



Alcaldía Municipal de Chia

GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA

RADICACION DE DOCUMENTOS

CODIGO:

GSC-FT09-V1

PAGINAS:

1

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 019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, 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 Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, revisará los documentos radicados y en ca momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y f Reglamentario 2180 de 2006.

17/08/2022 09:21:13 a.m.

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA



Al contestar cite este No.: 20229999918588

Tip. Comunicación: COMUNICACION OFICIAL RECIBIDA

Tip. Documento: REGISTRO ACTIVIDADES RELACIONADAS CON ENAJENACION

Remitido a: DIRECCION DE URBANISMO



Información: Presente este documento o llame al

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 ajenacion 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 I - Etapa 1 y 2			
9. Número y Tipo de Vivienda: 44 - VIVIENDA NO VIS		10. Viviendas, distribuidas en: Viviendas con precio>135 smmlv	
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) VEREDA BOJACÁ, SECTOR LA FRONTERA		12. Vereda BOJACA	
13. Estrato 4 RURAL	14. Número de pisos 2	15. Número de Garajes 0	
16. Licencia de urbanismo No. 2022032		17. Licencia de construcción No. 2022032	
18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2): 13596.48 M2	19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2) 5413.25	20. Área a construir para esta rad. (m2) 5413.25	
21. Matricula Inmobiliaria (s) 50N-20266908 / 50N-20239862			
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 1469
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 adquirentes. 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.)

Gladys Parra

Radicación de Doc. No.	Fecha
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:	
Nombre y firma del funcionario que radica	

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante Legal de la persona jurídica o apoderado

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 2610/79)

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)



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

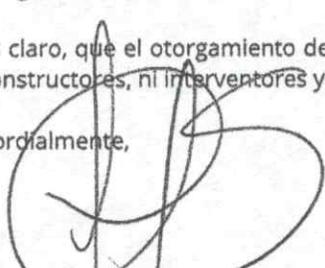
Respetados Señores:

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

Ferney
Giovanni
y Blanco
Gaspar

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220325451456795779

Nro Matrícula: 50N-20239862

Pagina 1 TURNO: 2022-167061

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:07 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: 13-10-1995 RADICACIÓN: 1995-288256 CON: CERTIFICADO DE: 13-10-1995

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, CON UNA CABIDA DE UNA FANEGADA QUE SE DENOMINA DE HOY EN ADELANTE CON EL NOMBRE DE EL GILGUERO Y QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, CON LA ZONA O LOTE DE TERRENO QUE POR ESTA PARTICION SE LE ADJUDICA AL COMUNERO ALEJANDRO AMAYA BARBOSA; SUR, ZANJA AL MEDIO CON TIERRAS DE TERESA MARTINEZ Y ANTONIO CANASTERO; ORIENTE, CAMINO AL M3MEDIO CON TIERRAS DE HEREDEROS DE SALUSTIQUANO TORRES Y OCCIDENTE, RIO FRIO CON TIERRAS QUE SON O FUERON DEL SE/OR NESTOR PERALTA ANTES DE ADOLFO CORREA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION LOTE # EL GILGUERO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-08-1953 Radicación:

Doc: ESCRITURA 71 del 24-04-1953 NOTARIA DE de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION PARTICION MATERIAL LIBRO PRIMERO #12.955A, A LA PAGINA 528. TOMO 12 CHIA PAGINA 214.

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

DE: AMAYA BARBOSA ALEJANDRO

DE: AMAYA BARBOSA DE CANASTERO FRANCISCA

DE: AMAYA ULPIANO

A: AMAYA BARBOSA DE CANASTERO FRANCISCA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-02-1997 Radicación: 1997-12684

Doc: ESCRITURA 1559 del 29-12-1996 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION



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

Certificado generado con el Pin No: 220325451456795779

Nro Matrícula: 50N-20239862

Pagina 3 TURNO: 2022-167061

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 08:18:07 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: 2022-167061

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: 220325222956795778

Nro Matrícula: 50N-20266908

Pagina 1 TURNO: 2022-167062

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: CHIA

FECHA APERTURA: 03-09-1996 RADICACIÓN: 1996-332384 CON: CERTIFICADO DE: 15-08-1996

CODIGO CATASTRAL: 251750000000000403480000000000 COD CATASTRAL ANT: 25175000000040348000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DENOMINADO SAN VICENTE , UBICADO EN LA VEREDA DE BOJACA,COMPRESION MUNICIPIO DE CHIA , CON UNA CABIDA DE UNA FANEGADA Y CUARTO MAS O MENOS Y QUE SE HALLA COMPRENDIDA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:POR EL COSTADO NORTE,CON TERRENOS DE ULPIANO AMAYA,ZANJA AL MEDIO.POR EL SUR,CON TERRENOS DE GONZALO GUAYA Y HEREDEROS DE LORENZO AMAYA,ZANJA AL MEDIO,POR EL ORIENTE, CON TIERRAS DE PRIMITIVO MARTINEZ, Y POR EL OCCIDENTE,CON TIERRAS DE DANIEL MARTINEZ,COMO EL ANTERIOR PROINDIVISO,RIO AL MEDIO Y ENCIERRA .EL LOTE DE TERRENO GOZA MAS O MENOS DE UNA ENTRADA DE CUATRO METROS DE LUZ O ANCHO,ESTABLECIDO SOBRE LA PARTE SUR ORIENTAL. ELB. M.B.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE # SAN VICENTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-09-1971 Radicación:

Doc: SENTENCIA 0 del 02-09-1971 JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL. de CHIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION DECLARACION JUDICIAL DE PERTENECIA. LIBRO 1 PAG 341 # 14785A/71. TOMO 27 DE CHIA PAG 175.

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: 1997-8400

Doc: ESCRITURA 1415 del 15-12-1996 NOT.1 de CHIA

VALOR ACTO: \$7,740,000

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 JOSE VICENTE

CC# 215934

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: 220325222956795778

Nro Matrícula: 50N-20266908

Página 2 TURNO: 2022-167062

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

A: SIERRA CANASTERO LUCILA

CC# 20469736 X

A: SIERRA CANASTERO LUIS ANTONIO

CC# 19106205 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-06-2015 Radicación: 2015-40032

Doc: OFICIO 71081 del 02-06-2015 SECRETARIA DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA RES.144 DE 02-06-2015/SOBRE CUOTA PARTE

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD

A: SIERRA CANASTERO LUIS ANTONIO

CC# 19106205 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-02-2020 Radicación: 2020-9274

Doc: RESOLUCION 015727 del 10-02-2020 SECRETARIA DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OFIC DESEMBARGO SDM-DGC-25873-42 DE 10-02-2020

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

DE: SECRETARIA DE MOVILIDAD

A: SIERRA CANASTERO LUIS ANTONIO

CC# 19106205 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-09-2021 Radicación: 2021-66479

Doc: ESCRITURA 1469 del 30-07-2021 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$4,662,678,984

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: SIERRA CANASTERO JOSE VICENTE

CC# 215934

DE: SIERRA CANASTERO LUCILA

CC# 20469736

DE: SIERRA CANASTERO LUIS ANTONIO

CC# 19106205

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

X NIT 8300538112

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 220325222956795778

Nro Matrícula: 50N-20266908

Pagina 3 TURNO: 2022-167062

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

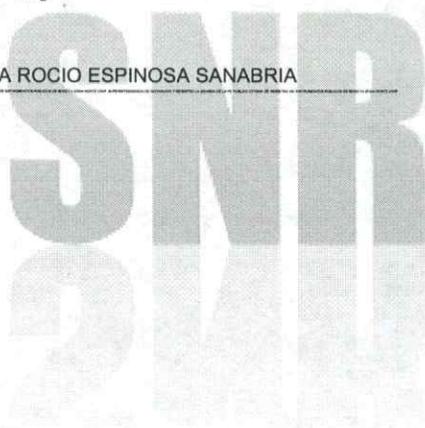
USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-167062

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 I

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 I** 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 I** 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 un proyecto inmobiliario por dos etapas conformado por cuarenta y cuatro (44) casas bifamiliares, divididas en dos etapas a saber la primera (ETAPA I) estará conformada por veinticuatro (24) casas y contará con y la segunda (ETAPA II) estará conformada por veinte (20) casas, que estarán sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denomina **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA I**, en un lote ubicado en Vereda Bojacá Sector Frontera, Chía, predios matriz identificados con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20266908 Y 50N-20239862** 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 I 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 I: 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 superficial, 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 I 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-20266908 Y 50N-20239862 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 I**, que estará conformado en principio por 44 casas bifamiliares, 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. 2022032** expedida por la secretaria de Planeación de la Alcaldía de Chía el 28 de enero del año 2022. **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 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 de 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 I 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-20266908 Y 50N-20239862 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 I**, adquirió el inmueble objeto del contrato así:

1. El Lote de terreno sobre el cual se edifica el **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA I PH**, identificado con los folio de matrículas inmobiliarias número 50N-20266908 Y 50N-20239862, mediante la transferencia de dominio por: Jose Vicente Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 215934, Lucila Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 20469736 y Luis Antonio Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 19106205, Lucila Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 20469736 y Luis Antonio Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 19106205 quienes a título de Compraventa protocolizada en la escritura 1.469 de la Notaría (75) de Bogotá y

2. La construcción, incluyendo la casa objeto de esta promesa, por estar edificando por cuenta del **FIDEICOMITENTE GERENTE - CONSTRUCTOR**, con los recursos del patrimonio autónomo, aportados de acuerdo con lo establecido en el contrato de Fiducia Mercantil sus otosíes, de conformidad con Licencia de Construcción **No. 2022032** expedida por la Secretaria de Planeación de la Alcaldía de Chía el 28 de enero de 2022.

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 el 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 CESANTÍAS**; 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 I**, en ningún caso los asesores de sala de ventas y/o trámites estas autorizados para recibir dineros en efectivo.

OCTAVA: CUARTA 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 PROMITENTE 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 PROMITENTE 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.

OCTAVA: 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 I** 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 gasodomesticos 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.

NOVENA: 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 I**, 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 pudiese 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 pudiese 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: 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 PRIMERA: 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 SEGUNDA: 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 efectuarán 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 PROMITENTE 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 TERCERA: 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 CUARTA: 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 QUINTA: 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 PROMITENTE 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)** incurra(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 SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), podrán ceder los derechos que surjan del presente contrato siempre y cuando lo comunique(n) por escrito a **LA PROMITENTE 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 PROMITENTE 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) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, los gastos que por este concepto se originen.

DÉCIMA SÉPTIMA: 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) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener el valor de las sumas recibidas como parte del precio, el valor de la suma estipulada como Cláusula Penal.

DÉCIMA OCTAVA: 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.

DÉCIMA NOVENA: 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: 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 PRIMERA: 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 SEGUNDA: 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 TERCERA: 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 CUARTA. 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 QUINTA: 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 SEXTA: 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 SEPTIMA. 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 OCTAVA 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 I .

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 I** - 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 I 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,00)**-----

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 I** en el cual tiene calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.**, quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA.** -----

B) **XXXXXXXXXX**, mayor(es) de edad, domiciliado(a) en esta ciudad, identificado (a, s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) **XXXXXXXX** expedida(s) en **Santafé de Bogotá, D.C.**, de estado civil **XXXXXXXX**, 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 I 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 I PH -----
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

LINDEROS ESPECIALES: -----

CASA XXXXX (XXX):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

El inmueble así alinderado le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-XXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y **Cédula catastral número: xxxxxxxxxxxxxx en mayor extensión** - - - - -

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, el área, cabida y linderos anotados, el inmueble se vende como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área, cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. La transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, uso, servidumbre que legal y naturalmente le correspondan y las dependencias que accedan a los mismos. - - - - -

-**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El inmueble objeto de la presente venta será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, lo cual **LA PARTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **LA PARTE COMPRADORA** o sus causahabientes a cualquier título. - - - - -

PARÁGRAFO TERCERO. Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-constructivo. El área construida del inmueble incluye muros, ductos y áreas de fachada; el área privada construida excluye muros divisorios, ductos y fachadas, así como columnas o elementos que se consideren bienes comunes. - - - - -

PARÁGRAFO CUARTO. El consejo de administración de la propiedad horizontal elaborará un reglamento interno que establezca la forma de uso y goce de los parqueaderos comunales de los residentes. Una vez sean determinados y numerados en el sitio. La numeración establecida allí, prevalecerá a la del plano, en caso de existir diferencia. - - - - -

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 I 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 xxxxxxxxxx (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 I PH**, por haberlos adquirido como a continuación se indica: -----

1. El Lote de terreno sobre el cual se edifica el **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA I PH**, identificado con los folio de matrículas inmobiliarias número 50N-20266908 Y 50N-20239862, mediante la transferencia de dominio por: Jose Vicente Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 215934, Lucila Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 20469736 y Luis Antonio Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 19106205, Lucila Sierra Canastero identificada con cédula de ciudadanía No: 20469736 y Luis Antonio Sierra Canastero identificado con cédula de ciudadanía No: 19106205 quienes a título de Compraventa protocolizada en la escritura 1.469 de la Notaría (75) de Bogotá y

2. La construcción, incluyendo la casa objeto de esta promesa, por estar edificando por cuenta del **FIDEICOMITENTE GERENTE - CONSTRUCTOR**, con los recursos del patrimonio autónomo, aportados de acuerdo con lo establecido en el contrato de Fiducia Mercantil sus otrosíes, de conformidad con Licencia de Construcción **No. 2022032** expedida por la secretaria de Planeación de la Alcaldía de Chía el 28 de enero de 2022.

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

adicionen, 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 I 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 (\$XXXXXXXXXX00)** 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - NIT XXXXXXXXX** 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 I.** - - - - -

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 2010 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 tramite 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 irresoluble, 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 **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX)** del **XXXX (XX)** de **XXX** de dos mil **XXX (XXX)** se protocolizo el certificado técnico de ocupación correspondiente al proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLARTA I 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 I 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 quedaran 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: - - - - -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

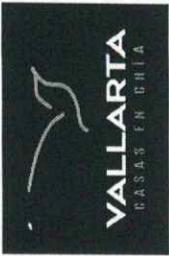
Y debidamente leído los otorgantes manifestaron su conformidad y asentimiento firmándolo con el Notario que de todo lo anteriormente expuesto dio fe y les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, 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 I**

NIT. 830.053.811-2



PRESUPUESTO FINANCIERO – PROYECTO VALLARTA 1

PRESUPUESTO VALLARTA CHIA	
VALLARTA 1	
Presupuesto 44 CASAS	\$ 9,767,803,428
Presupuesto CLUB HOUSE	\$ 587,509,368
Presupuesto URBANISMO	\$ 862,984,800
Imprevistos	\$ 224,365,952
Posventas	\$ 52,800,000
VALOR TOTAL DEL PRESUPUESTO VALLARTA 1	\$ 11,495,463,547

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:	VALLARTA 1
FECHA DE INICIACIÓN OBRA	25/08/2022
FECHA DE TERMINACIÓN OBRA	25/12/2023

II. INGRESOS

Descripción	Valor (en pesos \$)
APORTE DE LOS SOCIOS	\$ 5,574,807,685
CREDITO CONSTRUCTOR	\$ 6,500,000,000
RECURSOS ADHERENTES CUOTA INICIAL	\$ 10,999,430,008
RECURSOS ADHERENTES CREDITOS	\$ 14,125,069,992
TOTAL RECURSOS	\$ 37,199,307,685

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (en pesos \$)
TERRENOS:	\$ 5,614,651,632
COSTOS DIRECTOS:	\$ 11,495,463,539
COSTOS INDIRECTOS:	\$ 3,109,703,623
GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1,131,161,768
COSTOS POR IMPUESTOS	\$ 841,722,934
COSTOS POR SEGUROS	\$ 172,431,953
COSTOS DE VENTAS	\$ 709,102,245
DEVOLUCION APORTE INVERSION	\$ 5,574,807,685
UTILIDADES	\$ 2.050.262.307
PAGO CREDITO CONSTRUCTOR	\$ 6,500,000,000
COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 37,199,307,685

Firma

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ
C.C. 40.029.007
Representante Legal Suplente
VALLARTA CONSTRUCTORES S.A.S
NIT. 901.496.053-7



NUMERO CATASTRAL:	00-00-0004-0346-000, 00-00-0004-0348-000	TITULAR/ES:	GAPP INGENIEROS SAS	NIT. 900.512.470-0
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-20266908, 50N-20239862		OBRAS Y TERMINADOS CIVILES SAS	NIT. 900.571.526-6
ESTRATO:	4		VALLARTA CONSTRUCTORES SAS	NIT. 901.496.053-7
NORMA:	ZAP - ACUERDO 17 DE 2000		VERTIX CONSTRUCCIONES SAS	NIT. 900.222.662-3
DIRECCIÓN:	VEREDA BOJCA, SECTOR LA FRONTERA, CARRERA 1, PREDIO EL JILGUERO Y SAN VICENTE			

LICENCIA:	2022032	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA		
VIGENCIA:	24 MESES	MOD PAR	019/19	1
TIPO DE USO:	VIVIENDA EN CONDOMINIO	ON	025/22	44
FECHA DE EXPEDICION:	28/01/2022			
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 SARDIÑA	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

ÁREA TERRENO:	13596.48	M2	CUBIERTA:	30	%	I.O GENERAL:	14.69	%
ÁREA NETA:	13596.48	M2	EST. PRIVADOS:	88	UN	I.O PARTICULAR:	-	%
FRENTE:	28.79	M2	EST. PUBLICOS:	16	UN	I.C GENERAL:	39.81	%
ÁREA APROBADA:	0,00	M2	ALCOBAS x UN	3	UN	I.C PARTICULAR:	-	%
ÁREA A LIQUIDAR:	5413.25	M2	BAÑOS x UN:	4	UN	CESION TIPO A:	Según PAR-019/19	M2
ÁREA TOTAL:	5413.25	M2	PISOS:	2	UN	CESION TIPO B:	7550.95	M2
ÁREA LIBRE:	11,599.21	M2	APR. BAJO CUBIERTA:	1	UN	ZONAS VERDES:	5928.40	M2
AIS. ANTERIOR:	5.00	ML	SÓTANO:	-	UN	EQP. COMUNAL:	1981.96	M2
AIS. POSTERIOR:	75.00	ML	SEMISÓTANO:	-	UN	EST. ADICIONALES:	0	UN
AIS. LATERAL A:	4.00	ML	VOLADIZO:	0,60	ML	VIA PUBLICA:	9.64, 10,00	ML
AIS. LATERAL B:	4.00	ML	ÁREA A DEMOLER	-	M2	VIA INTERNA:	5.0	ML
CER. ANTERIOR:	-	h	ÁREA DE RESERVA VIAL:	104.67	M2			
CER. POSTERIOR:	-	h	ÁREA LOTE VÍA ACCESO:	-	M2			

ÁREA DEL PREDIO								
SEGÚN ESCRITURAS	3.086,40	M2	IMPUESTO PREDIAL	3.046,00	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 citó a **Propietario, poseedor, arrendatario, tenedor de los predios ubicados en la VEREDA BOJACA, PREDIO EL DIAMANTE, Cédula catastral 000000040345000 (AMAYA ALONSO MARIA HERSILIA); PREDIO SAN VICENTE; Cédula catastral 000000040349000 (DIAZ GONZALEZ JORGE ALONSO); PREDIO SAN LEONARDO; Cédula catastral 000000040350000 (BLUMENTHAL TEJEIRO NORBERTO)**, con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer 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 EL DIAMANTE, Cédula catastral 000000040345000 (AMAYA ALONSO MARIA HERSILIA); PREDIO SAN VICENTE; Cédula catastral 000000040349000 (DIAZ GONZALEZ JORGE ALONSO); PREDIO SAN LEONARDO; Cédula catastral 000000040350000 (BLUMENTHAL TEJEIRO NORBERTO)**, 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-019/19	DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - CODENSA:	PAR-019/19
-------------------------------------------	------------	---------------------------------------------	------------

CUADRO DE ÁREAS GENERAL			
P	Area Aprobada	Area a Liquidar	Area Total
PISO 1	0,00 M2	1997.27 M2	1997.27 M2
PISO 2	0,00 M2	2487.58 M2	2487.58 M2
AP. BAJO CUBIERTA	0,00 M2	928.40 M2	928.40 M2
TOTAL	0.00 M2	5413.25 M2	5413.25 M2

PREDIO GENERADOR DE PLUSVALIA

El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del/los predio/s identificado/s con Cédula/s Catastral/es 00-00-0004-0346-000, 00-00-0004-0348-000 inscritos en el/los folio/s de Matricula Inmobiliaria 50N-20266908, 50N-20239865, localizado/s en VEREDA BOJCAA, SECTOR LA FRONTERA, CARRERA 1, PREDIO EL JILGUERO Y SAN VICENTE 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 el/los predio/s de la referencia es/son objeto de participación en Plusvalía.

Observaciones

- Debe garantizar las obligaciones inscritas en la licencia de parcelación inicial PAR-019/19 y lo consignado en la presente licencia.

ANTECEDENTES	ESCRITURAS 1469 DEL 30-07-2021 - PAR-019/19
--------------	---------------------------------------------



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. (ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2016 Y ACUERDO 164 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. ZONA (K)	1.24	
COEF. ESTUPO (E/C)	1.50	
AREA A LIQUIDAR (M2)	5413.25	
VALOR PAGADO	\$ 365.572.362	

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 20210001428427.

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

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.2021315, realizando pago según Factura No 2021010207 expedido por la Secretaría de Hacienda el día 22/12/2021, referente al pago por concepto al impuesto de delineación determinado en el Acuerdo Municipal No. 164 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 17 de 2000, 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- 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 (ARTÍCULO 2.2.6.1.4.9 DECRETO 1077 DE 2015)

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 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 2006 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 POT 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 Chía" y a la Guía de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) implementada en el Municipio de Chía, 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 capa 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 462 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 Subsidio 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 2015.

Arq. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZALEZ
Director de Urbanismo

VALORACION ARQUITECTONICA
VALORACION TECNICA
VALORACION JURIDICA
PROYECTO

ARQ. MAURICIO BUENO
ING. LEONARDO NIERA
DRA. YENICI RODRIGUEZ
ARQ. CAMILO CANTOR



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA
DIRECCIÓN DE URBANISMO

En Chía, a los 01 FEB 2022
 personalmente la suscrita Secretaria notificó el contenido de la Providencia anterior al proyecto 20393-2
 o resolución 32-22 con aprobación

El notificado Oscar Pedro Mejía
 Quien notifica [Signature] 7177437

Recibo original del Acto Administrativo
 RENUNDA A TÉRMINOS

[Signature]
 7177437



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: 8844444 Ext. 2100
secretaria.planeacion@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



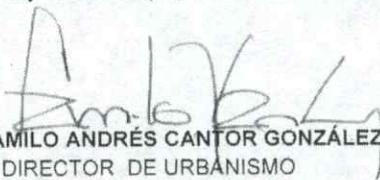
CONSTANCIA DE EJECUTORIA

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@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.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. RENUOVE 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° — 1469-2021

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA 65 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE.

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	\$4.662.678.984

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

LA PARTE VENDEDORA

LUCILA SIERRA CANASTERO C.C. 20.469.736

LUIS ANTONIO SIERRA CANASTERO C.C. 19.106.205

JOSE VICENTE SIERRA CANASTERO C.C. 215934

LA PARTE COMPRADORA

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

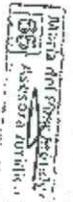
INMUEBLES OBJETO DEL ACTO O CONTRATO:

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

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20239862

CÉDULA CATASTRAL: 000000040346000

2.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "SAN VICENTE" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE CHIA



05173DZHTG 20-01-21 PO001660056

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: ----- 50N-20266908

CÉDULA CATASTRAL: ----- 000000040348000

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 otorgada por el mal -----

Por una parte -----

VÍCTOR JULIO SIERRA CANASTERO, colombiano, mayor de edad, con domicilio en Chía Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía número **2.993.685**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, **apoderado especial** para transferir a cualquier título el 100% de los derechos plenos de dominio, propiedad y posesión de los inmuebles que se describen más adelante, por lo que en el presente acto obra en nombre y representación de -----

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, -----

LUIS ANTONIO SIERRA CANASTERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.106.205** expedida en Bogotá, domiciliado en Chía Cundinamarca, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente; -----

y **JOSÉ VICENTE SIERRA CANASTERO**, mayor de edad, identificado con -----



Escritura N° — 1469-2021

Pág. 3

la cédula de ciudadanía número 215.934 expedida en Chfa, domiciliado en Bogotá, 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 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 I**, 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

PO001660059

8050071072 20-07-21 PO001660059



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 I**.

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 **LUCILA SIERRA CANASTERO**, **JOSÉ VICENTE SIERRA CANASTERO** y **LUIS ANTONIO SIERRA CANASTERO** 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 compraventa y a favor del **FIDEICOMISO VALLARTA I**.

QUINTO: Que el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLARTA I** se constituyó con el fin de que **EL PROMITENTE GERENTE** desarrolle un proyecto inmobiliario de vivienda que se llamará **VALLARTA I** (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 I** 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 I 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: -----

1- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "EL GILGUERO" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, cuya área, linderos y demás especificaciones, tomados del título de adquisición son: -----

Cuenta con una cabida aproximada de una (1) Fanegada, equivalente a seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 m2) alinderado así: -----

POR EL NORTE: Con terrenos que fueron de Alejandro Amaya Barbosa, hoy de Maria Hercilia Amaya Muñoz; -----

POR EL SUR: Zanja al medio, con terrenos que son o fueron de Teresa Martinez y Antonio Canastero; -----

POR EL ORIENTE: Camino al medio, con tierras que son o fueron de herederos de Salustiano Torres; -----

POR EL OCCIDENTE: El Riofrío al medio, con tierras que son o fueron del señor Nestor Peralta. -----

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-20239862** y la Cédula Catastral **000000040346000**. -----

2.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "SAN VICENTE" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHIA,



NUMEROPUBLICO 20-01-21 PO001660060

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, cuya área, linderos y demás especificaciones, tomados del título de adquisición son: -----

Cuenta con una extensión superficial de una fanegada y un cuarto (1 y $\frac{1}{4}$) más o menos, es decir ocho mil metros cuadrados (8.000 M2), aproximadamente, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

POR EL NORTE: Con terreno que fue de Ulplano Amaya, hoy de propiedad de la misma vendedora; -----

POR EL SUR: Con terrenos que es o fue de Onzago Amaya y con herederos de Lorenzo Amaya, cerca de alambre y zanja medianera, y con propiedad de Emma Barriga Porras antes de Ignacio Barriga Bohorquez. -----

POR EL ORIENTE: En cuarenta y cinco metros (45.00 mts.), con predio que fue de Primitivo Martínez, hoy de propiedad de Jorge Alonso Diaz Gonzalez, zanja y cerca de alambre de púas, la zanja de propiedad del predio dado en venta por medio de esta escritura pública, y en cuatro metros (4.00 mts.), aproximadamente con camino público que del Municipio de Chia conduce a la vereda de establecida sobre la parte sur-oriental de la finca, abarca o avanza desde el camino público de la vereda antes mencionada y 7 linda esta franja de terreno por su costado norte en forma irregular con predio que fue de Primitivo Martínez hoy en día de propiedad de JORGE ALONSO DIAZ GONZALEZ. -----

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20266908 y con la Cédula Catastral número 000000040348000. -----

SEGUNDA. TRADICIÓN: Que el derecho de dominio y posesión material que recaer sobre los inmuebles aquí descritos fue adquirido por **LOS VENEDORES** de la siguiente forma: -----

1.- **LOTE DE TERRENO DENOMINADO "EL GILGUERO" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICION DEL MUNICIPIO DE CHIA,**



Escritura N° — 1469-2021

Pág. 7

DE CUNDINAMARCA. 1.- Lucila Canastero de Sierra, parte por adjudicación en sucesión de FRANCISCA AMAYA BARBOSA DE CANASTERO, mediante escritura pública número 1559 del 29 de diciembre de 1996 de la Notaría Primera (1ª) de Chía; 2.- y Por compra que hicieron Lucila Sierra Canastero en 2/3 partes y Luis Antonio Sierra Canastero en 1/3 parte a Lucila Canastero de Sierra mediante escritura pública número 341 del dos 2 de mayo de 2001 otorgada en la Notaría Primera (1ª) de Chía debidamente registrada.

2.- LOTE DE TERRENO DENOMINADO "SAN VICENTE" UBICADO EN LA VEREDA BOJACA, JURIDICION DEL MUNICIPIO DE CHIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

Por compra que hicieron Jose Vicente Sierra Canastero, Lucila Sierra Canastero y Luis Antonio Sierra Canastero a Lucila Canastero de Sierra mediante escritura pública número mil cuatrocientos quince (1.415) del quince (15) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) otorgada en la Notaría Primera (1ª) de Chía debidamente registrada.

TERCERA. PRECIO: Que el precio de los inmuebles objeto del presente contrato de compraventa es la suma de **CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$4.662.678.984)** moneda legal colombiana, que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** pagarán **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 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, inhabilitación, 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 I** entrega la custodia y tenencia de los inmuebles objeto de esta compraventa 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.

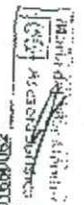
SEXTA. GASTOS: Que los gastos notariales derivados del contrato de compraventa que se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre **LA PARTE VENDEDORA Y LA PARTE COMPRADORA**, Los gastos por concepto de Impuesto de Anotación y Registro (Beneficencia) y por concepto de Derechos 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 I.**

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,



PC0001660062



UNIVERSIDAD DE LA COLOMBIA



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 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 I**, 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

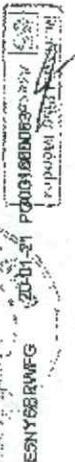


título de comodato al FIDEICOMITENTE GERENTE.-----

IGUALMENTE COMPARECEN: -----

RICARDO MAURICIO CARO 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 Notaría 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 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 Veintiseis (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; -----

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

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

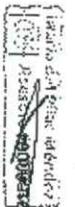
El Notario ha advertido e instó a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica de los inmuebles y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas 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 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. -----



PC001660064



HXBIVT8Z7Y 2021-01-21

(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 20 de diciembre de 1994: -----

1.- ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA -----

SECRETARIA DE HACIENDA -----

PAZ Y SALVO MUNICIPAL -----

CERTIFICA: N. 2021005497 -----

QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS CATASTRALES QUE SE LLEVAN EN ESTE DESPACHO, SE ENCONTRO QUE EL(LOS) SEÑOR(ES) SIERRA CANASTERO LUIS ANTONIO, y Copropietarios SIERRA CANASTERO LUCILA -----

PROPIETARIO(S) INSCRITO(S) DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL: 000000040346000 EL GILGUERO MUNICIPIO DE CHIA, CON SUPERFICIE DE: 0 HECTÁREAS, 6520 M2 Y ÁREA CONSTRUIDA 0 M2. -----

AVALUO CATASTRAL: \$100.396.000.00 (CIEN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS 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



Escritura N° — 1469-2021

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 -----

2.- ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA -----

SECRETARIA DE HACIENDA -----

PAZ Y SALVO MUNICIPAL -----

CERTIFICA: N. 2021005498. -----

QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS CATASTRALES QUE SE LLEVAN EN ESTE DESPACHO, SE ENCONTRO QUE EL(LOS) SEÑOR(ES) SIERRA CANASTERO JOSE VICENTE , y Copropietarios SIERRA CANASTERO LUCILA, SIERRA CANASTERO LUIS ANTONIO -----

PROPIETARIO(S) INSCRITO(S) DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL: 000000040348000 EL GILGUERO MUNICIPIO DE CHIA, CON SUPERFICIE DE: 0 HECTÁREAS, 7506 M2 Y ÁREA CONSTRUIDA 0 M2. -----

AVALUO CATASTRAL: \$103.553.000.00 (CIENTO TRES MNILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES 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 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 WALLARTA 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 (2) (3) folios
- 13.- Copia del contrato de Fiducia.

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 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. -----

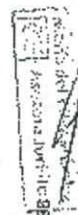
Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el (la, los) que intervino (ieron) en la inicial y sufragada por el (ella, ellos) mismo(a, s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1970). -----

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)



PO001660066



20-01-21 PO001660066



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 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: PO001660058, PO001660059, PO001660060, PO001660061, PO001660062, PO001660063, PO001660064, PO001660065, PO001660066, PO001660069, PO001660068.

Enmendado: página 7: Desde: "DE CUNDINAMARCA" - hasta: "registrada". Si vale.

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	\$ 14.008.797 ✓
FONDO DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 34.049
SUPERINTENDENCIA	\$34.049
IVA	\$2.776.850 ✓
RETEFUENTE	\$46.626.790 ✓



Escritura N° — 1469-2021

Pág. 19

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1469 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. PO001660066 ✓

PO001660066

LA PARTE VENDEDORA



VÍCTOR JULIO SIERRA CANASTERO

C.C. No. 2'993.685

TEL FIJO. 7582369

CELULAR. 314-8635245

DIRECCIÓN. Cll 21 No 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.

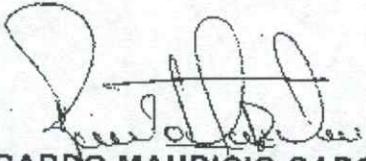
RESPONSABLE DE IVA: SI () NO (X)

OBRA EN SU CONDICION DE APODERADO ESPECIAL DE JOSÉ VICENTE SIERRA CANASTERO, LUCILA SIERRA CANASTERO, LUIS ANTONIO SIERRA CANASTERO



PO001660066

FIDEICOMITENTES APORTANTES


RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ

C.C. No. 79601287

TEL.FIJO. 3155456983

CELULAR. 2961500

DIRECCIÓN. CEA 47A 96-41

CIUDAD. Bogotá

E-MAIL. rcaro@q41.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 VERTIX
CONSTRUCCIONES S.A.S. como (FIDEICOMITENTE APORTANTE) Y DE
VALLARTA CONSTRUCCIONES SAS (como FIDEICOMITENTE GERENTE)


JHON ALEXANDER MOLINA SUPELANO

C.C. No. 80.224.655

TEL.FIJO. 2961500

CELULAR. 3012154343

DIRECCIÓN. C. 47A 96-41

CIUDAD. Bogotá

E-MAIL. jmolina@q41.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° — 1469-2021

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1469
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. PO001660069

PO001660068

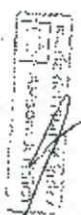
Handwritten signature of Gladys Edith Aponte Gomez



GLADYS EDITH APONTE GOMEZ ✓
C.C. No. 40629007
TEL FIJO. 2961500
CELULAR. 3123040060
DIRECCIÓN. Cra 47A #96-41 Of 608
CIUDAD. Bogotá
E-MAIL. gappingenieros@yapo.es
ESTADO CIVIL. Soltera
ACTIVIDAD ECONÓMICA Ingeniería 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.

Handwritten signature of Juan Carlos Castilla Martinez

JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ
C.C. No. 74021411
TEL FIJO. 644720
CELULAR.
DIRECCIÓN. CR 15 8299
CIUDAD. Bogotá
E-MAIL. jcastilla@colaja.com.co
ACTIVIDAD ECONÓMICA.
RES. 033/44 DE 2007 DE LA UIAF.
RESPONSABLE DE IVA: SI () NO (X)
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE SUPLENTE DEL PRESIDENTE DE LA
SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A



20-07-21 PO001660068

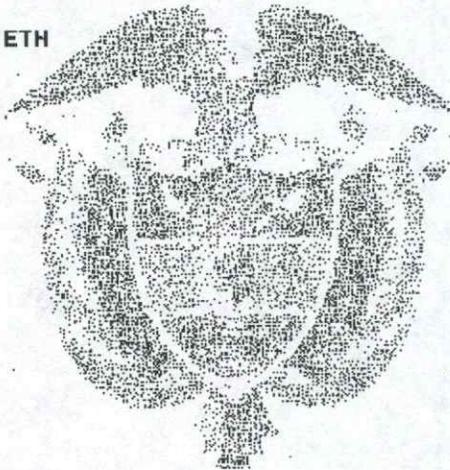
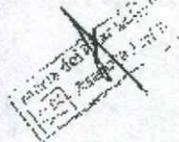
Faint text at the bottom of the page, possibly a footer or additional notes.

M. P. Sánchez

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



202101585 DORA YANETH





Bogotá D.C., 05 de mayo de 2022

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Ciudad

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

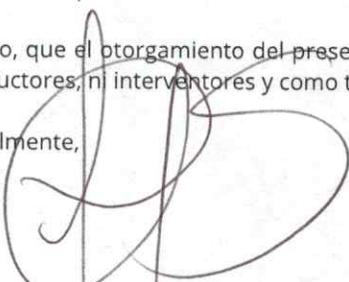
Respetados Señores:

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 VALLARTA I, 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-20266908 y 50N-20239862 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 I

Ferney
Giovanny
Blanco
Gaspar

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



Alianza



Fecha 06/05/2022 10:42:03 a.m. (S) B4721130
Destinatario SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Remitente FERNEY GIOVANNY BLANCO GASPAR

Handwritten signature or initials in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line extending downwards.



Señores

FIDEICOMISO VALLARTA I

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 1-1 casas de la 1 a la casa 24	Unidades a construir	24 Casas	Monto total aprobado	\$ 6,500,000,000
Dirección	Vereda Bojacá - Sector la Frontera Lote El Jilguero y San Vicente		UVR	Valor gastos preoperativos	\$ 1,300,000,000
Ciudad	Chía - 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 prepóliza 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 I
 Fiduciaria: ALIANZA FIDUCIARIA
 Avalistas:

Nombre	Area Cuadrada Constructores SAS Id 900518709	Nombre	Obras y Terminados Civiles SAS Id 900571526
Nombre	Vertix Construcciones Sas Id 900222662	Nombre	Gapp 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

Nombre: Artunduaga Escobar & Asociados
 Correo electrónico: maxartunduaga@artunduagaescobar.com; sebastiansuarez@artunduagaescobar.com
 Teléfonos: 6231303, 2578050, 3003204537

Perito avaluador

Nombre: Héctor Arturo Castillo Medina
 Correo electrónico: castilloarqs@yahoo.com; castillomedinaarquitectos@yahoo.com
 Teléfonos: 3153684882

Dirección: Carrera 15 No. 88 - 20 Oficina 402 - Bogotá, D.C., Bogotá

Dirección: Carrera 10 # 96-79, Of 502, Bogotá

Nombre Maria Teresa Villegas Arango
Correo electrónico mtvilleg@banco.com.co
Teléfonos 4040000 ext 41189
Dirección Banco.com.co Dirección General, Medellín
Gerente

Nombre Mauricio Andres Lopez Pineda
Correo electrónico maalopez@banco.com.co
Teléfonos 4886000 Ext 15396
Dirección Banco.com.co Dirección General, Bogotá
Asistente comercial

Nombre Gladis Stella Amézquita Urrego
Correo electrónico gsamezqu@banco.com.co
Teléfonos 3168771766
Dirección Carrera 11 # 91 -80, Edificio FIC 9211, Piso 5, Bogotá

Nombre Blanca Jeovanqui Fuentes Niño
Correo electrónico bjfuentes@banco.com.co
Teléfonos 3187348392
Dirección Carrera 11 # 91 -80, Edificio FIC 9211, Piso 5, Bogotá

Cordial saludo,



Gladis Stella Amézquita Urrego
Gerente de Relación
VICEPRESIDENCIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTOR
BANCO.COM.CO S.A.