicialmente de acuerdo al porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture. -----

PARÁGRAFO: GRAVÁMENES IMPUESTOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.

El pago de cualquier suma de dinero, por concepto de impuestos, gravámenes, contribuciones, plusvalía, tasas, derechos liquidados o reajustados a cualquier entidad nacional, departamental o municipal por impuestos, incluidos el impuesto predial, valorización, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago de las cuotas de administración de la propiedad horizontal, serán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** a partir de la fecha de la presente escritura pública. -----

SEXTA: SERVICIOS PÚBLICOS. El inmueble objeto de este contrato contará con los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y con sus respectivas acometidas incluidas y la canalización para la acometida telefónica -----

PARÁGRAFO PRIMERO: ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO: Se entrega el servicio conectado con medidor exigido por la Empresa de Servicios Públicos y el

costo será asumido por **LA VENDEDORA**; el cobro del cargo de conexión será asumidos por **EL COMPRADOR (A) (ES)** a través del pago de su factura mensual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ENERGÍA ELÉCTRICA: Se entrega el servicio conectado con medidor exigido por la Empresa de Servicios Públicos, y el costo será asumido por **LA VENDEDORA**. La empresa de servicio público de energía realizará a **EL COMPRADOR (A) (ES)**, el cobro de cargo de la conexión de la energía eléctrica que se causará en la primera factura que reciban, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado, en un todo conforme a lo establecido en las Leyes 142 y 143 de 1994 y las que las modifiquen, reglamento o adiciones, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG– 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de ENEL-CODENSA.

PARÁGRAFO TERCERO: GAS: Las redes de gas llegan a cada uno de los pisos de la torre y a un punto para la conexión a la estufa y a un punto para la conexión del calentador, que deberá estar conectado con el medidor de la casa respectiva. Únicamente se podrá instalar en el inmueble el calentador con las características descritas en el reglamento de propiedad horizontal y/o en el manual de usuario. Será por cuenta de **EL COMPRADOR (A) (ES)**, el valor de los cargos de conexión del servicio que le facturará la empresa de servicio público de gas, la construcción de las redes internas adicionales, el pago del respectivo medidor. El trámite y aprobación del respectivo servicio será responsabilidad de **EL COMPRADOR (A) (ES)**, ante la empresa correspondiente.

PARÁGRAFO CUARTO: CONEXIÓN TELEFÓNICA: Se entrega punto sin cablear para la futura prestación del servicio. La elección del proveedor y la solicitud de conexión, estarán a cargo de **EL COMPRADOR (A) (ES)**. Todo lo anterior bajo la supervisión y cumpliendo todas las normas técnicas que exijan las empresas prestadoras de los servicios antes mencionado.

PARÁGRAFO QUINTO. INSTALACIONES ELÉCTRICAS. La subestación y/o instalaciones eléctricas y/o de más bienes y elementos que se determinen, ubicados en las zonas comunes, podrán ser de propiedad del respectivo operador de servicios públicos o ser de su uso, manejo, usufructo o estar sujeto a uso exclusivo, comodato, servidumbre o cualquier otra figura jurídica conforme a lo que se determinare con el respectivo operador. -----

PARÁGRAFO SEXTO. SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES. - Todas las empresas prestadoras de servicios públicos del **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA II PH** tendrán libre acceso a los bienes de uso común y a los de uso privado para efectuar la revisión, modificación, reparación de sus ductos o redes y quedan expresamente autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos. Los propietarios y/o usuarios de las unidades privadas están obligados a soportar las servidumbres que los afecten y se deriven de la conformación física del inmueble o de su construcción-----

SÉPTIMA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio total del inmueble objeto de esta venta es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXX,00)** que **LA PARTE COMPRADORA** pagará a **LA PARTE VENDEDORA**, así: -----

a.) La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXX,00)** que **LA PARTE VENDEDORA** declara recibidos en la fecha a entera satisfacción. -----

b.) La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXX.00)** con el producto de las cesantías que **LA PARTE VENDEDORA** declara recibidos a entera satisfacción. -----

c.) La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXXX00)** que **LA PARTE COMPRADORA** pagará con recursos provenientes de **CRÉDITO HIPOTECARIO** aprobado el día **XXXX (XX) de XXX de**

dos mil XXXXX (XXX) por LA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - NIT XXXXXXXX a LA **PARTE VENDEDORA**. Estas sumas que deberán ser canceladas en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa en la cuenta del **FIDECOMISO VALLARTA II**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de pago pactada **LA PARTE VENDEDORA** y **LA PARTE COMPRADORA** renuncian expresamente a la condición resolutoria que se derive de ella, razón por la cual la venta se otorga de manera firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. DECLARACIÓN: **LA PARTE COMPRADORA, LA PARTE VENDEDORA** y **EL CONSTRUCTOR** que para los efectos del artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario modificado con el artículo 61 de la Ley 2101 de 2019, declaran bajo la gravedad del juramento que el precio del inmueble objeto del contrato, determinado en la presente compraventa es REAL, no han sido objeto de pactos privados en que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado fuera de la misma. -----

OCTAVA. DESENGLOBE CATASTRAL. - **LA PARTE VENDEDORA**, se obliga a tramitar oportunamente el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa -----

PARÁGRAFO: Ni **EL CONSTRUCTOR** ni **LA PARTE VENDEDORA** una vez realizado el respectivo trámite de desenglobe catastral mencionado en esta cláusula, no son ni serán responsables del trámite de cambio de nombre ante las entidades prestadoras de servicios públicos o de cualquier otra entidad del orden nacional, departamental, municipal o distrital, en donde se requiera el mencionado trámite, ya que el mismo, deberá realizado, por cuenta y costo de los nuevos o posteriores propietarios del bien inmueble objeto del presente instrumento público de compraventa, y de igual manera, será responsabilidad de **LA PARTE COMPRADORA** el cambio de nombre ante la entidad competente para reportar a nombre de quien se debe realizar el cobro del impuesto predial, en el año inmediatamente posterior a la

firma de la presente escritura pública-----

NOVENA. ENTREGA DEL INMUEBLE. - LA PARTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a **LA PARTE COMPRADORA**, ocho (8) días hábiles después de efectuado el desembolso del crédito hipotecario, excepto en los casos en que la entidad acreedora informe que ha sido negado el desembolso del crédito aprobado para la compra del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, por causas imputables a **LA PARTE COMPRADORA** o por incumplimiento a las políticas de otorgamiento del crédito hipotecario. Igualmente, no se entregará del inmueble en eventos de fuerza mayor o caso fortuito definidos en la Ley y/o por demora en la instalación de los servicios públicos. En dichos eventos el plazo se prorrogará sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. LA PARTE VENDEDORA mantendrá la mera tenencia del inmueble hasta la fecha de la entrega material del mismo a **LA PARTE COMPRADORA**, de lo cual será plena prueba, el acta que se suscriba. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PARTE VENDEDORA hará entrega de los bienes comunes de uso y goce general, cuando se haya enajenado un número de inmuebles que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Las partes son conscientes que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectuará de manera simultánea a la entrega de los bienes privados, ya que estos son esenciales para el uso de las unidades Inmobiliarias, por lo que no están sujetos a entrega posterior. -----

PARÁGRAFO TERCERO. No obstante, lo expresado en esta cláusula las partes contratantes expresamente declaran que esta venta se considera hecha en forma irrevocable, pues **LA PARTE COMPRADORA**, renuncia a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y en

consecuencia sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el acta que se firme entre los contratantes. -----

DÉCIMA. GASTOS. - Las Partes de mutuo acuerdo estipulan que los gastos notariales que se originen por el contrato de compraventa, hipoteca, constitución patrimonio de familia, al igual que los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de los mismos, serán asumidos ciento por ciento [100%] por **LA PARTE COMPRADORA.** -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes manifiestan que estos gastos no hacen parte del precio del inmueble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PARTE COMPRADORA se obliga a reclamar a **LA PARTE VENDEDORA** la copia de la escritura de compraventa, a más tardar dentro del año siguiente, contado a partir de la firma de la escritura de compraventa. Si no es reclamada en este término **LA PARTE COMPRADORA** autoriza a **LA PARTE VENDEDORA** a destruirla y si **LA PARTE COMPRADORA** requieren copia deberá solicitarla a su costo en la notaría donde se firmó la compraventa. -----

DÉCIMA PRIMERA. TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR. - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta escritura serán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán **LA PARTE VENDEDORA** y **EL CONSTRUCTOR**, respectivamente, de conformidad con los plazos y las reglas establecidas en la Ley, como a continuación se enuncia y que **LA PARTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar: **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES.** **LA PARTE COMPRADORA** deberá dejar constancia en el inventario de entrega del inmueble de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de éste, para que **EL CONSTRUCTOR**, responda por ellos y en consecuencia proceda a su reparación inmediata (acorde con los términos de ley), durante la revisión en la entrega material del inmueble. Los siguientes reclamos no son objetos de garantía si al recibir el inmueble, **LA PARTE COMPRADORA** no los reporta en el inventario de entrega: detalles de apariencia externa en aparatos

eléctricos y/o electrónicos (tomas, interruptores y rosetas), vidrios y espejos rotos, rallados o desportillados, materiales de enchapes en pisos y muros (baño), defectos de apariencia, rayones, o desportillamientos en enchapes, aparatos y porcelana sanitaria, rayones, golpes o fracturas, en ventanería, rayones o abolladuras en la apariencia de la puerta principal, rayones y abolladuras en general. **DAÑOS QUE SE MANIFIESTEN CON EL USO DEL INMUEBLE:** a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de transferencia, serán de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daño o deterioros originados por la utilización indebida del inmueble o a la falta de mantenimiento del mismo; **EL CONSTRUCTOR** responderá a título de garantía en los términos establecidos en la Ley, a saber: (i) por daños causados por defectos de materiales en los acabados y redes vitales de la construcción, por defectos de materiales, daños en instalaciones hidráulicas debidos a materiales, mano de obra o instalación realizada durante la construcción, funcionamiento de griferías o empaques que en forma prematura presenten fallas, funcionamiento de aparato sanitario, filtraciones en acoples, registros, émbolos, ducha, grifería, sifones, fugas, escapes de agua, elementos e instalaciones eléctricas: causadas por defectos de materiales o mano de obra propios de la construcción, como cortos en rosetas, balas, tomas, tomas de teléfono, instalaciones a gas: causados por defectos de materiales o mano de obra, fugas, acoples, regulador, filtraciones en ventanas, mal funcionamiento de cerrojos de ventanería, funcionamiento de cerradura, humedades en techos y muros, apariencia y funcionamiento de bisagras y cerradura de la puerta entamborada del baño, reparación de las fisuras que, por efectos de asentamientos se presenten en muros y techos, (la solicitud que debe ser radicada por escrito o vía web en el correo electrónico XXXXXX@POSVENTAS.COM, firmada por el propietario antes de cumplir un año de entregado el inmueble); esta garantía cubre por el término de un (1) año, contado a partir de la entrega del inmueble y (ii) Por garantía de estabilidad de la obra por el término de diez (10) años de acuerdo con la legislación vigente, en concordancia a lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil Colombiano. Así mismo, las garantías antes establecidas operan siempre y cuando el inmueble se conserve en las condiciones originalmente entregadas. Si efectuada

la entrega del inmueble **LA PARTE COMPRADORA** efectúa modificaciones al bien aquí transferido, ni **EL CONSTRUCTOR** ni **LA PARTE VENDEDORA** responderán por los daños ocasionados a elementos estructurales, acabados, de fachada, cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el inmueble y/o en las zonas comunes de la copropiedad circunstancia ésta que es aceptada expresamente por **LA PARTE COMPRADORA**. Los elementos, aparatos y equipos que forman parte del inmueble tendrán el plazo de garantía de arreglos y posventas suministrado por los respectivos proveedores y/o fabricantes de los mismos. **LA PARTE COMPRADORA** que haya instalado cualquier tipo de acabados tales como enchapes, pinturas, etc. asumen para sí de manera íntegra e incondicional la responsabilidad y el costo económico de los deterioros que se presenten a estos materiales por no hacer parte de los elementos entregados inicialmente. Los propietarios se comprometen que para subir o bajar materiales de construcción se deben seguir las normas de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, manual de convivencia y el Código de Policía en cuanto a trabajos de adecuación dentro de los inmuebles. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Toda reparación deberá solicitarse por escrito, indicándose en la solicitud el nombre del tercero adquirente, la identificación del inmueble y la relación de los daños. --- -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Ni **EL CONSTRUCTOR** ni **LA PARTE VENDEDORA** repararán daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos o televisión, por causa de la instalación de los sistemas privados de televisión. -----

PARÁGRAFO TERCERO. Ni **EL CONSTRUCTOR** ni **LA PARTE VENDEDORA** responderán por daños causados en virtud de falta de mantenimiento, negligencia, descuido o mal trato, uso indebido, o atribuibles a labores de acondicionamiento y/o de acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, que hayan sido realizados sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos

y sanitarios del proyecto o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de propietario y funcionamiento, por **LA PARTE COMPRADORA** y/o por la administración de la Propiedad Horizontal -----

PARÁGRAFO CUARTO. Se debe permitir el acceso al inmueble objeto del presente contrato, en horas laborables, del personal al que **EL CONSTRUCTOR** le encargue la tarea de realizar las reparaciones. -----

PARÁGRAFO QUINTO. REPARACIONES. - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá en todos los casos previstos en la Ley la **PARTE VENDEDORA** o **EL CONSTRUCTOR**, respectivamente. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Que por medio de la escritura pública No **XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX)** del **XXXX (XX)** de **XXX** de dos mil **XXX (XXX)** se protocolizo el certificado técnico de ocupación correspondiente al proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA II PH**. Dando cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y a la instrucción administrativa No 12 de la Superintendencia de Notariado y Registro. El cual fue debidamente registrado de manera individual en cada folio de matrícula que hace parte del proyecto. -----

DÉCIMA SEGUNDA. CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA. - **LA PARTE COMPRADORA** manifiesta que con la suscripción del presente instrumento da cumplimiento a la promesa de compraventa celebrada con **LA PARTE VENDEDORA** y declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito **XXXXXX (XX)** de **XXX** de dos mil **XXXX (20XX)**. -----

DÉCIMA TERCERA. ORIGEN DE INGRESOS: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentran dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga(n) a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. -----

Declara(n) igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética y que ante cualquier evidencia o sospecha de que estos principios no se cumplen o puedan estar en entredicho será causal suficiente para resolver, a criterio de **EL VENDEDOR**, el presente contrato con la correspondiente indemnización de perjuicios. -----

DÉCIMA CUARTA. PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS: EL COMPRADOR declara que tiene la obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y financiación al terrorismo en sus actividades económicas y que tomará las medidas de prevención y control correspondientes así mismo se hace responsable del cumplimiento. Cualquier tipo de actividades delictivas de **EL COMPRADOR** de su personal, o de las personas con las que sostenga un vínculo, objetivamente detectadas, durante cualquiera de las etapas del contrato y debidamente comprobadas por la autoridad competente, relacionadas con el manejo de lavado de activos o financiación al terrorismo o cualquier otra actividad ilícita o proscrita por las normas nacionales e internacionales será causal de terminación anticipada del contrato, debiendo **EL VENDEDOR** proceder a la liquidación del mismo en el estado en que se encuentre independiente de las sanciones penales, civiles, de la imposición de multas a que haya lugar de la efectividad de la cláusula penal pecuniaria incorporada en el contrato. Así mismo lo será la figuración de **EL COMPRADOR** o su personal o de las personas con las que sostenga un vínculo, en listas nacionales o extranjeras conformadas por personas proscritas debido a lavados de activos, narcotráfico o terrorismo. -----

PARÁGRAFO: Con la suscripción del presente contrato **EL COMPRADOR** manifiesta que sus dineros y bienes provienen únicamente de actividades lícitas y no encontrarse vinculado y/o relacionado en actividades ilícitas y/o tercero(s) incluido(s) en la lista de la Office of Foreign Assets Control – OFAC -----

DÉCIMA QUINTA. AUTORIZACION DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, por vía del presente Contrato, autoriza expresamente para que sus datos personales, así como los de los menores de edad respecto de quienes ejerce la representación legal, sean objeto de tratamiento, incluyendo datos sensibles, por parte de **LA PARTE VENDEDORA**, por quien represente los derechos de éstos, por quien éstos contraten para el ejercicio de los mismos o por la persona a favor de quien éstos cedan sus derechos y, adicionalmente, por aquellos con quienes hayan celebrado o celebren alianzas de cualquier naturaleza a partir de las cuales se estructuren u ofrezcan productos, servicios o proyectos sociales que puedan ser de su interés, en particular, aquellos cuyo propósito sea mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto. El tratamiento de los datos personales tendrá como finalidad el desarrollo del objeto social del autorizado para el tratamiento de los datos y de la relación contractual que se recoge en este documento o la que me vincule con éste; la estructuración e implementación de los proyectos sociales dirigidos a mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto, así como la remisión de ofertas sobre productos o servicios que considere puedan ser de su interés. -----

DÉCIMA SEXTA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos a que haya lugar, las partes señalan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Los datos de notificación de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) son los mencionados en la parte inicial de este contrato y los datos de notificación de EL PROMITENTE VENDEDOR son los siguientes: -----

Dirección: Cra. 47a #No. 96 – 41 Oficina 608, Bogotá

E – Mail: contactenos@areacuadrada.com

VIGÉSIMA ACEPTACIÓN: LA PARTE COMPRADORA manifiesta: a) Que acepta esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le hace por estar de acuerdo con lo convenido. b) Que **LA PARTE COMPRADORA** acepta que la venta se condiciona al destino del inmueble que se vende, el cual es única y exclusivamente para vivienda. c) Que conoce y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble, al igual que sus causahabientes. d) Que por medio del conocimiento que ha tenido del proyecto antes de firmar la presente escritura, visitando la casa modelo, revisando planos, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble que compra y se declara satisfecho en cuanto a sus características. No obstante, acepta clara e inequívocamente que las especificaciones y diseño pueden sufrir ligeras variaciones, sin que se configure incumplimiento de **LA PARTE VENDEDORA**, ni será justa causa para no recibir el inmueble objeto de esta Compraventa, no obstante, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial. Las ilustraciones y maquetas presentadas en los planos de ventas correspondientes a las casas y/o el conjunto y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de los inmuebles que integran el conjunto, privados y comunes. e) Declaran a paz y salvo a **LA PARTE VENDEDORA**, por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la transferencia que en desarrollo de dicha operación se efectúa a favor de **LA PARTE COMPRADORA** por medio del presente instrumento público, en desarrollo de las instrucciones impartidas por **LA PARTE VENDEDORA**. -----

Presente nuevamente **GLADYS EDITH APONTE GOMEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No 40.029.007 de Tunja. en la calidad de **LA PARTE VENDEDORA**, hace las siguientes declaraciones: - - -

1. Que en nombre de sus representadas dan su conformidad a la venta que por esta escritura se realiza, en todos sus apartes. -----
2. Que **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a responder por el saneamiento por evicción y de los vicios redhibitorios, en los casos previstos por la Ley con respecto del predio sobre el cual se levantó el denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA II PH** -----

El inmueble objeto de este contrato lo destinará a VIVIENDA FAMILIAR, NO posee otro inmueble afectado a vivienda familiar. ----- **El Notario deja constancia que, por no reunir los requisitos establecidos en la Ley, el inmueble objeto de este contrato no se AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR.** ----

El notario advirtió a los(las) comparecientes que la ley establece que quedarán viciados de nulidad los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -----

1. Los comparecientes hacen constar que han leído cuidadosamente toda la escritura y que la aceptan, y que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben, que el notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

2. Cualquier aclaración a la presente escritura, que implique el otorgamiento de una nueva escritura pública sus costos serán asumidos única y exclusivamente por EL (LA) (LOS) COMPARECIENTE(S). -----

3. Que la propiedad del(los) bien(es) inmueble(s) objeto de esta escritura, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen

de dinero que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 190 de 1995, 365 de 1997 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas leyes. -----

CONSTANCIA NOTARIAL (ART. 29 LEY 675 DE 2001). Para dar cumplimiento al artículo 29 de la ley 675/2001 Se deja constancia que, por tratarse de una construcción nueva, no se ha generado valor alguno por concepto de administración, y no se adjunta paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes. -----

Para dar cumplimiento al Decreto ochocientos siete (807) de diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), se protocoliza los siguientes recibos de pago del Impuesto Predial Unificado y paz y salvo de valorización del predio objeto de esta escritura así: -----

XX
XX

Y debidamente leído los otorgantes manifestaron su conformidad y asentimiento firmándolo con el Notario que de todo lo anteriormente expuesto dio fe y les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Y para el patrimonio de familia y la Hipoteca, dentro del término perentorio de noventa (90) DÍAS HÁBILES siguientes al otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento impedirá su registro y no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción. -

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ

C.C. No. 40.029.007 de Tunja D.C.

Obrando en calidad de Apoderada Especial de la **ALIANZA FIDUCIARIA QUIEN
ACTÚA ÚNICAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
DENOMINADO VALLARTA II**

NIT. 830.053.811-2



PRESUPUESTO FINANCIERO – PROYECTO VALLARTA 2

PRESUPUESTO VALLARTA CHIA	
VALLARTA 2	
Presupuesto 58 CASAS	\$ 12,875,740,873
Presupuesto CLUB HOUSE	\$ 587,509,367
Presupuesto URBANISMO	\$ 669,549,600
Imprevistos	\$ 282,655,997
Posventas	\$ 69,600,000
VALOR TOTAL DEL PRESUPUESTO VALLARTA 1	\$ 14,485,055,837

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ

C.C. 40.029.007 de Tunja

Representante Legal Suplente

Vallarta Constructores S.A.S

Nit. 901.496.053-7



CIERRE FINANCIERO

I. INFORMACION GENERAL	
NOMBRE DEL PROYECTO:	<u>VALLARTA 2</u>
FECHA DE INICIACIÓN OBRA	25/09/2022
FECHA DE TERMINACIÓN OBRA	25/12/2023

II. INGRESOS	
Descripción	Valor (en pesos \$)
APORTES DE SOCIOS	\$ 6,129,168,464
CREDITO CONSTRUCTOR	\$ 8,050,000,000
RECURSOS ADHERENTES CUOTA INICIAL	\$ 11,859,330,008
RECURSOS ADHERENTES CREDITOS	\$ 22,508,669,992
TOTAL RECURSOS	\$ 48,547,168,464

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO	
Descripción	Costo (en pesos \$)
TERRENOS:	\$ 7,680,325,868
COSTOS DIRECTOS:	\$ 14,485,055,836
COSTOS INDIRECTOS:	\$ 4,111,224,860
GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1,583,287,703
COSTOS POR IMPUESTOS	\$ 1,151,399,381
COSTOS POR SEGUROS	\$ 217,275,838
COSTOS DE VENTAS	\$ 969,986,505
DEVOLUCION APORTE INVERSION	\$ 6,129,168,464
UTILIDADES	\$ 4,169,444,009
PAGO CREDITO CONSTRUCTOR	\$ 8,050,000,000
COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 48,547,168,464

Firma

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ

C.C. 40.029.007

Representante Legal Suplente

VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S

NIT. 901.496.053-7



LICENCIA EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

Página 1 de 3

Radicación Numero:

20219999920391

NUMERO CATASTRAL:	00-00-0004-0971-000, 00-00-0004-0336-000, 00-00-0337-000	TITULAR/ES:	
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-20140950, 50N-203870, 50N-20269609	GAPP INGENIEROS SAS	NIT. 900.512.470-0
ESTRATO:	4	OBRAS Y TERMINADOS CIVILES SAS	NIT. 900.571.526-6
NORMA:	ZAP - ACUERDO 17 DE 2000	VALLARTA CONSTRUCTORES SAS	NIT. 901.496.053-7
DIRECCIÓN:	VEREDA BOJACÁ, SECTOR LA FRONTERA, CARRERA 1, PREDIO VILLA MARIA, VILLA LUCIA Y VILLA FRANCISCA.	VERTIX CONSTRUCCIONES SAS	NIT. 900.222.662-3

LICENCIA:	2022033	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA	
VIGENCIA:	24 MESES	MOD PAR	016/19
TIPO DE USO:	VIVIENDA EN CONDOMINIO	ON	1
FECHA DE EXPEDICION:	28/01/2022		58
ETAPAS:			
ETAPA A APROBAR:			

URBANIZADOR (Constructor Responsable):	RICARDO MAURICIO CARO	MP:	25202-71350	TEL:	-
ARQ. PROYECTISTA:	OSCAR JULIO MEJIA	MP:	A15112004-7177937	TEL:	3168307182
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	JUAN TAMASCO TORRES	MP:	25202-00986	TEL:	-
ING. CIVIL (Geotecnista):	ALFONSO URIBE SARDAÑA	MP:	25202-20489	TEL:	-
ING. CIVIL (Revisor Independiente):	JULIO SAN MIGUEL	MP:	25202-57738	TEL:	-
Responsable de la Solicitud o Apoderado:	OSCAR JULIO MEJIA	DI:	CC. 7177937	TEL:	3168307182

AREA TERRENO:	17523.00 M2	CUBIERTA:	50 %	I.O GENERAL:	14.91 %
ÁREA NETA:	15909.64 M2	EST. PRIVADOS:	116 UN	I.O PARTICULAR:	- %
FRENTE:	159.26 M2	EST. PUBLICOS:	19 UN	I.C GENERAL:	44.55 %
ÁREA APROBADA:	220.36 M2	ALCOBAS x UN	3 UN	I.C PARTICULAR:	- %
ÁREA A LIQUIDAR:	6788.19 M2	BAÑOS x UN:	4 UN	CESION TIPO A:	Según PAR-016/19 M2
ÁREA TOTAL:	7006.55 M2	PISOS:	2 UN	CESION TIPO B:	2436.00 M2
ÁREA LIBRE:	13,335.09 M2	APR. BAJO CUBIERTA:	1 UN	ZONAS VERDES:	3365.87 M2
AIS. ANTERIOR:	12.00 ML	SÓTANO:	- UN	EQP. COMUNAL:	303.65 M2
AIS. POSTERIOR:	12.00 ML	SEMISÓTANO:	- UN	EST. ADICIONALES:	0 UN
AIS. LATERAL A:	12.00 ML	VOLADIZO:	0,80 ML	VIA PUBLICA:	16.00, 5.00 ML
AIS. LATERAL B:	12.00 ML	ÁREA A DEMOLER	- M2	VIA INTERNA:	5.00 ML
CER. ANTERIOR:	- h	ÁREA DE RESERVA VIAL:	1613.36 M2		
CER. POSTERIOR:	- h	ÁREA LOTE VIA ACCESO:	- M2		

SEGÚN ESCRITURAS	17200 M2	IMPUESTO PREDIAL	17,523 M2	LEV. TOPOGRAFICO	- M2
-------------------------	----------	-------------------------	-----------	-------------------------	------

Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se otorga a Propietario, poseedor, arrendatario, tenedor de los predios ubicados en la VEREDA BOJACA, PREDIO LA LIRA; Cédula catastral 000000040338000 (ARRIERO DOBLADO EFRAIN); PREDIO LT B; Cédula catastral 000000042669000 (RAMIREZ BARRIGA HECTOR); PREDIO LT F; Cédula catastral 000000042663000 (RAMIREZ BARRIGA TITO); PREDIO LT D; Cédula catastral 000000042668000 (RAMIREZ BARRIGA CARLOTA); PREDIO SAN ANTONIO; Cédula catastral 000000042668000 (RAMIREZ BARRIGA RICARDO); PREDIO SANTA CESAREA; Cédula catastral 000000040331000 (ZAMUDIO ROZO RAFAEL AUGUSTO); PREDIO SAN VICENTE; Cédula catastral 000000040322000 (TORRES RODRIGUEZ JORGE ELIECER); PREDIO VILLA CLAUDIA; Cédula catastral 000000040338000 (QUECAN OVALLE ENCARNACION), con el fin de que se hicieran parte y perdieran hacer valor sus derechos.

Dando cumplimiento al Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, por cuanto no fue posible notificar a la totalidad de los propietarios, arrendatarios, poseedores o persona alguna que tenga relación con los inmuebles objeto, se publicó el 31/10/2021 en EL ESPECTADOR, informando del trámite a los ciudadanos Propietario, poseedor, arrendatario, tenedor de los predios ubicados en la VEREDA BOJACA, PREDIO LA LIRA; Cédula catastral 000000040338000 (ARRIERO DOBLADO EFRAIN); PREDIO LT B; Cédula catastral 000000042669000 (RAMIREZ BARRIGA HECTOR); PREDIO LT F; Cédula catastral 000000042663000 (RAMIREZ BARRIGA TITO); PREDIO LT D; Cédula catastral 000000042668000 (RAMIREZ BARRIGA CARLOTA); PREDIO SAN ANTONIO; Cédula catastral 000000042668000 (RAMIREZ BARRIGA RICARDO); PREDIO SANTA CESAREA; Cédula catastral 000000040331000 (ZAMUDIO ROZO RAFAEL AUGUSTO); PREDIO SAN VICENTE; Cédula catastral 000000040322000 (TORRES RODRIGUEZ JORGE ELIECER); PREDIO VILLA CLAUDIA; Cédula catastral 000000040338000 (QUECAN OVALLE ENCARNACION), cuya evidencia reposa en el expediente físico en custodia de la Dirección de Urbanismo.

DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - A y A:	PAR-016/19	DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - CODENSA:	PAR-016/19
--	------------	--	------------

	CUADRO DE ÁREAS GENERAL			
	P	Area Aprobada	Area a Liquidar	Area Total
PISO 1		97.06 M2	2,477.59 M2	2574.55 M2
PISO 2		123.30 M2	3,084.80 M2	3208.10 M2
AP. BAJO CUBIERTA		0,00 M2	1223.80 M2	1223.80 M2
TOTAL		220.36 M2	6,786.19 M2	7,006.55 M2

PREDIO GENERADOR DE PLUSVALIA

El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo de los predios identificados con Cédula/a Catastral/es 00-00-0004-0971-000, 00-00-0004-0336-000, 00-00-0337-000 inscritos en estos folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20140950, 50N-203870, 50N-20269609, localizados en VEREDA BOJACÁ, SECTOR LA FRONTERA, CARRERA 1, PREDIO VILLA MARIA, VILLA LUCIA Y VILLA FRANCISCA, se configura un mayor aprovechamiento resultante de la comparación normativa entre el Acuerdo Municipal 03 de 1994 y el Acuerdo Municipal 17 de 2000; en este sentido estos predios de la referencia están objeto de participación en Plusvalía.

Observaciones

- Debe garantizar las obligaciones inscritas en la licencia de parcelación inicial PAR-016/19 y lo consignado en la presente licencia.

ANTECEDENTES	ESCRITURAS 1469 DEL 30-07-2021 - PAR-016/19
---------------------	---

ALCALDIA MUNICIPAL
CHIA - QUINDINIA MARCA

RECEPCIÓN
URBANISMO
www.chia-quindiniamarca.gov.co



TIPO DE USO: VIVIENDA EN CONDOMINIO		FORMULA	
VALOR UVT VIGENTE	\$ 36308	EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGUN ESTRATO O USO.	
COEF. ZONA (K)	1.24	(ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2016 Y ACUERDO 184 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2016).	
COEF. EST/USO (E/C)	1,50		
AREA A LIQUIDAR (M2)	6786.19		
VALOR PAGADO	\$ 458.290.954		

EVALUACIÓN TÉCNICA
Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo al Formato de Evaluación Técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de sismo resistencia NSR-10 cumple, se estratifica como CUATRO (4), cumple con la revisión jurídica y definición vial.

VALLA
Que conforme a lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el peticionario de la licencia anexo al expediente fotografía de la valla con la información requerida.

OBJECIONES
Que a la fecha en que se resuelve la solicitud de licencia los vecinos colindantes de la construcción no han presentado objeción u observación alguna y no hubo la intervención de terceros con respecto a la expedición de LICENCIA EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA.

ACTA DE OBSERVACIONES
Que una vez revisado el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista Jurídico, Urbanístico, Arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR-10 la Dirección de Urbanismo determinó que había lugar a levantar acta de observaciones o correcciones para decidir sobre la solicitud bajo radicación N.º 20210001428431.

ANEXOS
Que se realizó anexo el día 21/07/2021, 26/08/2021, 28/10/2021, 10/11/2021, 6/12/2021, 19/12/2021, 30/12/2021.

PAGO IMPUESTO DE DELINEACIÓN
Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación Liquidación No.2021316, realizando pago según Factura No 2021010374 expedido por la Secretaría de Hacienda el día 29/12/2021, referente al pago por concepto al impuesto de delineación determinado en el Acuerdo Municipal No.184 DE 2019.

PLANOS Y DOCUMENTOS
Que la Dirección de Urbanismo ha establecido que los planos y documentos presentados en la mencionada solicitud, se ajustan a las normas que rigen la materia teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Acuerdo Municipal 100 del 2016, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los complementan y reglamentan. Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo el número de aprobación ON-026/22 Planos que contienen toda la información del proyecto para VIVIENDA EN CONDOMINIO de la siguiente forma: A1 AL A6.

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 DECRETO 1077 DE 2015)

IDENTIFICACION DE LAS OBRAS (ARTICULO 2.2.6.1.4.9 DECRETO 1077 DE 2015)

PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION
Toda licencia de Urbanización, parcelación o construcción debe adelantar un programa de Arqueología preventiva, previo al inicio de la obra con el objeto de implementar medidas de prevención y manejo de impacto sobre las evidencias arqueológicas, tal como está consignado en la legislación nacional: Ley 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009.

NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES
El titular de la licencia deberá cumplir con las condiciones y particularidades del uso condicionado objeto de esta licencia, así como se indica: Cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas del PDT y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Cumplir con las condiciones ambientales descritas en el Artículo 11 y 13 Ejecución de trabajos de construcción en periodos diurnos en horas hábiles (Acuerdo Municipal Número 4 del 2008). La presente licencia no autoriza el funcionamiento de actividades comerciales, institucionales e industriales, sin los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.

DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS
Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 472 de 2017 proferida por el Ministerio de ambiente y Desarrollo Sostenible "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones", así como lo indicado en el Artículo 2 del Acuerdo Municipal 04 de 2010 y el Decreto Municipal 29 de 2016 "Por el cual se adopta la actualización del Plan de gestión integral de residuos sólidos (PGIRS) para el municipio de Chila" y a la Guía de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) implementada en el Municipio de Chila, que regula el tema de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y cape orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

PLAN DE MANEJO DE TRAFICO
De conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, Código Nacional de Tránsito Terrestre, en concordancia con el artículo 6° de la Resolución 452 de 2017, el (los) Titular (es) de la presente Licencia, deberá (n) contar con un Estudio de Tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definen las medidas para prevenir o mitigar los impactos a la movilidad enunciados en la referida normatividad, el cual deberá estar acorde con los lineamientos de la Resolución 1885 de 2015 o la norma que la modifique, adicione o derogue y que será exigible por parte del Municipio en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en este Acto Administrativo.

NORMA DE INCUMPLIMIENTO
En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

NOTIFICACIÓN
Notificar la licencia, dentro de los términos que establecen los Artículos 2.2.6.1.2.3.7 y 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

PUBLICACIÓN.
En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015, concordante con el Artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y como consecuencia se da aplicabilidad al Artículo 65 de la Ley 9 de 1989, razón por la cual se debe Publicar la parte resolutoria de la licencia, en un medio de amplia circulación."

RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN
Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y en Subsido Apelación que deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, en virtud de lo expresado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2.015.

Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ
Director de Urbanismo

VALORACION ARQUITECTONICA
VALORACION TECNICA
VALORACION JURIDICA
PROYECTO

ARQ. MAURICIO BUENO
ING. LEONARDO NEIRA
DWA. YENDI RODRIGUEZ
ARQ. CAMILO CANTOR



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA DIRECCION DE URBANISMO

En Chía, a los 11 FEB 2022

Personalmente la suscrita Secretaria de Planeación y Control de la Providencia anterior al proyecto 20391-21

Resolución con aprobación 33-22

Notificado Oscar Luis Mejía

En notifica

Rebo original del Acto Administrativo

Renuncio a términos



ALCALDÍA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que bajo radicado **20219999920391** se concedió LICENCIA EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN A LICENCIA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA N° 2022033, con referencias **MOD PAR 016/19** y **ON 026/22**, cuyo titular es GAPP INGENIEROS SAS Nit 900512470-0 y otros, sobre el predio identificado con números catastrales **00-00-0004-0971-000**, **00-00-0004-0336-000**, **00-00-0004-0337-000** y folios de matrícula inmobiliaria **50N-20140950**, **50N-203870**, **50N-20269609** la cual fue notificada el día once (11) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Que una vez revisado el expediente en cita, se evidencia que se surtió la respectiva notificación personal del acto administrativo del licenciamiento urbanístico aquí enunciado, en el que se evidencia manifestación expresa de renuncia a los términos de ejecutoria, y por ello, a la interposición de recursos administrativos, tal como lo contempla el numeral 3° del artículo 87, del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

En virtud de lo anterior, el suscrito Director (E) de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, deja **CONSTANCIA** que el día **catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022)** el acto administrativo, mediante el cual se otorgó la licencia descrita en el primer inciso, **quedó en firme y ejecutoriado**, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 87 y SS ibidem

Esta constancia, se firma hoy diecisiete (17) de febrero del año dos mil veintidós (2022)


ARQ. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZÁLEZ
DIRECTOR DE URBANISMO



Cra. 11 No 11 - 29
PBX: 5844444 Ext. 2100
secretaria.planeacion@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



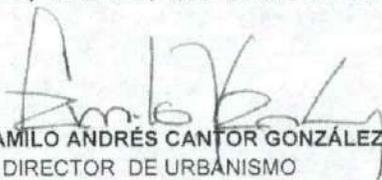
CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que bajo radicado **20219999920393** se concedió LICENCIA EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN A LICENCIA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA N° 2022032, con referencias **MOD PAR 019/19** y **ON 025/22** cuyo titular es GAPP INGENIEROS SAS Nit 900512470-0 y otros, sobre el predio identificado con números catastrales **00-00-0004-0346-000**, **00-00-0004-0348-000** y folios de matrícula inmobiliaria **50N-20266908**, **50N-20239862**, la cual fue notificada el día once (11) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Que una vez revisado el expediente en cita, se evidencia que se surtió la respectiva notificación personal del acto administrativo del licenciamiento urbanístico aquí enunciado, en el que se evidencia manifestación expresa de renuncia a los términos de ejecutoria, y por ello, a la interposición de recursos administrativos, tal como lo contempla el numeral 3° del artículo 87, del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

En virtud de lo anterior, el suscrito Director (E) de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, deja **CONSTANCIA** que el día **catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022)** el acto administrativo, mediante el cual se otorgó la licencia descrita en el primer inciso, **quedó en firme y ejecutoriado**, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 87 y SS ibidem

Esta constancia, se firma hoy diecisiete (17) de febrero del año dos mil veintidós (2022)



ARQ. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZÁLEZ
DIRECTOR DE URBANISMO



Cra. 11 No 11 - 29
PBX: 8844444 Ext. 2100
secretaria.planeacion@chila.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Bogotá D.C., 05 de mayo de 2022

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO VALLARTA II
COADYUVANCIA PARA DESARROLLO DEL PROYECTO VALLARTA II

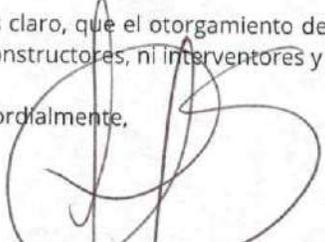
Respetados Señores:

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la superintendencia Financiera, sociedad que para efectos del presente documento obra como vocero del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO VALARTA II, por instrucción de la Sociedad VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con Nit. 901.496.053-7, quien para estos efectos obra como Fideicomitente Constructor y Promotor, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación sobre los predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 50N-20269609, 50N-20140950 y 50N-203870 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE en los términos del contrato de Fiducia Mercantil está encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mencionado proyecto, siendo responsables de la terminación, desarrollo, construcción y especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega de las unidades resultantes del proyecto, estabilidad de la obra, la veracidad de las cifras y demás obligaciones que se derivan de su calidad de fideicomitente (s) y constructor (es) del proyecto inmobiliario.

Es claro, que el otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto.

Cordialmente,



FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93.389.382 de Ibagué
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
Fideicomiso Vallarta II

Elaboro/ Leidy Liliana Cruz Rubiano
Revisó/ Ferney Giovanni Blanco Gaspar



Alianza



Fecha 06/05/2022 10:43:40 a.m. (S) B4721139
Destinatario SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Remitente FERNEY GIOVANNY BLANCO GASPAR

Handwritten signature or scribble consisting of several overlapping loops and a vertical line extending downwards.



CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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

MATRÍCULA

Matrícula No. 00260758
Fecha de matrícula: 25 de abril de 1986
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2022
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

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

Dirección para notificación judicial: Cr 15 No. 82 99
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificacionesjudiciales@alianza.com.co
Teléfono para notificación 1: 6016447700
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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.

personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

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

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

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

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

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

Mediante Oficio No. 0745 del 17 de agosto de 2021, el Juzgado 29 Civil del Circuito, inscrito el 20 de Agosto de 2021 con el No. 00191220 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso Verbal (Simulación) No.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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.

10013103029-2021-00163-00 de Josue Gomez Rincón C.C. 79.602.340,
Contra: Cecilia Martinez Bayona C.C. No. 51.802.339, German Martínez
Bayona C.C. No. 79.487.159, CONSTRUCTORA URBANA MB S.A., Andrea
Margarita Mesa Villa C.C. No. 51.938.289, Oscar Daniel Leon Martínez
C.C. No. 1.019.097.574, Martha Sabina Gomez Ceron C.C. No.
51.759.769, Ana Maria Primo Rojas C.C. No. 52.379.784, ALIANZA
FIDUCIARIA S.A., Edelmira Virgüez de Peña C.C. No 23.481.498, Elmer
Ahicardo Peña Virgüez C.C. No. 5.712.312, Fernando Augusto Trebilcock
Barvo C.C. No. 79.141.928, NGC S.A.S., DISEÑOS VIVARAL LTDA EN
LIQUIDACIÓN, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio
Autónomo denominado PARQUE LOTE 129.

Mediante Oficio No. 617 del 30 de marzo de 2022, el Juzgado 4 Civil
Municipal de Villavicencio (Meta), inscrito el 19 de Mayo de 2022 con
el No. 00197437 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda
en la sociedad de la referencia, dentro del proceso Declarativo No.
50001400300420200047900 de Oswaldo Jose Quimbayo C.C. 11312530,
Contra: ALIANZA FIDUCIARIA SA NIT 860531315-3.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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.

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

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

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

*** CAPITAL SUSCRITO ***

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

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$6.193.366.700,00

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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.

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

NOMBRAMIENTOS**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

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

SUPLENTE

CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

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

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

PRINCIPALES

CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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.

Primer Renglon	De Lima Lefranc Ernesto	C.C. No. 000000002412815
Segundo Renglon	Ernesto De Lima Bohmer	C.C. No. 000000016820469
Tercer Renglon	Ricardo Emilio Obregon Trujillo	C.C. No. 000000008280722
Cuarto Renglon	Enrique Alberto Bascur Middleton	P.P. No. 000000561406756
Quinto Renglon	Juan Pablo Pallordet	P.P. No. 000000545591697

**SUPLENTES
CARGO**

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

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

**SUPLENTES
CARGO**

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

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

SUPLENTES

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Quinto Renglon	Armando Borda	P.P. No. 000000AAB237200

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

PRINCIPALES

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

REVISORES FISCALES

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

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

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Natalia Andrea Valderrama Tapiero	C.C. No. 00000053166751 T.P. No. 151456-T

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

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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.

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

REFORMAS DE ESTATUTOS

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

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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.

E. P. No. 0001436 del 21 de marzo de 2000 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00725080 del 17 de abril de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0000698 del 2 de abril de 2002 de la Notaría 25 de Bogotá D.C.	00823916 del 24 de abril de 2002 del Libro IX
Cert. Cap. del 28 de junio de 2002 de la Revisor Fiscal	00833990 del 4 de julio de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0002332 del 9 de agosto de 2004 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00947892 del 13 de agosto de 2004 del Libro IX
E. P. No. 0000796 del 17 de marzo de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00983074 del 29 de marzo de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0004504 del 28 de noviembre de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01023694 del 29 de noviembre de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0000622 del 21 de diciembre de 2006 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01108383 del 9 de febrero de 2007 del Libro IX
E. P. No. 0000445 del 12 de marzo de 2007 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.	01117972 del 21 de marzo de 2007 del Libro IX
E. P. No. 1108 del 27 de abril de 2010 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01384920 del 20 de mayo de 2010 del Libro IX
E. P. No. 040 del 13 de enero de 2011 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01511076 del 9 de septiembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3323 del 15 de noviembre de 2011 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01531977 del 1 de diciembre de 2011 del Libro IX
E. P. No. 3547 del 26 de noviembre de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01785412 del 28 de noviembre de 2013 del Libro IX
Cert. Cap. del 23 de diciembre de 2013 de la Revisor Fiscal	01793200 del 26 de diciembre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 3981 del 23 de diciembre de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01795334 del 2 de enero de 2014 del Libro IX
E. P. No. 979 del 6 de mayo de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá	01834978 del 15 de mayo de 2014 del Libro IX

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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

D.C.			
E. P. No. 1785 del 28 de julio de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01855845	del 30 de julio de 2014 del Libro IX	
E. P. No. 3376 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01901553	del 7 de enero de 2015 del Libro IX	
E. P. No. 0805 del 28 de abril de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01937628	del 8 de mayo de 2015 del Libro IX	
E. P. No. 1423 del 6 de julio de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01955329	del 9 de julio de 2015 del Libro IX	
E. P. No. 1170 del 13 de junio de 2016 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02113174	del 15 de junio de 2016 del Libro IX	
Cert. Cap. No. sinum del 26 de junio de 2018 de la Revisor Fiscal	02355675	del 9 de julio de 2018 del Libro IX	
E. P. No. 2938 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02412352	del 10 de enero de 2019 del Libro IX	
E. P. No. 0503 del 21 de marzo de 2019 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02442181	del 30 de marzo de 2019 del Libro IX	

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado No. sinnum del 11 de enero de 2019 de Representante Legal, inscrito el 21 de enero de 2019 bajo el número 02415262 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: ALIANZA FIDUCIARIA S A, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- ALIANZA VALORES COMISIONISTA DE BOLSA S A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 3 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de control : 2019-01-01

CERTIFICAS ESPECIALES

Por Contrato de representación legal de tenedores de bonos suscrito

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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

el 30 de junio de 2009, entre las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y HELM TRUST S.A., inscrito el 09 de noviembre de 2009, bajo el No. 1339394 del libro IX, fue nombrada representante legal de los tenedores de bonos ordinarios en una emisión de dos mil millones de UVR (\$2.000.000.000) a la sociedad HELM TRUST S.A..

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

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

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

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

Por Documento Privado Sin Núm. del Representane Legal del 25 de septiembre de 2019, inscrito el 1 de Noviembre de 2019 bajo el número

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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.

02520872 del libro IX, se aclara el Registro No. 02498664 del libro IX, en el sentido de indicar que la fecha del Contrato de representación legal de tenedores de títulos fue suscrito el 25 de junio de 2019 y no como se indicó.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

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

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 324.975.266.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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.

período - CIIU : 6431

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 : 31 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 21 de mayo de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 2 de junio de 2022 Hora: 11:39:33

Recibo No. AA22910815

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22910815246DC

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

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

Constanza Penta A.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4874285610974070

Generado el 01 de junio de 2022 a las 08:26:27

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT: 860531315-3

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

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

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

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

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

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

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

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

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



Certificado Generado con el Pin No: 4874285610974070

Generado el 01 de junio de 2022 a las 08:26:27

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

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



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4874285610974070

Generado el 01 de junio de 2022 a las 08:26:27

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

los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Elkin Harley Espinosa Tolosa Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 79963360	Suplente del Presidente
Esmeralda Ronsería Sanchez Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021	CC - 52077925	Suplente del Presidente
Lina María Jaramillo Barros Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021	CC - 31583106	Suplente del Presidente
Daniel Alberto Garzón Vollmer Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021	CC - 79505614	Suplente del Presidente
Natalia Bonnett Vieco Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021	CC - 43744114	Suplente del Presidente
Lia Paola Elejalde Amin Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021	CC - 45765000	Suplente del Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4874285610974070

Generado el 01 de junio de 2022 a las 08:26:27

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Ronald Andrade Yances Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019	CC - 73162557	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020243437-000 del día 8 de octubre de 2020, que con documento del 22 de julio de 2020 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 378 del 22 de julio de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	Suplente del Presidente
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 79691120	Suplente del Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
José Manuel Ballesteros Ospina Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017	CC - 79386114	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022016683000 del día 27 de enero de 2022, que con documento del 31 de diciembre 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 401 del 26 de enero de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	Suplente del Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejía Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
 Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4874285610974070

Generado el 01 de junio de 2022 a las 08:26:27

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Peggy Algarin Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Diana Carolina Prada Jurado Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 53013785	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Alejandro Cujar Henao Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021	CC - 1143838527	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Natalia María Travedo Correa Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021	CC - 1082959941	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cecilia Álvarez Ramírez Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020	CC - 1129499695	Representante Legal para Asuntos Judiciales
John Jairo Cárdenas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 02/07/2020	CC - 1128283995	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Edgar Andrés Mina Mina Fecha de inicio del cargo: 01/06/2020	CC - 1062300415	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Lina Marcela Medina Vanegas Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 1054541025	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Ana María Bonilla Granada Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1130604682	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo

**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

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

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2022 Hora: 15:41:40

Recibo No. AA22346160

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2234616021FE1

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

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: VALLARTA CONSTRUCTORES SAS
Nit: 901.496.053-7 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03391933
Fecha de matrícula: 24 de junio de 2021
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 47 A No. 96 41 Of 608
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: atencion.vallarta@gmail.com
Teléfono comercial 1: 2961500
Teléfono comercial 2: 3123041249
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 47 A No. 96 41 Of 608
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: atencion.vallarta@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 2961500
Teléfono para notificación 2: 3123041249
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2022 Hora: 15:41:40

Recibo No. AA22346160

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2234616021FE1

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.

establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 18 de junio de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de junio de 2021, con el No. 02717974 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada VALLARTA CONSTRUCTORES SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto social principal: 1. Construcción de edificios residenciales. 2. Participa como socio y/o promotora en sociedades que tengan por objeto servicios o actividades similares a su Objeto Social. 3. La sociedad podrá dedicarse a cualquier otra actividad lícita tanto en Colombia como en el extranjero sin limitarse a los literales precedentes relacionados o no con el mismo que coadyuven a la realización de sus fines, de conformidad con el Artículo 5° de la Ley 1258 de 2008.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$1.500.000.000,00
No. de acciones : 150.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$30.000.000,00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2022 Hora: 15:41:40

Recibo No. AA22346160

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2234616021FE1

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.

No. de acciones : 3.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$30.000.000,00
No. de acciones : 3.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un gerente, quien será su representante legal. Tendrá a su cargo la administración y gestión de los negocios sociales con sujeción a la ley a estos estatutos, a los reglamentos y resoluciones de la asamblea de accionistas. Tendrá un (1) suplente del gerente, quien tendrá sus mismas funciones y facultades y lo reemplazará en sus faltas absolutas, temporales o accidentales.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El Gerente ejercerá las funciones propias de su cargo y en especial las siguientes: 1. Representar legalmente a la Sociedad ante las autoridades de cualquier orden o naturaleza y ante otras personas naturales o jurídicas, con facultad para renovar, transigir, conciliar, comprometer y desistir y para comparecer en juicios en que se dispute la propiedad o cualquier otro derecho radicado en bienes sociales, inmuebles y muebles. 2. Dentro de las normas y orientaciones que dicte la Asamblea de Accionistas, dirigir los negocios de la Sociedad, vigilar los bienes de la misma, sus operaciones, sus procesos, la parte legal y fiscal, su contabilidad y correspondencia. 3. Cumplir y hacer cumplir los estatutos y reglamentos de la Sociedad. 4. Celebrar cualquier clase de contratos, así como los de venta, hipoteca y arrendamiento de inmuebles, sin limitación de cuantía. 5. Nombrar apoderados especiales o judiciales cuando se requiera. 6. Convocar a la Asamblea de Accionistas, de acuerdo a lo estipulado en estos estatutos. 7. Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social. 8. Velar por que se permita la adecuada realización de las funciones del personal que labora con la sociedad. 9. Guardar y proteger la reserva comercial. 10. Suscribir los contratos laborales que sean necesarios

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2022 Hora: 15:41:40

Recibo No. AA22346160

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2234616021FE1

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.

y contratar el personal idóneo que se requiera para el funcionamiento de la sociedad, así como también contratar los expertos que se requieran, según el caso. 11. Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de acuerdo con las limitaciones del caso.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Documento Privado del 18 de junio de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de junio de 2021 con el No. 02717974 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Ricardo Mauricio Caro Rodriguez	C.C. No. 000000079601287

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente	Gladys Edith Aponte Gomez	C.C. No. 000000040029007

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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2022 Hora: 15:41:40

Recibo No. AA22346160

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2234616021FE1

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.

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 24 de junio de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2022 Hora: 15:41:40

Recibo No. AA22346160

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2234616021FE1

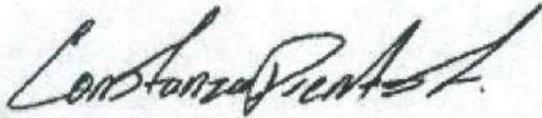
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados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

ningún caso.

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

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

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





Escritura N° 1470-2021

ág. 1

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARÍA 65 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL CUATROCIENTOS SETENTA-----

FECHA DE OTORGAMIENTO: TREINTA (30) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).-----

FORMATO DE CALIFICACIÓN

RESOLUCIÓN 7644 DEL 18 DE JULIO DE 2016

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ACTO	CUANTIA
0125 COMPRAVENTA-----	\$6.377.321.016

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

LA PARTE VENDEDORA -----

ANA BEATRIZ SIERRA CANASTERO	C.C. 35.472.917
GUSTAVO SIERRA CANASTERO	C.C. 2.994.985.
LUCILA SIERRA CANASTERO	C.C. 20.469.736.
LADY JOHANNA SIERRA QUECAN	C.C. 1.143.847.010.
FERNEY SEBASTIAN SIERRA QUECAN	C.C. 1.151.958.902.
DIANA MIREYA SIERRA QUECAN	C.C. 35.196.162.
ELKIN ALBERTO SIERRA BARBOSA	C.C. 11.204.816.

LA PARTE COMPRADORA

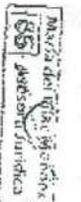
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLARTA II
-NIT. 830.053.812-2.

INMUEBLES OBJETO DEL ACTO O CONTRATO:

1.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "VILLA MARIA" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICION DEL MUNICIPIO DE CHIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20269609
CÉDULA CATASTRAL: 000000040337000

2.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "VILLA LUCILA" UBICADO EN LA



20-01-21 P0001660046
WSFP20T7NE

Escritura N° 1470-2021

ág. 2

VEREDA BOJACA, JURIDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA,
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20140950

CÉDULA CATASTRAL: 000000040336000

3.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "VILLA FRANCISCA" UBICADO EN
LA VEREDA BOJACA, JURIDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA,
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-203870

CÉDULA CATASTRAL: 000000040971000

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,
República de Colombia, a los treinta (30) días del mes de julio de dos mil
veintiuno (2021) ante el (la) doctor(a) **MARIA DEL PILAR MENDEZ
SANCHEZ, NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) ENCARGADA DEL
CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.** mediante Resolución No. 06573 del 16 de
julio de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorgó la
de Bogotá, presente escritura pública que se consigna en los siguientes
términos:

Comparecieron: - con minuta enviada por e.mail: -----

Por una parte -----
VÍCTOR JULIO SIERRA CANASTERO, varón, colombiano, mayor de edad,
con domicilio en Chía Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía
número **2.993.885**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente,
como **apoderado especial** para transferir a cualquier título el 100% de los
derechos pleno de dominio, propiedad y posesión de los inmuebles que se
describen más adelante, por parte de **ANA BEATRIZ SIERRA
CANASTERO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía
número **35.472.917** expedida en Chía, con domicilio en Chía
Cundinamarca, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente,
GUSTAVO SIERRA CANASTERO, mayor de edad, identificado con la
cédula de ciudadanía número **2.994.985** expedida en Chía, domiciliado en

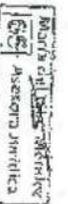


Escritura N° 1470-2021

ág. 3

Chía- Cundinamarca, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, **LUCILA SIERRA CANASTERO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número **20.469.736** expedida en Chía, domiciliada en Chía - Cundinamarca, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, **LADY JOHANNA SIERRA QUECAN**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.143.847.010** expedida en Cali, domiciliada en Cali- Valle, de estado civil soltera sin unión marital de hecho; **FERNEY SEBASTIÁN SIERRA QUECAN**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.151.958.902** expedida en Cali, domiciliada en Cali, de estado civil soltero sin unión marital de hecho; **DIANA MIREYA SIERRA BARBOSA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número **35.196.162** expedida en Chía, domiciliada en Chía- Cundinamarca, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, **ELKIN ALBERTO SIERRA BARBOSA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **11.204.816** expedida en Chía, domiciliado en Chía Cundinamarca de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, de conformidad con el poder especial a el otorgado el cual se protocoliza con el presente instrumento, quien en adelante y para los efectos de la presente escritura se denominarán **LA PARTE VENDEDORA**, y Por otra parte, -----

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con la cámara de comercio y el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se protocolizan en la presente escritura, sociedad que en



DOJSG312ET 20-01-21 PO001660047

adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLARTA I (LA PARTE COMPRADORA)**. Y Manifestaron: -----

Que han acordado efectuar la presente **COMPRAVENTA** a favor del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLARTA II**, el cual para todos los efectos se identificará con NIT. 830.053.812-2, por medio del presente instrumento público, el cual se regirá por las cláusulas aquí estipuladas. No obstante, antes de pronunciarse sobre éstas, se hicieron las siguientes consideraciones: -----

CONSIDERACIONES

PRIMERO: Que mediante documento privado del día veintitrés (23) de julio de dos mil veintiuno (2021) se suscribió un contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de administración inmobiliaria (en adelante "el contrato de fiducia" que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLARTA II**. -----

SEGUNDO: Que las sociedades **VERTIX CONSTRUCCIONES S.A.S., OBRAS Y TERMINADOS CIVILES S.A.S** y **GAPP INGENIEROS S.A.S.** suscribieron el contrato de fiducia en calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES**. -----

TERCERO: Que por su parte la sociedad **VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S.** suscribió un contrato de fiducia en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE**. -----

CUARTO: Que los señores **ANA BEATRIZ SIERRA CANASTERO, GUSTAVO SIERRA CANASTERO, LUCILA SIERRA CANASTERO , LADY JOHANNA SIERRA QUECAN, FERNEY SEBASTIAN SIERRA QUECAN, DIANA MIREYA SIERRA QUECAN** y **ELKIN ALBERTO SIERRA BARBOSA** suscribieron el contrato de fiducia en calidad de **FIDEICOMITENTES TRADENTES Y BENEFICIARIOS DE PAGO** y en virtud de ello se obligaron a transferir los inmuebles descritos en el presente instrumento a título de



Escritura N° 1470-2021

ág. 5

compraventa y a favor del FIDEICOMISO VALLARTA II. -----

QUINTO: Que el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VALLARTA II se constituyó con el fin de que EL PROMITENTE GERENTE desarrolle un proyecto inmobiliario de vivienda que se llamará VALLARTA II (en adelante simplemente "el proyecto") en los inmuebles que transferirá LA PARTE VENDEDORA. -----

SEXTO: Que la cláusula sexta del contrato de fiducia celebrado entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y LOS FIDEICOMITENTES previó que el fideicomiso se incrementaría, entre otras, con inmuebles en los cuales se desarrollará el proyecto. -----

SÉPTIMO: Que mediante la presente escritura pública el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VALLARTA II adquiere, A TÍTULO DE COMPRAVENTA, los inmuebles que a continuación se describirán, los cuales serán transferidos por LA PARTE VENDEDORA, por cuenta de los FIDEICOMITENTES APORTANTES. -----

CLÁUSULAS

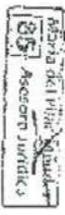
CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio de la presente escritura pública LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de COMPRAVENTA a favor del LA PARTE COMPRADORA (PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLARTA II CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A.), el derecho de dominio y la posesión real y material que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles, cuya área linderos y demás especificaciones son tomadas del título antecedente: -

1.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "VILLA MARIA" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICION DEL MUNICIPIO DE CHIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. -----

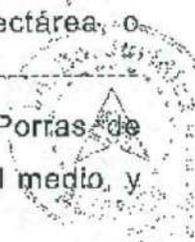
Cuenta con una extensión superficial aproximada de una (1) hectárea, o sean diez mil metros cuadrados (10.000 M2), y se alindera así: -----

POR EL NORTE: Parte con terreno de herederos de Carlota Porras de Barriga, hoy herederos de María de Jesús Barriga Porras, zanja al medio, y

PO001680048



OPTYC3MAGI 20-01-21 PO001680048



Escritura N° 1470-2021

ág. 6

parte con terreno en forma irregular propiedad de la misma vendedora-----

POR EL SUR: Con camino público que del municipio de Chía conduce a la vereda de Bojacá del mismo municipio, cerca de alambre y zanja al medio de propiedad del predio objeto de la presente escritura; -----

POR EL OCCIDENTE: Con camino público que del municipio de Chía conduce a la vereda de Bojacá del mismo municipio, cerca de alambre propiedad del predio dado en venta;-----

POR EL ORIENTE: Parte con terreno de herederos de Salustiano Torres, zanja medianera y parte con terreno de herederos de Carlos Ovalle,-----

El predio contiene construcciones en ladrillo y adobe cubiertas con teja de barro.-----

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-20269609**, Cédula Catastral número **00000040337000**.-----

2.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "VILLA LUCILA" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CHIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA-----

Cuenta con una extensión superficial de cinco mil seiscientos metros cuadrados (5.600 M2) aproximadamente, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:-----

POR EL ORIENTE: Con predio de herederos de Salustiano Torres, zanja medianera.-----

POR EL OCCIDENTE: Parte con predio de herederos de Vicente Amaya y parte con predio o lote número uno (1) de la subdivisión material del predio ROLDANILLO, hoy en día de propiedad de herederos de María de Jesús Barriga Porras, zanja de por medio y parte con cerca de alambre al medio.

POR EL NORTE: Con el predio de herederos de Antonio Castillo.-----

POR EL SUR: Con terreno que fue de Ignacio Barriga Bohorquez, hoy de propiedad de la misma vendedora.-----

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-20140950**, Cédula Catastral número **00000040336000**.-----



Escritura N° 1470-2021

ág. 7

3.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "VILLA FRANCISCA" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE CHIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

Cuenta con una extensión superficial de un cuarto (1/4) de fanegada o sea mil seiscientos metros cuadrados (1.600 M2) aproximadamente y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE: Con terreno que fue de Ignacio Barriga y María de Jesús Barriga, hoy propiedad de la misma vendedora

POR EL SUR: Con terreno que fue de propiedad de Antonio Canastero y Francisca de Canastero hoy de propiedad de la misma vendedora, mojones al medio;

POR EL ORIENTE: Con predio de herederos de Salustiano Torres, zanja medianera;

POR EL OCCIDENTE: Con terreno de herederos de Carlota Porras, hoy de herederos de María de Jesús Barriga Porras, mojones al medio.

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-203870, Cédula Catastral número 000000040971000.

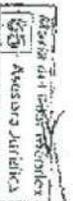
SEGUNDA: TRADICION. Que el derecho de dominio y posesión material que recae sobre los inmuebles aquí descrito, fue adquirido por LA PARTE VENDEDORA de la siguiente forma:

1.-LOTE DE TERRENO DENOMINADO "VILLA MARIA" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE CHIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

Inicialmente por compra en comun y proindiviso que hicieron ANA BEATRIZ SIERRA CANASTERO, GUSTAVO SIERRA CANASTERO, y LUCILA SIERRA CANASTERO, a LUCILA CANASTERO DE SIERRA, en proporción de 2/5 parte, cada uno, y VICTOR JULIO SIERRA CANASTERO, 2 partes, mediante escritura pública número mil cuatrocientos dieciocho (1418) de fecha quince (15) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) otorgada en la Notaria Primera (1ª.) de Chia; posteriormente, DIANA



PO001660049



6A0000BESP 1-20-21-21 PO001660049

Escritura N° 1470-2021

ág. 8

MIREYA SIERRA BARBOSA y ELKIN ALBERTO SIERRA BARBOSA, por compra que hicieron a VICTOR JULIO SIERRA CANASTERO, en proporción del 1/5 parte cada uno, mediante escritura pública número mil doscientos noventa (1290) de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaria Primera (1ª) de Chía; debidamente registradas.

2.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "VILLA LUCILA" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE CHIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

Inicialmente, por compra en común y proindiviso que hicieron ANA BEATRIZ SIERRA CANASTERO, GUSTAVO SIERRA CANASTERO, LUCILA SIERRA CANASTERO, en proporción del 1/5 parte cada uno, y VICTOR JULIO SIERRA CANASTERO, adquirió 2/5 partes a LUCILA CANASTERO DE SIERRA, mediante escritura pública número mil cuatrocientos diecisiete (1417) de fecha quince (15) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) otorgada en la Notaria Primera (1ª) de Chía; posteriormente, LEÍDY JOHANNA SIERRA QUECAN, adquirió 2/5 partes, por compra a VICTOR JULIO SIERRA CANASTERO mediante escritura pública número mil doscientos noventa y ocho (1298) de fecha treinta (30) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaria Primera (1ª) de Chía; escrituras debidamente registradas.

3.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "VILLA FRANCISCA" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE CHIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

Inicialmente, por compra que hicieron ANA BEATRIZ SIERRA CANASTERO, GUSTAVO SIERRA CANASTERO, LUCILA SIERRA CANASTERO, en proporción del 1.5% cada uno; y VICTOR JULIO SIERRA CANASTERO, en proporción de 2.5%, a LUCILA CANASTERO DE SIERRA, mediante escritura pública número mil cuatrocientos dieciséis (1416) de fecha quince (15) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) otorgada en la



Escritura N° 1470-2021

ág. 9

Notaria Primera (1ª) de Chia; posteriormente, FERNEY SEBASTIAN SIERRA QUECAN, adquirió 2/5 partes por compra a VICTOR JULIO SIERRA CANASTERO, mediante escritura pública número mil ciento treinta y uno (1131) de fecha nueve (9) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) otorgada en la Notaria Primera (1ª) de Chia; escrituras debidamente registradas.

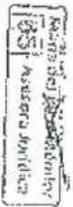
TERCERA. PRECIO: Que el precio de los inmuebles objeto del presente contrato de compraventa es la suma de **SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL DIECISEIS PESOS (\$6.377.321.016)** moneda legal colombiana, que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** pagaran **A LA PARTE COMPRADORA**, en los términos establecidos en el parágrafo primero de la cláusula decimoséptima del contrato de fiducia mercantil que se protocoliza con esta escritura y esta declara aceptar la misma.

PARÁGRAFO PRIMERO. DECLARACIÓN DE VALOR REAL. Ley 2010 de 2019. De acuerdo a lo establecido en el art. 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, los comparecientes declaran, bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en esta escritura es real y que tal precio NO ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. El Notario (a) ha advertido a los (as) comparecientes que sin las anteriores declaraciones tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en esta escritura, fuera de que, en tal caso, el Notario reportará esta irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo indicado en esta cláusula, los aquí comparecientes renuncian a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de pago.

CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Que **LA PARTE VENDEDORA** declara que posee real y materialmente los inmuebles objeto de esta

PO001680050



PO001680050



transferencia, que no los han enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas. También garantizan que poseen la propiedad de los inmuebles en forma regular, pacífica y pública y que se encuentran libres de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación de dominio.

En todo caso, **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo, **LA PARTE VENDEDORA** manifiesta que transfiere los inmuebles a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios, impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro tributo liquidado hasta la suscripción de la presente escritura pública. En consecuencia, estarán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** los valores que por estos conceptos se causen a partir de la firma de esta escritura pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que los inmuebles descritos en la cláusula primera se entenderán real y efectivamente transferidos cuando la titularidad jurídica de dichos bienes se encuentre en cabeza de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO VALLARTA I.**

QUINTA. ENTREGA: Que a la firma de esta escritura **LA PARTE VENDEDORA** hace entrega real y material de los referidos inmuebles a **LA PARTE COMPRADORA**, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden.

PARÁGRAFO PRIMERO: En esta misma fecha **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO VALLARTA II** entrega la custodia y tenencia de los inmuebles objeto de esta compraventa



Escritura N° 1470-2021

ág. 11

al FIDEICOMITENTE GERENTE (VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S.), en virtud del contrato de comodato que fue suscrito entre éste y la FIDUCIARIA como vocera del fideicomiso.

SEXTA. GASTOS: Que los gastos notariales derivados del contrato de compraventa que se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre LA PARTE VENDEDORA Y LA PARTE COMPRADORA, Los gastos por concepto de Impuesto de Anotación y Registro (Beneficencia) y por concepto de Derechos Registrales derivados del contrato de compraventa que se celebra por esta escritura pública serán pagados por LA PARTE COMPRADORA. La retención en la fuente a que hubiere lugar estará a cargo de LA PARTE VENDEDORA.

SÉPTIMA: Con los inmuebles que se transfieren se procede a incrementar el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VALLARTA-II.

OCTAVA. DECLARACIONES: LA PARTE VENDEDORA declara, bajo la gravedad del juramento, que la transferencia que se realiza mediante el presente instrumento, la efectúa en forma lícita y de buena fe. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA ni en su propio nombre ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO asume responsabilidad alguna frente a los beneficiarios o a terceros por este concepto. Igualmente, LA PARTE VENDEDORA declara bajo la gravedad de juramento, que los inmuebles que se transfieren no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley, ni han sido utilizados por ellos, sus socios, dependientes, arrendatarios, etc. como medio o instrumento necesario para la realización de las conductas tipificadas en las mencionadas normas.

ACEPTACION

Presente: JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, de las condiciones civiles ya anotadas, actuando en calidad de Suplente del Presidente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida



PC001660051



según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali; sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLARTA II**, identificado con NIT P.A. 830.053.812-2, manifestó: -----

- A. Que se encuentra plenamente facultado para representar a la sociedad y ésta a su vez al FIDEICOMISO comprador dentro del presente contrato.
- B. Que acepta para el FIDEICOMISO esta escritura pública y el contrato de compraventa en ella contenido, por hallarlo conforme a las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE. -----
- C. Que el FIDEICOMISO ha recibido real y materialmente los inmuebles que por este instrumento adquiere con todos sus usos, costumbres, servidumbres y derechos accesorios y que de igual forma lo ha entregado a título de comodato al FIDEICOMITENTE GERENTE. -----

IGUALMENTE COMPARECEN: -----

RICARDO MAURICIO GARCÍA RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía número 79.601.287 expedida en Bogotá D.C, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de la sociedad **VERTIX CONSTRUCCIONES S.A.S.** identificada con NIT. 900.222.662-3, constituida mediante Escritura Publica Numero mil cuatrocientos cincuenta y ocho (1.458) de fecha nueve (09) de Junio de dos mil ocho (2.008), otorgada en la Notaria 40 de Bogotá D.C, inscrita el diez (10) de Junio de dos mil ocho (2.008), bajo el número 01219920 del Libro IX, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se aporta para su protocolización; y también en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de la sociedad **VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S.** identificada con NIT. 901.496.053-7, constituida mediante



Escritura N° 1470-2021

ág. 13

documento privado de fecha dieciocho (18) de junio de dos mil veintiuno (2021) de Asamblea de Accionistas, inscrito el veinticuatro (24) de junio de dos mil veintiuno (2021), bajo el número 02717974 del Libro IX, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se aporta para su protocolización.

JHON ALEXANDER MOLINA SUPELANO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 80.224.655 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de la sociedad **OBRAS Y TERMINADOS CIVILES S.A.S.** identificada con NIT. 900.571.526-6, constituida mediante documento privado de fecha trece (13) de Noviembre de dos mil doce (2.012), inscrita el veintiuno (21) de Noviembre de dos mil doce (2.012), bajo el número 01682705 del Libro IX, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y con el acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas del doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021), documentos que se aportan para su protocolización

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 40.029.007 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de la sociedad **GAPP INGENIEROS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.512.470-0, constituida mediante documento privado de fecha veintidós (22) de Marzo de dos mil doce (2.012), inscrita el Veintiséis (26) de Marzo de dos mil doce (2.012), bajo el número 01619375 del Libro IX, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se aporta para su protocolización;

Quienes manifiestan que aceptan la escritura y las obligaciones que de ella se deriven.

PO001660052

PO001660052
RDT4 FX38AN 20-01-21



HASTA AQUÍ LA MINUTA

El Notario en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003, se indagó a **LA PARTE VENDEDORA** sobre la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, sobre su estado civil, quienes manifestaron bajo la gravedad de juramento que es como se indicó al comienzo de este instrumento y que los inmuebles que transfieren en venta, **NO** se encuentran sometidos al régimen de **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**.-----

-Igualmente, en cumplimiento de la misma Ley el Notario manifiesta que no indaga a la parte **COMPRADORA** sobre la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** por tratarse de una persona jurídica.-----

En consecuencia, el suscrito Notario deja constancia que los inmuebles materia del presente contrato **NO** quedan **AFECTADOS A VIVIENDA FAMILIAR**.-----

ADVERTENCIA: El Notario advirtió a los comparecientes que el no cumplimiento a la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003, dará lugar a la declaratoria de nulidad del acto jurídico.-----

PAZ Y SALVO

POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

El Notario ha advertido e instó a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica de los inmuebles y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad, con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro.-----

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de este contrato, así como las construcciones en ellos levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o



Escritura N° 1470-2021

ág. 15

modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes. -----

NOTA 2: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que el(los) interviniente(s) fue(ron) advertido(s) sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la(s) Oficina(s) competente(s), dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término en una sanción de intereses de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). Para las escrituras de hipotecas y patrimonio de familia inembargable el plazo es de noventa (90) días hábiles vencidos los cuales **NO SERÁN INSCRITAS** en el competente Registro. -----

NOTA.- Firma tomada fuera del despacho de conformidad con lo establecido por el Decreto 1069 de 2015 Artículo 2.2.6.1.2.1.5. -----

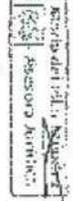
COMPROBANTES FISCALES

El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo al Decreto 939 del 30 de diciembre de 1994: -----

1.- ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA -----
SECRETARIA DE HACIENDA. -----
PAZ Y SALVO MUNICIPAL -----
CERTIFICA: N. 2021005499. -----

QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS CATASTRALES QUE SE LLEVAN EN ESTE DESPACHO, SE ENCONTRÓ QUE EL(LOS) SEÑOR(ES) SIERRA CANASTERO VICTOR JULIO, y Copropietarios SIERRA CANASTERO LUCILA, SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ, SIERRA CANASTERO GUSTAVO -----

PROPIETARIO(S) INSCRITO(S) DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL: 000000040337000 VILLA MARIA MUNICIPIO DE CHIA, CON SUPERFICIE DE: 0 HECTÁREAS, 9323 M2 Y ÁREA -----



Octubre 2021 1470-21 PO001660053

Escritura N° 1470-2021

ág. 16

CONSTRUIDA 225 M2. -----
AVALUO CATASTRAL: \$180.971.000.000 (CIENTO OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS), vigencia 2021. -----
SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO EN EL TESORO MUNICIPAL EN RELACIÓN CON LOS SIGUIENTES IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES QUE SE RELACIONAN CON ESTE PREDIO. -----

PREDIAL (PAGO). VALORIZACION (NO APLICA COBRO), SE EXPIDE EN LA OFICINA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE CHIA, A LOS 21 DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021) -----
CON DESTINO A PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA -----
VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 -----

Firmado ADRIANA ESMERALDA GAMEJO RIOS. -----

Directora de Rentas -----

Firmado.- MARIA DEL PILAR PINEROS CASTAÑO -----

2.- - ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA -----

SECRETARIA DE HACIENDA -----

PAZ Y SALVO MUNICIPAL -----

CERTIFICA: N. 2021005500. -----

QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS CATASTRALES QUE SE LLEVAN EN ESTE DESPACHO, SE ENCONTRÓ QUE EL(LOS) SEÑOR(ES) SIERRA CANASTERO LUIS ANTONIO, y Copropletarios SIERRA CANASTERO LUCILA, SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ, SIERRA CANASTERO GUSTAVO -----

PROPIETARIO(S) INSCRITO(S) DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL: 000000040336000 VILLA LUCILA MUNICIPIO DE CHIA, CON SUPERFICIE DE: 0 HECTÁREAS, 6600 M2 Y ÁREA CONSTRUIDA 0 M2. -----

AVALUO CATASTRAL: \$92.109.000.00 (NOVENTA Y DOS MILLONES CIENTO NUEVE MIL PESOS), vigencia 2021. -----

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO EN EL TESORO MUNICIPAL EN -----



Escritura N° 1470-2021

ág. 17

RELACIÓN CON LOS SIGUIENTES IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES QUE SE RELACIONAN CON ESTE PREDIO. -----

PREDIAL (PAGO). VALORIZACION (NO APLICA COBRO). SE

EXPIDE EN LA OFICINA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE CHIA, A LOS 21 DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021), -- CON DESTINO A PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA. -----

VALIDO HASTA EL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021 -----

Firmado ADRIANA ESMERALDA CAMEJO RIOS. -----

Directora de Rentas. -----

Firmado.- MARIA DEL PILAR PIÑEROS CASTAÑO -----

3.- ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA -----

SECRETARIA DE HACIENDA. -----

PAZ Y SALVO MUNICIPAL -----

CERTIFICA: N. -----

QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS CATASTRALES QUE SE LLEVAN EN ESTE DESPACHO, SE ENCONTRÓ QUE EL(LOS) SEÑOR(ES) SIERRA CANASTERO VICTOR JULIO, y Copropietarios SIERRA CANASTERO LUCILA, SIERRA CANASTERO ANA BEATRIZ, SIERRA CANASTERO GUSTAVO -----

PROPIETARIO(S) INSCRITO(S) DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL: 0000000400971000 VILLA FRANCISCA MUNICIPIO DE CHIA, CON SUPERFICIE DE: 0 HECTÁREAS, 1600 M2 Y ÁREA CONSTRUIDA 0 M2. -----

AVALUO CATASTRAL: \$22.328.000.00 (VEINTI DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTI Y OCHO MIL PESOS), vigencia 2021. -----

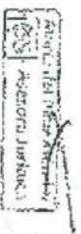
SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO EN EL TESORO MUNICIPAL EN RELACIÓN CON LOS SIGUIENTES IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES QUE SE RELACIONAN CON ESTE PREDIO. -----

PREDIAL (PAGO). VALORIZACION (NO APLICA COBRO). SE

EXPIDE EN LA OFICINA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE CHIA. A -----



PO001660054



PO001660054



LOS 21 DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021)

CON DESTINO A PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA

VALIDO HASTA EL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Firmado ADRIANA ESMERALDA CAMEJO RIOS.

Directora de Rentas.

Firmado.- MARIA DEL PILAR PIÑEROS CASTAÑO

DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN

1. Fotocopia Cédulas,
2. Verificación Biométrica,
- 3.- Cámara de Comercio Alianza fiduciaria S. A. (7) folios
- 4.- Certificado de Superfinanciera de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (3) folios
- 5.- Poder Especial (4) folios.
- 6.- Certificado de Cámara de Comercio de la sociedad VERTIX CONSTRUCCIONES S.A.S. (3) folios.
- 7.- Certificado de Cámara de Comercio de VALLARTA CONSTRUCTORES SAS. (3) folios.
- 8.- Certificado de Cámara de Comercio de OBRAS Y TERMINADOS CIVILES S.A.S., (3) folios.
- 9.- Acta No. 29 de OBRAS Y TERMINADOS CIVILES S.A.S. (2) folios.
- 10.- Certificado de Cámara de Comercio de GAPP INGENIEROS SAS (3) folios.
- 11.- Paz y salvo Municipal por predial y Valorización. (2)
- 12.- Certificado de Tradición (3) (6) folios

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR:

- 1) Que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, cédula catastral y linderos. En consecuencia aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.
- 2) Que igualmente hacen constar que las declaraciones consignadas en este



Escritura N° 1470-2021

ág. 19

instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----

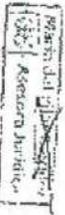
3) Que conocen la Ley y saben que El(la) Notario(a) responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los comparecientes ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia el (la) Notario (a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los comparecientes y del(la) Notario(a). Toda vez que el (la; los) interesado(a, s) ha(n) tenido oportunidad de leer y verificar la totalidad de la información contenida en la presente escritura y se ha(n) percatado advirtiendo cualquier error de digitación que ha sido debidamente corregido y la firman en señal de aprobación de todo su contenido. -----

Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el (la, los) que intervino (ieron) en la inicial y sufragada por el (ella, ellos) mismo(a, s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1970). -----

DE LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA: El (La, Los) compareciente(s), manifiesta(n) que exhibe(n) el(los) documento(s) de identidad del (de los) cual(es) es (son) titular(es) y que es (son) idóneo(s) para establecer los atributos de su personalidad como lo son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de identificación. Que accede(n) a que su cédula de ciudadanía sea(n) sometida(s) a una lectura biométrica que permite extraer del código de barras la información que habilita a la Notaría presumir la originalidad, validez y autenticidad de documento de identidad. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: LEÍDO, El(la) Notario(a) personalmente, ha advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a

PO001660055



PHLG20CET 2021-21 PO001660055



Escritura N° 1470-2021

ág. 20

los principios normativos y del derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a El(la) Notario(a) y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con El(la) suscrito(a) Notario(a), quien de esta forma lo autoriza.

EXTENSION: El presente documento en las hojas de papel notarial números: PO001660046, PO001660047, PO001660048, PO001660049, PO001660050, PO001660051, PO001660052, PO001660053, PO001660054, PO001660055, PO001660056, PO001660057.



RECIBIÓ: DRA MARIA DEL PILAR	RADICÓ: JUAN CAMILO
DIGITÓ : DORA YANETH	REV. LEGAL 1: DRA MARIA DEL PILAR
HUELLA(S) FOTO(S): JUAN CAMILO	LIQUIDÓ 1: CESAR
REV. LEGAL 2: DRA. DRA MARIA DEL PILAR	COPIAS: LEONARDO ANDRÉS

RESOLUCIÓN 00536 DEL 22 DE ENERO DE 2021	
DERECHOS NOTARIALES	\$ 19.152.725
FONDO DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 34.053
SUPERINTENDENCIA	\$ 34.053
IVA	\$ 3.760.504 ✓
RETEFUENTE	\$ 63.773.210 ✓



Escritura N° 1470-2021

Pág. 21

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1470 DE FECHA 30 DE JULIO DE 2021, OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. Y VIENE DE LA HOJA No. PO001660055

PO001660055

LA PARTE VENDEDORA



VÍCTOR JULIO SIERRA CANASTERO

C.C. No. 2'993.685

TEL FIJO. 7582369

CELULAR. 314-8235245

DIRECCIÓN. Clr 21 N° 4-34 T-2 Apt 404

CIUDAD. Chía (Cund)

E-MAIL. victorsierrac@yahoo.es

ESTADO CIVIL. Casado

ACTIVIDAD ECONÓMICA. Ing de sistemas

RES. 033/44 DE 2007 DE LA UIAF.

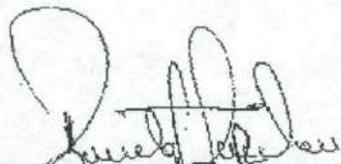
RESPONSABLE DE IVA: SI () NO (X)

OBRA EN SU CONDICION DE APODERADO ESPECIAL DE ANA BEATRIZ SIERRA CANASTERO, GUSTAVO SIERRA CANASTERO, LUCILA SIERRA CANASTERO, LADY JOHANNA SIERRA QUECAN, FERNEY SEBASTIAN SIERRA QUECAN, DIANA MIREYA SIERRA BARBOSA, ELKIN ALBERTO SIERRA BARBOSA



PO001660055

FIDEICOMITENTES APORTANTES



RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ

C.C. No. 79601287
TEL FIJO. 2961500
CELULAR. 3155456783
DIRECCIÓN. CRA 47A 96-41
CIUDAD. BOGOTÁ

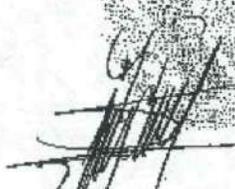
E-MAIL. rcaro@gyr.com.co

ACTIVIDAD ECONÓMICA. 22.22.00

RES. 033/44 DE 2007 DE LA UIAF

RESPONSABLE DE IVA: SI () NO ()

OBRA EN SU CONDICION DE REPRESENTANTE LEGAL DE VERTIX
CONSTRUCCIONES S.A.S. Y DE VALLARTA CONSTRUCCIONES SAS
FIDEICOMITENTES APORTANTES



JHON ALEXANDER MOLINA SUPELANO

C.C. No. 80224655
TEL FIJO. 2961500
CELULAR. 3012154343
DIRECCIÓN. Cr 47A 96-41
CIUDAD. Bogotá

E-MAIL. jmolina@gyr.com.co

ACTIVIDAD ECONÓMICA.

RES. 033/44 DE 2007 DE LA UIAF.

RESPONSABLE DE IVA: SI (X) NO ()

OBRA EN SU CONDICION DE REPRESENTANTE LEGAL DE OBRAS Y
TERMINADOS CIVILES SAS.,



Escritura N° 1470-2021

Pág. 23

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1470 DE FECHA 10 DE AGOSTO DE 2021, OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. Y VIENE DE LA HOJA No. PO001660056



Gladys Edith Aponte Gomez



GLADYS EDITH APONTE GOMEZ

C.C. No. 40.079.007

TEL FIJO. 2961500

CELULAR. 3123040060

DIRECCIÓN. Cía 47A #9641- Q. 608

CIUDAD. Bogotá

E-MAIL. gappingenieros@yahoo.es

ESTADO CIVIL. Soltera

ACTIVIDAD ECONÓMICA. Ingeniera Eléctrica

RES. 033/44 DE 2007 DE LA UIAF

RESPONSABLE DE IVA: SI (X) NO ()

OBRA EN SU CONDICION DE REPRESENTANTE LEGAL DE GAPP INGENIEROS SAS.

Juan Carlos Castilla Martinez



JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ

C.C. No. 70706115

TEL FIJO. 6447700

CELULAR.

DIRECCIÓN. CA 15 8299

CIUDAD. Bogotá

E-MAIL. jcastilla@alianza.com.co

ACTIVIDAD ECONÓMICA.

RES. 033/44 DE 2007 DE LA UIAF.

RESPONSABLE DE IVA: SI () NO ()

QUIEN OBRA EN CALIDAD DE SUPLENTE DEL PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A



20-01-21 PO001660057

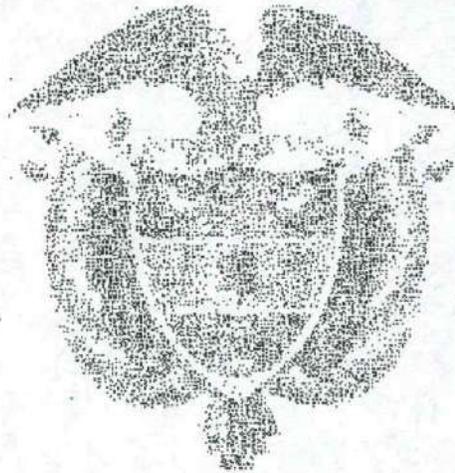
BCPTDVEN02



Maria del Pilar Mendez Sanchez

MARIA DEL PILAR MENDEZ SANCHEZ
NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) ENCARGADA DEL CIRCULO DE
BOGOTÁ D.C.

202101586 DORA YANETH



Señores

FIDEICOMISO VALLARTA II

En Bancolombia le apostamos a posibilitar la construcción de ciudades y a convertirnos en su aliado y socio estratégico. En esta oportunidad nos complace notificarle la aprobación de su solicitud de financiación para el desarrollo del proyecto inmobiliario:

Información de la aprobación y del proyecto

Nombre del Proyecto	VALLARTA II - Etapa 1 (casas de la 1 a la casa 29)	Unidades a construir	29 Casas	Monto total aprobado	\$ 8,050,000,000
Dirección	Vereda Bojacá - Sector la Frontera Lote El Jilguero y San Vicente	Modalidad	UVR	Valor gastos preoperativos	\$ 1,450,000,000
Ciudad	Chia - Cundinamarca	Tipo de proyecto	No VIS		
Garantías	Hipoteca en primer grado, abierta sin limite de cuantía, sobre el lote donde se desarrolla el proyecto y aval.				

Condiciones generales de la aprobación

*Para realizar el primer desembolso de los proyectos, cuya solicitud de licencia de construcción haya sido radicada a partir del 01 de enero de 2022, es indispensable contar con uno de los mecanismos de amparo exigidos en el Decreto 282 de 2019, reglamentario de la Ley 1796 de 2016 (Ley de vivienda segura).
En caso de optar por la póliza decenal, dentro de los documentos entregados para el primer desembolso con destinación diferente a gastos preoperativos, deberá adjuntar la póliza expedida por una entidad aseguradora autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
*El plazo para disponer del primer desembolso diferente a gastos preoperativos, es de un (1) año contado a partir de la fecha de la presente comunicación; transcurrido este plazo sin efectuar dicho desembolso, el crédito perderá vigencia y deberá volverse a someter a un estudio completo.

*El plazo tendrá como fecha inicial la correspondiente a la del primer desembolso y como fecha final la que resulte de adicionar 12 meses a la fecha estimada de finalización de la obra.

*El crédito se instrumentará en el reglamento de crédito, el pagaré, las garantías y covenants. Los términos y condiciones de desembolso, se instrumentarán en los documentos de desembolso (carta de instrucción, solicitud y aplicación de desembolso), los cuales incluirán, entre otros, el plan de amortización y la tasa de interés vigente el día del desembolso.
*Corresponde al deudor y los avalistas asumir las responsabilidades asociadas a la correcta inversión de los recursos provenientes del crédito y de los adquirentes de unidades privadas.

*El primer desembolso será para gastos preoperativos; el segundo desembolso y siguientes serán para el desarrollo del proyecto, y se harán según avance de obra, previa validación de lo siguiente: Cuando la obra presente un avance superior al 50%, para cada desembolso se realizará un control del valor recaudado y valor desembolsado contra el valor invertido en obra, con el fin de que si se presenta superávit, se vaya disminuyendo paulatinamente. El valor a disminuir de cada desembolso será = Superávit * Avance de obra.

*Bancolombia otorga esta aprobación, teniendo en cuenta las circunstancias vigentes al momento de estudiar el crédito.
*Se deberá contar con previa autorización de Bancolombia para: (i) Modificar el contrato de fiducia en temas relacionados con la estructura del negocio fiduciario, las partes contratantes, o asuntos que impacten la garantía o la fuente de pago, y (ii) para cualquier cesión de derechos fiduciarios que pretenda hacer el fideicomitente a favor de terceros no vinculados a la operación de crédito.

* Los desembolsos quedan sujetos al cumplimiento de las condiciones señaladas, a los conceptos jurídico y técnico, a las decisiones de las autoridades competentes, a las disponibilidades de tesorería de Bancolombia, a cualquier circunstancia que constituya fuerza mayor o caso fortuito, a circunstancias relacionadas con las normas sobre conocimiento del cliente, así como a las demás condiciones previstas en el reglamento de crédito adjunto.

Condiciones especiales o covenants de la aprobación

Adicional a las condiciones generales contenidas en el reglamento de crédito, se establecen las siguientes condiciones especiales:

- *Para el primer desembolso con destino a gastos preoperativos, deberán acreditarse preventas por el 40% y recaudo por el 0%.
- *Para el segundo desembolso con destino a la construcción, deberán acreditarse preventas por el 72%, y recaudos por el 10%.
- *El clausulado de los contratos de fiducia mercantil deberá estar acorde con la estructura del crédito.
- *La presente aprobación será trasladada al patrimonio autónomo que para el efecto constituya la constructora, previo visto bueno de Bancolombia.

*Se debe dar instrucciones al fideicomiso que no puede haber devoluciones de aportes de socios, restituciones de pagos de lote, ni pago de utilidades por adelantado, hasta la cancelación del crédito constructor.

Información sobre deudores y avalistas

Deudor			
Patrimonio autónomo	FIDEICOMISO VALLARTA II		
Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA		
Avalistas			
Nombre	Area Cuadrada Constructores SAS Id 900518709	Nombre	Obras y Terminados Civiles SAS Id 900571526
Nombre	Vertex Construcciones Saa Id 900222662	Nombre	Gepp Ingenieros Sas Id 900512470
Nombre	Constructora Fontanar SAS Id 900746206	Nombre	Ricardo Mauricio Caro Rodriguez Id 79601287
Nombre	Jose Luis Aponte Gomez Id 79789083	Nombre	Gladys Edith Aponte Gomez Id 40029007
Nombre	Vallarta Constructores SAS ID 90149605		

Acompañamos en este proceso:

Abogado Externo		Perito avaluador	
Nombre	Artunduaga Escobar & Asociados	Nombre	Héctor Arturo Castillo Medina
Correo electrónico	maxartunduaga@artundugaescobar.com; sebastiansuarez@artundugaescobar.com	Correo electrónico	castilloarqs@yahoo.com; castillomedinaarquitectos@yahoo.com
Teléfonos	6231303, 2578050, 3003204537	Teléfonos	3153684882
Dirección	Carrera 15 No. 88 - 20 Oficina 402 - Bogotá, D.C., Bogotá	Dirección	Carrera 10 # 96-79, Of 502, Bogotá

