



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



SOLICITUD
#12672

DÍA	MES	AÑO
31	01	2023

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2023-23682
Fecha radicado	2023-05-26
Realizado por	RAUL CASTAÑO
Identificación	CC 80773079
E-mail	administracion@plano33.com.co
Proyecto	PLANO 33
Dirección	CALLE 33 # 17 - 51
Teléfono	6017167584
CHIP	AAA0083JASK
Matrícula	50C112712

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC

Si

- 2023-05-25 09:40:38: DEBEN FIRMAR LOS ENAJENADORES EN CONJUNTO
- 2023-02-21 09:41:30: ACTIVO

El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)

Si

- 2023-02-21 09:41:30: NO TIENE EL MISMO PROYECTO EN RADICACION VIGENTE

Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto

Expedición no superior a 3 meses.

Si

Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.

Si

El solicitante es único titular del dominio.

Si

- 2023-02-21 09:41:30: DEBE ADJUNTAR COPIA SIMPLE DE LA ESCRITURA DE PATRIMONIO AUTÓNOMO

Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes

Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica

Si

Aporta modelo de minuta de escritura

Si

- 2023-02-21 09:41:30: DEBE ADJUNTAR EL MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA.

La información corresponde al proyecto

Si

Identifica al (los) enajenante(s).

Si

El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación	Si
<p>- 2023-02-21 09:41:30 : ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADO DE RESULTADOS Y REVELACIONES O NOTAS. CORTE MENOR O IGUAL A 2 MESES. (OBLIGATORIO) OBSERVACION: SOPORTES CONTABLES: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADO DE RESULTADOS Y REVELACIONES O NOTAS. CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES. (OBLIGATORIO) DEBE APORTAR ESTADOS FINANCIEROS CON FECHA DE CORTE A 31 DE DIC DE 2022 JUNTO CON NOTAS FINANCIERAS. DEBIDAMENTE FIRMADOS</p>	
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares induciendo su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
- 2023-02-21 09:41:30: DEBE FIRMAR EL DOCUMENTO	
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	

Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si
Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si
<p>- 2023-02-21 09:41:30: 1. FORMATO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA PM05-F086 V14 (FORMATO DISPONIBLE PÁGINA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT) OBLIGATORIO</p> <p>OBSERVACION: CASILLA 7: EL CORREO QUE REGISTRA EN EL FORMATO ES DIFERENTE A LA QUE ESTA REGISTRADA EN EL SISTEMA AL MOMENTO DE USTED HABER SOLICITADO EL REGISTRO DE ENAJENADOR, SI USTED A CAMBIADO DE DATOS TALES COMO DIRECCION DE NOTIFICACION, TELEFONO, CORREOS, DEBE REALIZAR UN OFICIO Y RADICARLO EN LA VENTANILLA DE RADICACION UBICADA EN CARRERA 13 NO. 52 - 13, BOGOTÁ D.C., COLOMBIA HACIENDO LA RESPECTIVA ACTUALIZACION DE DATOS.</p>	

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

MARTHA: ** La documentación aportada para el tramite requerido, se encuentra incompleta

PRIMERA REVISION

"1. Formato de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda PM05-F086 V14 (Formato disponible página secretaria Distrital Del Hábitat)
Diligenciar casilla 5.. Numero de registro de enajenador"

2. Modelo de minuta de escritura. (obligatorio)

3. Contables: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y revelaciones o notas. Corte menor o igual a 2 meses. (obligatorio)

4, Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones. (si aplica)

5. Soporte de créditos financieros (aprobación del crédito emitida por Banco donde especifique el monto del credito y el proeycto destino del credito) y particulares (última declaración de renta, Estados financieros con corte menor o igual a 3 meses). (si aplica)

6. Estado de cuenta del encargo fiduciario de administracion o del patrimonio autónomo. (si aplica)

7, Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto donde se evidencie el parqueo del lote, de acuerdo con lo registrado en casilla 30 del formato PM05-F086 V14

RAUL:

Laura: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION (ORDEN DE LA CARPETA)

1. FORMATO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA PM05-F086 V14 (OBLIGATORIO)

2. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL INMUEBLE EN EL QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO CON FECHA NO SUPERIOR A TRES MESES. (OBLIGATORIO)

3. MODELO DE PROMESA DE VENTA, VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA O DOCUMENTO QUE HAGA SUS VECES O COMUNICACIÓN ESCRITA QUE INDIQUE QUE PARA EL CASO NO APLICA. (OBLIGATORIO)

4. MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA. (OBLIGATORIO)

5. CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO- PM05 FO125 V8- Y PRORRATAS ANEXAS SI EL ACREEDOR HIPOTECARIO ES ENTIDAD CREDITICIA, O CARTA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO PARTICULAR, QUE EXPRESA TEXTUALMENTE LA OBLIGACIÓN LEGAL DE LIBERAR LOS INMUEBLES QUE SE ENAJENEN, DE MANERA PROPORCIONAL. (SI APLICA)

6. COADYUVANCIA DEL TITULAR DEL DOMINIO DEL TERRENO, CUANDO ÉSTE ES DIFERENTE AL SOLICITANTE. (SI APLICA)

7. FORMATO DE PRESUPUESTO FINANCIERO - PM05 FO121 V8, FIRMADO. (OBLIGATORIO)

8. FORMATO DE PRESUPUESTO FINANCIERO DEL FLUJO DE CAJA - PM05 FO122 V8, FIRMADO. (OBLIGATORIO)

9. SOPORTES CONTABLES: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADO DE RESULTADOS Y REVELACIONES O NOTAS. CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES. (OBLIGATORIO)

10. CONTRATOS FIDUCIARIOS INICIALES CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)

11. ESTADO DE CUENTA DEL ENCARGO FIDUCIARIO O DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. (SI APLICA)

12. SOPORTE DE CRÉDITOS FINANCIEROS (APROBACIÓN DEL CRÉDITO) Y PARTICULARES (ÚLTIMA DECLARACIÓN DE RENTA, ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES). (SI APLICA)

13. FORMATO DE PRESUPUESTO FINANCIERO DE INFORMACIÓN DE VENTAS - PM05 FO123 V8, FIRMADO. (OBLIGATORIO)

14. FORMATO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - PM05 FO124 V5, FIRMADO. (OBLIGATORIO)

15. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN E EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (OBLIGATORIO)** X/O



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

Certificado generado con el Pin No: 230322786374184499

Nro Matrícula: 50C-112712

Pagina 1 TURNO: 2023-201323

Impreso el 22 de Marzo de 2023 a las 09:48:19 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 15-11-1972 RADICACIÓN: 1972-60370 CON: DOCUMENTO DE: 13-11-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0083JASKCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS JUNTAS JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE SE HALLA CONSTRUIDA DISTINGUIDO EN SUS PUERTAS DE ENTRADA CON LOS NUMEROS 17-51 DE LA CALLE 33 DE BOGOTA D.E. Y LOTE DE TERRENO QUE LINDA UNA CABIDA DE 7.08.00 VARAS CUADRADAS QUE FIGURO SE/ALANDO CON EL NUMERO 23 DE LA MANZANA 21, DE PLANO DE LA URBANIZACION LAS MERCEDES Y LINDA , NORTE, EN 13.40 METROS CON LA CALLE 33 ; ORIENTE, EN 33.95 METROS CON EL LOTE # 3 DE LA MANZANA , HOY PROPIEDAD DE LA SE/ORA ANGELA CALLE DE BALAN (SIC) OCCIDENTE, EN 33.89 METROS CON LOS LOTES 20 Y 22 DE LA MISMA MANZANA QUE SON O FUERON DE PROPIEDAD DE JOSE MALAGON Y SIMON JIMENEZ ; SUR EN 13.35 METROS CON EL LOTE QUE ES O FUE DE PROPIEDAD DE LA SE/ORA MARIA SAENZ DE MONTOYA ---

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 33 17 51 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 33 17-51

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-06-1950 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2680 del 23-05-1950 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$23,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: YEPES LOPEZ DE VALENCIA CECILIA

A: GUTIERREZ ORTIZ VALENTIN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-05-1953 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 24-04-1953 JUZG.7.CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230322786374184499

Nro Matrícula: 50C-112712

Pagina 2 TURNO: 2023-201323

Impreso el 22 de Marzo de 2023 a las 09:48:19 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

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: GUTIERREZ ORTIZ VALENTIN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-09-1967 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN del 30-06-1967 JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GUTIERREZ ORTIZ VALENTIN

A: GUTIERREZ DE HIDOBRO CECILIA

X

A: GUTIERREZ DE SARMIENTO MARTHA

X

A: GUTIERREZ TOBON CARLOS ALBERTO

X

A: GUTIERREZ TOBON MANUEL JOSE

X

A: TOBON V. DE GUTIERREZ MAGDALENA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-06-1973 Radicación: 73037944

Doc: ESCRITURA 2417 del 12-05-1973 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$550,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ DE HUIDOBRO CECILIA

DE: GUTIERREZ DE SARMIENTO MARTHA

DE: GUTIERREZ TOBON CARLOS

DE: GUTIERREZ TOBON MANUEL

DE: TOBON VDA. DE GUTIERREZ MAGDALENA

A: GALLARDO RAMON FRANCISCO C.C 1.984.410

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-06-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2417 del 12-05-1973 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$558,321.14

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GALLARDO RAMON FRANCISCO

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-06-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2417 del 12-05-1973 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION



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

Certificado generado con el Pin No: 230322786374184499

Nro Matrícula: 50C-112712

Pagina 3 TURNO: 2023-201323

Impreso el 22 de Marzo de 2023 a las 09:48:19 AM

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

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

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

DE: GALLARDO RAMON FRANCISCO

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-06-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2417 del 12-05-1973 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$385,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GALLARDO RAMON FRANCISCO

X

A: GUTIERREZ DE HUIDOBRO CECILIA

A: GUTIERREZ DE SARMIENTO MARTHA

A: GUTIERREZ TOBON CARLOS

A: GUTIERREZ TOBON MANUEL

A: TOBON VDA. DE GUTIERREZ MAGDALENA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-11-1985 Radicación: 1985-147769

Doc: ESCRITURA 11327 del 03-10-1985 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$558,321.14

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

A: GALLARDO RAMON FRANCISCO

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-11-1985 Radicación: 1985-147769

Doc: ESCRITURA 11327 del 03-10-1985 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: GALLARDO RAMON FRANCISCO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-07-2004 Radicación: 2004-67080

Doc: ESCRITURA 1853 del 22-07-2004 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GALLARDO RAMON JOSE FRANCISCO

CC# 1984410

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230322786374184499

Nro Matrícula: 50C-112712

Pagina 4 TURNO: 2023-201323

Impreso el 22 de Marzo de 2023 a las 09:48:19 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: GOMEZ DE CUESTAS MARIA INES

CC# 20266354

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-01-2008 Radicación: 2008-1716

Doc: ESCRITURA 3133 del 13-12-2007 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$385,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: GUTIERREZ DE HUIDROBO CECILIA

DE: GUTIERREZ DE SARMIENTO MARTHA

DE: GUTIERREZ DE TOBON MANUEL

DE: GUTIERREZ TOBON CARLOS

DE: TOBON VDA. DE GUTIERREZ MAGDALENA

A: GALLARDO RAMON FRANCISCO

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-02-2009 Radicación: 2009-12409

Doc: OFICIO 006750 del 30-01-2009 I.D.U de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005 *SE REGISTRA EL PRESENTE GRAVAMEN DE VALORIZACION EN APROX.8.075 FOLIOS DE M.I.SEGUN LO REQUERIDO POR EL I.D.U.ART.72 Y 91 DEL ACUERDO 7 DE 1987 *CD CON LA INFORMACION ANEXO AL OFICIO

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-03-2009 Radicación: 2009-31971

Doc: ESCRITURA 3536 del 30-03-2009 NOTARIA 38 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$18,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONTENIDA EN ESCRITURA 1853

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

DE: GOMEZ DE CUESTAS MARIA INES

CC# 20266354

A: GALLARDO RAMON JOSE FRANCISCO

CC# 1984410 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 17-04-2009 Radicación: 2009-37914

Doc: OFICIO IDU028314 del 17-04-2009 IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA VALORIZACION

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230322786374184499

Nro Matrícula: 50C-112712

Pagina 5 TURNO: 2023-201323

Impreso el 22 de Marzo de 2023 a las 09:48:19 AM

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

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 30-04-2009 Radicación: 2009-42584

Doc: ESCRITURA 4854 del 29-04-2009 NOTARIA 38 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GALLARDO RAMON JOSE FRANCISCO

CC# 1984410

A: GARCIA PULIDO ANGELICA PATRICIA

CC# 32745615 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 30-04-2009 Radicación: 2009-42584

Doc: ESCRITURA 4854 del 29-04-2009 NOTARIA 38 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: GARCIA PULIDO ANGELICA PATRICIA

CC# 32745615 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 12-01-2010 Radicación: 2010-2323

Doc: OFICIO EE-269 del 29-12-2009 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.FONDATT-

A: GARCIA PULIDO ANGELICA PATRICIA

CC# 32745615 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 18-01-2013 Radicación: 2013-4206

Doc: RESOLUCION 25 del 16-01-2013 SECRETARIA DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA - SECRETARIA DE MOVILIDAD

A: GARCIA PULIDO ANGELICA PATRICIA

CC# 32745615 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 27-04-2018 Radicación: 2018-31611

Doc: ESCRITURA 1161 del 21-04-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$280,000,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230322786374184499

Nro Matrícula: 50C-112712

Pagina 6 TURNO: 2023-201323

Impreso el 22 de Marzo de 2023 a las 09:48:19 AM

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

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

A: GARCIA PULIDO ANGELICA PATRICIA

CC# 32745615

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 13-11-2018 Radicación: 2018-89441

Doc: ESCRITURA 2735 del 09-08-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,100,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA PULIDO ANGELICA PATRICIA

CC# 32745615

A: MAS INGENIERIA SC S.A.S.

X NIT.900146509-9

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 08-03-2023 Radicación: 2023-19729

Doc: ESCRITURA 3357 del 22-12-2022 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1,814,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: MAS INGENIERIA SAS NIT 900.146.509-9

A: FIDUCIARIA CENTRAL SA, COMO VOCERA Y ADMINISTRADO DE PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *21*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2009-6724	Fecha: 13-05-2009
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2018-13494	Fecha: 02-08-2018
LINDERO SUR CORREGIDO SEGUN A. SISTEMA VALE. ART 59 LEY 1579/12 AUXE 102C2018-13494			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: C2009-4876	Fecha: 17-04-2009
OFICINA DE ORIGEN Y NOMBRES CORREGIDOS VALEN SEGUN LO CERTIFICADO POR EL COD.544 DE A.S. EN RIP2. (LIBRO PRIMERO, FOLIO 109, NUMERO 105098 A/O 1967). JSC/AUXDEL31 TC. C2009-4876			
Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: C2021-18210	Fecha: 19-11-2021
EN CAMPO DE PERSONAS NOMBRE Y APELLIDO CORREGIDO SEGUN TITULO INSCRITO. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. AUXDE111.			
Anotación Nro: 10	Nro corrección: 1	Radicación: C2004-9907	Fecha: 21-09-2004
EN NOMBRES SE SUPRIME A: ALVARO Y ZORAIDA GALLARDO CA/AS.- ABOGADO.AMR/AUXDEL31. TC.C2004-9907.-			
Anotación Nro: 11	Nro corrección: 1	Radicación: C2008-1877	Fecha: 15-02-2008
EN VENTANA LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL46/C2008-1877			
Anotación Nro: 15	Nro corrección: 1	Radicación: C2021-18210	Fecha: 19-11-2021
EN CAMPO DE PERSONAS, ANOTACIONES 4, 10, 13 Y 15 APELLIDO CORREGIDO SEGUN TITULOS INSCRITOS. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. AUXDE111.			
Anotación Nro: 18	Nro corrección: 1	Radicación: C2017-2783	Fecha: 21-03-2017
CORREGIDO VALE. ART.59 LEY 1579/12 C2017-2783 AUXDEL96			



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230322786374184499

Nro Matrícula: 50C-112712

Pagina 7 TURNO: 2023-201323

Impreso el 22 de Marzo de 2023 a las 09:48:19 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: 2023-201323

FECHA: 22-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



DOCUMENTO DE VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN PREVIA

_____ y _____ mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente en la ciudad de _____, identificado(s) con la(s) cedula de ciudadanía números) _____ y _____ expedida en _____ y _____, manifiesto que estoy interesado en suscribir Contrato Individual de Vinculación, en virtud del cual, lo autorizo a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para que administre los recursos que eventualmente se aporten de acuerdo a los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, constituido con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para tal fin. De igual manera, en virtud del presente documento de Verificación de Información Previa, manifiesto que conozco y entiendo que es obligación de la Fiduciaria, suministrar previamente al consumidor financiero todos los documentos jurídicos que hagan parte del Contrato Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, con el objetivo de dar cumplimiento al Principio de Información cierta, suficiente y oportuna que rige las relaciones entre los consumidores financieros y la sociedad Fiduciaria.

El potencial adherente procede a completar con la opción **sí o no** en la columna ubicada en la parte derecha del presente listado, respecto del conocimiento, revisión y recepción de la información que se detalla a continuación:

INFORMACIÓN		SI/NO
1.	Acepto que recibí la Cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del fideicomiso y el rol que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto y que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página web de la fiduciaria www.fiducentral.com .	
2.	Acepto que recibí copia del Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales que se entrega anexa con el presente contrato, el cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la fiduciaria www.fiducentral.com .	
3.	Declaro que he recibido una copia del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria, siendo conocedor de las características propias de mismo.	
4.	Declaro que he recibido copia del Contrato de Fiducia Mercantil.	
5.	Declaro conocer y aceptar que existen cargos o costos derivados de la utilización de servicios o productos de la entidad, tales como: La comisión fija que percibirá la sociedad administradora como beneficio por la gestión del FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL, en el cual se invertirán los recursos entregados por los partícipes, información que a su vez se encuentra publicada en la página web de la FIDUCIARIA https://www.fiducentral.com/ , incluyendo el Modelo de Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Denominado "FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL".	
6.	Acepto que recibí una orientación informativa suficiente y oportuna por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, previa la suscripción del Contrato Individual de Vinculación.	
7.	Declaro conocer que cuento con mecanismos en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por LA FIDUCIARIA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podré acudir ante: 6.1 El correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducentral.com , en la parte de servicio al cliente. 6.2 La Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web www.superfinanciera.gov.co .	



8.	En calidad de consumidor financiero conozco y acepto que la Fiduciaria dispone del canal de atención de Servicio al Cliente servicioalcliente@fiducentral.com , a través de cual podré elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del presente contrato, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.	
9.	Declaro que conozco y entiendo los carteles y afiches instalados en el lugar en el cual se desarrolla el proyecto, en los cuales se menciona la participación de la Fiduciaria en la administración de los recursos.	
10.	Declaro que conozco y entiendo la información suministrada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES a través de la valla publicitaria instalada en el lugar en el cual se desarrollará el proyecto y de los afiches expuestos en los puntos destinados a la promoción del proyecto.	
11.	Declaro que conozco que a través del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com , puede contactarse directamente con la Fiduciaria, para realizar solicitudes de información y proponer quejas y reclamos. Adicionalmente, por medio de este canal directo, el eventual adherente podrá plantear cualquier duda que se pueda suscitar respecto de una eventual relación contractual entre el consumidor y la entidad.	
12.	Declaro que he recibido el documento de "Autorización de tratamiento de datos personales" el cual puede ser aceptado o no de manera individual.	
13.	Declaro que conozco y acepto que en ningún caso la Fiduciaria garantiza la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los Adherentes en el evento que sean girados al Fideicomitente previo cumplimiento de las condiciones establecidas o punto de equilibrio.	
14.	Declaro que he recibido por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, o las personas designadas por él, información cierta, suficiente y oportuna que permitiera solventar y resolver las inquietudes que se presenten con relación al Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado por Fiduciaria Central S.A.	

Adicionalmente, como potencial adherente declaro que acepto y conozco la posibilidad de realizar consultas de información, remitir sugerencias, quejas y reclamos a Fiduciaria Central S.A. por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com.

*En el evento de que el potencial adherente no reciba la información descrita en el presente documentó, deberá comunicar dicha situación directamente con Fiduciaria Central S.A., por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com.

POTENCIAL ADHERENTE,

Nombre: _____
 Cedula: _____

Nombre: _____
 Cedula: _____

Firma: _____

Firma: _____

REVELACIONES y/o CLÁUSULAS LIMITATIVAS

En cumplimiento con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus modificaciones, referente a la redacción y presentación de contratos fiduciarios, en especial los contratos de adhesión o de utilización masiva, se deja expresa constancia de que la VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual se conforma el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33 implica la aceptación por parte de EL (LOS) ADHERENTES de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en EL CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN que como ADHERENTE (S) suscriba (n). En particular se destacan las que se enumeran a continuación las cláusulas que implican limitaciones, restricciones o sanciones para EL (LOS) ADHERENTES:

1. DECLARACIÓN DEL ADHERENTE: El ADHERENTE, manifiesta conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:
 - Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del PROYECTO inmobiliario denominado PLANO 33 es de responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
 - No constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto denominado PLANO 33 que se construirán por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.
 - LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del proyecto, ni como DESARROLLADOR, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del proyecto, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en el EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que las condiciones del punto de equilibrio no comprometa la viabilidad del PROYECTO.
 - LA FIDUCIARIA no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de EL PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de transferir al EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, los recursos aportados por EL (LOS) ADHERENTE(S), en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, conforme a los documentos que entregue EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
 - LA FIDUCIARIA no será responsable por hechos derivados de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.
 - LA FIDUCIARIA no es codeudora, garante, ni avalista de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES o del FIDEICOMISO.

- LA FIDUCIARIA no es asociado de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y bajo ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el FIDEICOMISO.
- LA FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del proyecto denominado PLANO 33 ni como constructor, ni como interventor.
- Que LA FIDUCIARIA no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, una vez los mismos sean girados al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.
- El alcance de la participación de la FIDUCIARIA en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos mientras el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES acreditan el cumplimiento a las condiciones establecidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL para la liberación de los recursos, evento en el cual se dispondrán a favor de un patrimonio autónomo o del FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O DESARROLLADOR, con destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.
- Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la FIDUCIARIA o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.
- Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.
- Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.
- Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el Contrato de Fiducia Mercantil del FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33 celebrado entre EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA, el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL (LOS) ADHERENTE(S) procederá (n) a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a EL (LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que EL (LOS) ADHERENTE(S) no solicite(n) de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza(n) desde ya a LA FIDUCIARIA para que proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos. Que los recursos que entregaré en desarrollo del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN se consignarán únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto.
- Que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado.
- Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

2. EL ADHERENTE será vinculado al Patrimonio autónomo que constituya una fiducia inmobiliaria completa.
3. EL ADHERENTE manifiesta que realizará las consignaciones a través de la tarjeta de recaudo indicada, y que por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de la FIDUCIARIA.
4. Con fundamento en la finalidad para la cual EL ADHERENTE entrega los recursos antes indicados, manifiesta que conoce y acepta que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando

sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles descritos en la cláusula SÉPTIMA salvo que acuerde lo contrario con EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

5. EL (LOS) ADHERENTE(S) autoriza(n) para que una vez se cumplan LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por EL(LOS) ADHERENTE(S) a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra LA FIDUCIARIA, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; no obstante lo anterior si no se cumplen LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, tales rendimientos corresponderán a EL ADHERENTE.
6. EL ADHERENTE autoriza a EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, a efecto de instruir por escrito a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al VEINTE por ciento (20%) del valor total de la unidad apartada por EL (LOS) ADHERENTE(S), si el desistimiento se efectúa durante la Fase de Construcción, y al CINCO por ciento (5%) del valor total de la unidad apartada por EL (LOS) ADHERENTE(S), si el desistimiento se efectúa durante la le Fase de preventas; sobre los recursos aportados por EL (LOS) ADHERENTE(S) y que se vean reflejados en el momento en que se haga efectiva la sanción, en caso de presentarse por parte de EL ADHERENTE los eventos mencionados en la cláusula octava, LA FIDUCIARIA deberá proceder a reintegrar los recursos aportados por EL (LOS) ADHERENTE(S) y a favor de este(os), previa deducción del porcentaje señalado anteriormente, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la recepción de la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, siempre y cuando sean aportados los documentos establecidos en el presente contrato. Adicionalmente, como consecuencia de la ocurrencia de los eventos allí descritos, se materializará una causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre EL ADHERENTE y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, sin intervención judicial. Si el ADHERENTE desiste de la negociación y solicita el reintegro de los recursos después de haber sido decretado el punto de equilibrio por parte de LA FIDUCIARIA, se procederá a hacer la devolución de los recursos una vez se vincule a un nuevo ADHERENTE interesado en la negociación del inmueble desistido y éste reponga los recursos en el respectivo encargo fiduciario.
7. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) EL (LOS) ADHERENTE(S) procederá(n) a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y LA FIDUCIARIA, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente contrato, procederá a reintegrar a EL (LOS) ADHERENTE(S) los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
8. El proyecto inmobiliario denominado PLANO 33 que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES. EL ADHERENTE declara que conoce y acepta que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, y por ende LA FIDUCIARIA, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del(os) inmueble(s) resultantes del proyecto inmobiliario.
9. EL ADHERENTE acepta, que el proyecto inmobiliario denominado PLANO 33 puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
10. EL ADHERENTE conoce y acepta que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL ADHERENTE, mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual EL (LOS) ADHERENTE(S) pretende(n) destinar los recursos que entrega(n) a LA FIDUCIARIA para su administración en virtud del presente contrato.

es decir, que sólo podrá EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de los EL (LOS) ADHERENTE(S) respecto de las condiciones del proyecto. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, con total independencia de LA FIDUCIARIA y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de EL ADHERENTE y de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de EL (LOS) ADHERENTE(S) respecto del proyecto inmobiliario, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR deberá: (i) notificar a EL (LOS) ADHERENTE(S) eventualmente afectados, las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho(s) ADHERENTE(S) o de la mayoría simple de LOS ADHERENTES, según corresponda. En el evento de no obtener la autorización correspondiente, a EL (LOS) ADHERENTE(S) le asistirá(n) los derechos descritos en la cláusula denominada CAMBIOS EN EL PROYECTO.

EL(LOS) ADHERENTE(S) manifiestan que al momento de suscribir el presente contrato conocen y aceptan la totalidad de las anteriores REVELACIONES y/o CLÁUSULAS LIMITATIVAS, incluyendo las sanciones y penalizaciones:

EL(LOS) ADHERENTE (S).

C.C.

C.C.

**CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN – FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE
ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**

Entre los suscritos,

- (I) _____ y _____,
mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con cédula(s)
de ciudadanía número(s) _____, _____ y _____
expedida(s) en _____, _____ y _____
respectivamente, quien(es) obra(n) en su propio nombre y representación y en adelante para
los efectos de este documento se denominará(n) como **EL (LOS) ADHERENTE (S)** en un
porcentaje de participación de _____ %, _____ y _____ %
respectivamente.
- (II) **JUAN PABLO QUINTERO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número
79.464.743, actuando en su propio nombre y representación y **GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN
CUERVO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.502.617, actuando
en su calidad de Representante Legal de **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, identificada con el
Nit. 900.146.509-9, sociedad legalmente constituida por documento privado de junta de socios
del 16 de abril de 2007, inscrita el 25 de abril de 2007 bajo el número 01126353 del libro IX,
todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por
la Cámara de Comercio de Bogotá, -adjunto-, quienes en adelante se denominarán **LOS
FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**,
- (III) **GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO**, mayor de edad, identificado con cédula de
ciudadanía número 80.502.617, actuando en su calidad de Representante Legal de **33
PROYECTOS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.470.033-7, sociedad legalmente constituida
mediante documento privado del 23 de marzo de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en
esta Cámara de Comercio el 24 de marzo de 2021, con el No. 02676865 del Libro IX, todo lo
cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara
de Comercio de Bogotá -adjunto-, sociedad que en adelante se denominará **EL
FIDEICOMITENTE PROMOTOR**,
- (IV) **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de
Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín, quien
en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA
CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros
domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos
setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992)
otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con
el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera;
en adelante **LA FIDUCIARIA**.

Han decidido suscribir el presente Contrato Individual de vinculación al **FIDEICOMISO PROYECTO
PLANO 33**, contenido en el presente documento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo

no previsto en ellas por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que la sociedad **33 PROYECTOS S.A.S.**, quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR, JUAN PABLO QUINTERO y MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.** quienes ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**; se encuentran interesados en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución de un proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**, a desarrollarse en la ciudad de Bogotá, ubicado en la Calle 33 17-51, el cual consiste en la construcción de un edificio de seis pisos con un total de 10 apartamentos, 10 parqueaderos para residentes y 3 para visitantes, con sus respectivas zonas comunes, bajo el entendido de que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el proyecto, el cual, podrá ampliarse para el efecto.
2. Mediante documento privado de fecha treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021), se celebró entre **33 PROYECTOS S.A.S.**, en su calidad **FIDEICOMITENTE PROMOTOR, JUAN PABLO QUINTERO** quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** junto con **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.** quien a su vez ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE; CREHA STUDIO S.A.S.** quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, un contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**, contrato principal que hace parte del presente contrato de adhesión.
3. Que los **FIDEICOMITENTES** descritos en la consideración anterior, realizarán bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, la promoción, diseño, comercialización y construcción del **PROYECTO PLANO 33**, para que una vez cumplidas las **CONDICIONES** de liberación de recursos del **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**, en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, la **FIDUCIARIA** los libere a favor del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**.
4. La **FIDUCIARIA** a través de un Encargo Fiduciario, administrara los recursos por mí(nosotros) aportados a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, – cuyo reglamento y prospecto manifiesto(amos) conocer y aceptar por haber recibido copia del mismo.
5. Que con la suscripción del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN, EL(LOS) ADHERENTE(S)** quedará(n) vinculado(s) inicialmente al **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**, al **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**, para que una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se dispongan a favor del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, los recursos entregados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**, de conformidad con los términos del Contrato de Fiducia Mercantil.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO: (i)** reciba y administre el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL (LOS) ADHERENTE (S), (ii)** invierta en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE (S), (iii)** libere los recursos una vez cumplidas por **FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario, y finalmente, **(iv)** otorgue escritura pública mediante la cual se transfiera a **EL ADHERENTE**, el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato Individual de Vinculación.

La utilización del presente negocio se sustenta en el interés de **las partes** de obtener una administración segura, transparente y confiable de los recursos que aporta(n) para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**, para que posteriormente, una vez desarrollado el proyecto, se otorgue la escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión (a título de Compraventa) de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación.

Parágrafo primero: En todo caso se entiende que **EL (LOS) ADHERENTE (S)** será vinculado al Patrimonio autónomo que constituya una Fiducia Inmobiliaria Completa.

Parágrafo segundo: El presente Contrato Individual de Vinculación no constituye Promesa de Compraventa.

SEGUNDA.- DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO: El desarrollo del proyecto inmobiliario **PLANO 33**, será llevado a cabo por parte de las sociedades **FIDEICOMITENTES. LA FIDUCIARIA** a través del Patrimonio Autónomo **PROYECTO PLANO 33**, administrará los recursos para el desarrollo del **PROYECTO PLANO 33**, en virtud del cumplimiento del objeto contractual, no siendo a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control o el destino final de las sumas así entregadas, por ser de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** del proyecto **PLANO 33**.

TERCERA.- GESTIÓN DE RIESGOS: Los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de **EL (LOS) ADHERENTE (S)** y de **LA FIDUCIARIA** de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, manuales, comité de riesgo de mercado, comité de inversiones, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing (procedimiento que mide la efectividad del modelo que se está utilizando) y Estress Testing (procedimiento que mide las pérdidas potenciales que puede sufrir un portafolio ante una situación de crisis en el mercado en el que opera) que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. **LA FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT-

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

CUARTA.- ENTREGA DE RECUROS: EL (LOS) ADHERENTE (S) entrega(n) a **LA FIDUCIARIA** en la fecha de firma del presente Contrato Individual de Vinculación, la suma de _____ (\$) lo cual acredita(n) con el depósito efectuado en el Banco _____ mediante Tarjeta de Código de Barras, en la cuenta _____ del **Encargo FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra, y se obliga a entregar las sumas de dinero en los montos y fechas señaladas en el **ANEXO NÚMERO UNO (1)** del presente contrato Individual de Vinculación, mediante consignación en la cuenta antes mencionada.

De otra parte, **EL (LOS) ADHERENTE (S)** manifiesta(n) que se compromete(n) a entregar las sumas relacionadas en el Anexo No. Uno (1) en las fechas allí señaladas, el cual forma parte integral del presente contrato, a través de depósito efectuado en Bancolombia únicamente mediante Tarjeta de Código de Barras para el **ENCARGO No.** _____, que para el efecto declara recibida con la suscripción de este documento. Por lo anterior, **EL LOS ADHERENTE (S)** manifiesta(n) que realizará(n) consignaciones a través de la tarjeta de recaudo antes indicada, y que por tanto, no hará(n) consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de la **FIDUCIARIA**.

Parágrafo primero: En caso de pérdida de la tarjeta de recaudo referenciada, **EL (LOS) ADHERENTE (S)** se obliga(n) a realizar las siguientes actividades:

1. Realizar la denuncia respectiva
2. Consignar la suma de veinte mil pesos moneda corriente (\$20.000) a la cuenta de ahorros denominada **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** No. 12606445472 de Bancolombia.
3. Solicitud ante **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** de la expedición de la nueva tarjeta de recaudo adjuntado copia del denuncia y de la consignación. Dicha comunicación debe indicar la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó.

Parágrafo segundo: Con fundamento en la finalidad para la cual **EL (LOS) ADHERENTE (S)** entrega(n) los recursos antes indicados, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles descritos en la cláusula séptima, salvo que acuerde lo contrario con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**

QUINTA.- RENDIMIENTOS: EL (LOS) ADHERENTE (S) autoriza(n) para que una vez se cumplan **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** solamente si hay cumplimiento por parte de estos en el tiempo señalado, del total de las condiciones estipuladas en el presente Contrato de Vinculación Individual para la liberación de los recursos. No obstante lo anterior si no se cumplen **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, tales rendimientos corresponderán a **EL (LOS) ADHERENTE(S).**

SEXTA.- INSTRUCCIONES PARA LA UTILIZACIÓN DE RECURSOS: Por medio del presente contrato **EL ADHERENTE** instruye a **LA FIDUCIARIA**, para que los recursos que entregue al Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, sean entregados al **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o patrimonio autónomo que constituya para tal efecto, una vez el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA** que ha cumplido con las siguientes requisitos establecidos en **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33.**

SEPTIMA. - BENEFICIO: EL ADHERENTE tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o el patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, disponga de los recursos aportados junto con los rendimientos respectivos, y se impute al precio únicamente el valor de los recursos aportados por **EL ADHERENTE**, sobre la (s) siguientes (s) unidades construidas del proyecto:

UNIDAD INMOBILIARIA: _____.

ÁREA: _____.

PRECIO: _____.

Parágrafo primero: EL ADHERENTE instruye a **FIDUCIARIA CENTRAL**, a que los rendimientos que generen los recursos a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, que se produzcan con ocasión a los recursos por ellos aportados y que correspondan al valor de la unidad, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, solamente si hay cumplimiento por parte de estos, en el tiempo señalado, del total de las condiciones estipuladas en el presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** para la liberación de los recursos.

OCTAVA.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL (LOS) ADHERENTE (S): EL (LOS) ADHERENTE (S) autoriza(n) a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al **VEINTE** por ciento (**20%**) del valor total de la unidad apartada por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, si la sanción se efectúa durante la fase de construcción, y al **CINCO** por ciento (**5%**) del valor total de la unidad apartada por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, si la sanción se efectúa durante la fase de preventas; sobre los recursos aportados y que se encuentren reflejados en el momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba comunicación escrita por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en la cual informe el acaecimiento de alguna de las circunstancias que se mencionan a continuación por parte de **EL (LOS) ADHERENTE (S)**:

1. La solicitud de reintegro de los recursos, antes de la fecha señalada para el cumplimiento de las condiciones por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**.
2. Incumplimiento en la entrega oportuna de dos cuotas sucesivas, o, que se cancelen por un menor valor al estipulado. En este evento se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal comercial permitida. En caso de que **EL(LOS) ADHERENTE (S)** presente(n) mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, **LA FIDUCIARIA**, previa instrucción de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, podrá dar por terminado unilateralmente el contrato mediante el cual se vinculó(aron) **EL(LOS) ADHERENTE (S)**, sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno.
3. La no suscripción de la promesa de compraventa con **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación escrita que sea dirigida en ese sentido, por aquellos, siempre que a ese momento aún permanezcan los recursos en administración por parte de **LA FIDUCIARIA**.

Acaecido alguno de los eventos mencionados en los numerales 1, 2, y 3 anteriores, dentro de los subsiguientes cinco (5) días hábiles, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberá remitir comunicación escrita dirigida a **EL(LOS) ADHERENTE (S)** y **LA FIDUCIARIA**, en la cual notifique dicha circunstancia e indique si hay lugar o no a la deducción de recursos en los términos establecidos en la presente cláusula. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o **EL(LOS) ADHERENTE (S)** deberán allegar a **LA FIDUCIARIA**, los soportes solicitados por esta y que permitan hacer efectivo el reintegro de los recursos a favor del **EL(LOS) ADHERENTE (S)**, tales como, pero sin limitarse: certificaciones bancarias actualizadas, (Formato de Giro por Desistimiento, según aplique, entre otros. En el evento en que los documentos actualizados no sean aportados por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o **EL(LOS) ADHERENTE (S)**, **LA FIDUCIARIA** procederá a hacer la devolución de los

recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

Parágrafo primero: **EL (LOS) ADHERENTE (S)** conoce(n) y acepta(n) que frente a la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos en los numerales 1 y 3 es causal objetiva de pérdida del derecho a adquirir el inmueble, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre **EL (LOS) ADHERENTE (S)** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, sin intervención judicial. El evento descrito en el numeral 2, no se considerará causal objetiva de terminación del presente contrato, toda vez que de presentarse mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones por parte de **EL (LOS) ADHERENTE (S)**, no se configurará de manera automática causal objetiva para la terminación del contrato sin que previamente se haya surtido el procedimiento descrito en la presente cláusula.

Parágrafo segundo: En el evento en que posterior a la aplicación de las sanciones previstas en el presente Contrato Individual de Vinculación, exista remanente de recursos entregados por **EL(LOS) ADHERENTES(S)**, previa deducción de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de **LA FIDUCIARIA**, estos serán retornados a **EL(LOS) ADHERENTES(S)**, previa solicitud escrita, en los términos de la cláusula denominada **"INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS"**, a menos de que le sea notificado por escrito a **LA FIDUCIARIA** por parte del **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción.

Parágrafo tercero: En el evento que el retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL(LOS) ADHERENTES(S)** se encuentre plenamente justificado y derive directamente de incumplimientos imputables a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** o a **LA FIDUCIARIA**, no habrá lugar a imposición de sanción estipulada en la presente clausula.

NOVENA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: Se pondrán a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por **EL (LOS) ADHERENTES** en el Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** acrediten ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, respecto del **PROYECTO**, dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria. Los titulares de la licencia deben ser **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.

- c. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.
- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ADHERENTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, junto con los correspondientes soportes.
- g. Certificación suscrita por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.
- h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de éstas debe ser el **FIDEICOMISO**.

Parágrafo primero: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES deberán abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

DÉCIMA.- PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES deberán acreditar el cumplimiento de las condiciones indicadas previamente, antes del veintiséis (26) de julio del año dos mil veintidós (2022), fecha que podrá ser prorrogada automáticamente por doce (12) meses más, esto es hasta el veintiséis (26) de julio del año dos mil

veintitrés (2023), de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA**, celebrado el día treinta (30) de Junio de Dos Mil Veintiuno (2021), entre **JUAN PABLO QUINTERO** y la sociedad **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES; 33 PROYECTOS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR; CREHA STUDIO S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR; MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, cuyo texto en su integridad declaro (declaramos) conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en la fecha de suscripción del presente contrato.

Parágrafo primero: En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES, EL (LOS) ADHERENTE(S)** autoriza(n) desde ahora que el plazo para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de fiducia se prorrogará automáticamente la primera vez por un periodo igual. Para las demás prorrogas que requiera **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará el contrato fiduciario en ese aspecto, con la notificación y respectivo alcance a el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** de cada **ADHERENTE.**

En caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto y se procederá a **i)** notificar a los **ADHERENTES** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y **ii)** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la modificación realizada el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a **LOS ADHERENTES.** En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL.**

Parágrafo segundo: Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, estima que la construcción del proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**, será de aproximadamente dieciocho (18) Meses a partir que se declare terminada la fase previa.

DÉCIMA PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** no acrediten el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación: **(i)** perderá su vigencia y por lo tanto, **(ii) EL (LOS) ADHERENTE(S)** procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** los dineros recibidos, a cada una de dichas personas, junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

Parágrafo primero: En caso de que **EL (LOS) ADHERENTE(S)** no solicite(n) de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza(n) desde ya a **LA FIDUCIARIA** para que proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

Parágrafo segundo: Si se verifica incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O CONSTRUCTOR** con respecto a las obligaciones contraídas por este (diferentes al no acreditamiento de las **CONDICIONES**), y a favor del **EL ADHERENTE** en virtud del presente contrato, incluyendo pero sin limitarse, a aquellas obligaciones relativas a la construcción, escrituración y entrega de la unidad inmobiliaria; **LA FIDUCIARIA** podrá hacer efectiva la sanción a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O PROMOTOR** y a favor de **EL (LOS) ADHERENTES** equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de la unidad apartada por **EL (LOS) ADHERENTES** al momento del incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, sin perjuicio de las demás acciones legales que **EL (LOS) ADHERENTES** pueda(n) ejercer en contra de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**.

Parágrafo tercero: En todo caso, bajo ninguna circunstancia podrá entenderse como un incumplimiento del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, la no acreditación de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos establecidos en el presente contrato; en consecuencia, las partes aceptan que la sanción de la que trata el parágrafo segundo anterior, no aplicará ante tal evento, toda vez que ante la ocurrencia del mismo, la **FIDUCIARIA** procederá a la devolución de los recursos aportados por el **ADHERENTE**, junto con sus respectivos rendimientos.

DÉCIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO: El proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33** que se ha de construir y desarrollar, es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**. **EL (LOS) ADHERENTE (S)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y por ende **LA FIDUCIARIA**, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del(os) inmueble(s) resultantes del proyecto inmobiliario. No obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

DÉCIMA TERCERA.- CAMBIOS EN EL PROYECTO: EL (LOS) ADHERENTE (S) acepta(n), que el proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33** puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. **EL (LOS) ADHERENTE (S)** conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** podrán adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de **EL (LOS)**

ADHERENTE (S), mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual **EL (LOS) ADHERENTE(S)** pretende(n) destinar los recursos que entrega(n) a **LA FIDUCIARIA** para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que sólo podrá **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** adoptar cambios al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de los **EL (LOS) ADHERENTE(S)** respecto de las condiciones del proyecto. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, con total independencia de **LA FIDUCIARIA** y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de **EL (LOS) ADHERENTE (S)** y de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de **EL (LOS) ADHERENTE(S)** respecto del proyecto inmobiliario, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** deberá: (i) notificar a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** eventualmente afectados, las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho(s) **ADHERENTE(S)** o de la mayoría simple de **LOS ADHERENTES**, según corresponda. En el evento que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** no obtenga la autorización correspondiente, a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** le(s) asistirá el derecho de desistir del negocio y el solicitar el reintegro de los recursos aportados, en los términos establecidos en el presente contrato, y no podrá aplicarse la sanción prevista en la cláusula denominada **SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE D EL (LOS) ADHERENTE (S)**.

DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DE EL (LOS) ADHERENTE (S): Además de las obligaciones que se establezcan en la Promesa de Compraventa, que suscriban **EL(LOS) ADHERENTE, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y LA FIDUCIARIA**, según corresponda, **EL(LOS) ADHERENTE** contrae(n) las siguientes obligaciones:

1. Consignar en el Encargo Individual de Vinculación al cual se adhiere, los recursos establecidos en el **ANEXO No. 1** del presente contrato.
2. Solicitar en su debida oportunidad el crédito para el pago de la suma a que se compromete en el anexo número uno (1) y obtener su aprobación.
3. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente contrato.
4. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie sus datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 081 de Noviembre 13 de 1996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicione. Igualmente, se obliga(n) a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
5. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la fecha de firma de este Contrato Individual de Vinculación, el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas

legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, actualizando la misma en forma veraz y verificable anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.

6. Junto con los documentos señalados en el numeral anterior, **EL(LOS) ADHERENTE** deberá(n) aportar Certificación Bancaria de las cuentas corrientes o de ahorros de las cuales sea(n) titular(es), las cuales serán tenidas en cuenta por **LA FIDUCIARIA** en el evento en que proceda el reintegro de los recursos. **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) informar a **LA FIDUCIARIA** cualquier modificación que se presente a la información contenida en los documentos aportados por este.
7. En el evento en que se deban hacer efectivas las **SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE EL (LOS) ADHERENTE (S)**, este(os) deberá(n) aportar a **LA FIDUCIARIA** los documentos que le sean requeridos para hacer efectiva la devolución de los recursos en los términos señalados en el presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación por parte del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del acaecimiento de alguna de las circunstancias establecidas en el presente contrato. En el evento que no sea aportada la información solicitada, dentro del plazo señalado, se dará por terminado el presente contrato y en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** procederá de conformidad con la cláusula octava del presente contrato, de no ser posible, mantendrá invertidos en el Fondo Abierto que esta administra los recursos que resultaren a favor de **EL (LOS) ADHERENTE (S)** previa deducción de la sanción correspondiente, para su disposición en el momento en que lo estime pertinente.
8. Abstenerse de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, se deberán cumplir la siguientes condiciones: **(i)** a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-, **(ii) LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y **(iii)** que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.
9. Las demás que correspondan al texto y a la naturaleza de este Contrato de Vinculación.

DECIMA QUINTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, adicional a las indicadas en el presente contrato, las que se indican a continuación:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato, los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -, actualizar anualmente la información en forma veraz y verificable o cada vez que se le solicite.
2. Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, a través del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I,

Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicione.

3. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
4. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante **EL(LOS) ADHERENTE(S)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
5. Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conformarán las diferentes etapas del mismo.
6. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
7. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, se deberán cumplir la siguientes condiciones: (i) a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-, (ii) **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y (iii) que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba(n) el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.
8. Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **ADHERENTE**.
9. Suscribir junto con cada **ADHERENTE**, el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través del cual éste se obliga a entregar sumas de dinero al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, documentos en los que igualmente se indicará la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

10. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el presupuesto del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto.
11. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el flujo de caja del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso.
12. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el cuadro general de áreas del **PROYECTO**, aprobado por la Curaduría Urbana respectiva.
13. Entregar para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, el listado de precios de las unidades del **PROYECTO** vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**.
14. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes de las diferentes etapas del **PROYECTO**, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT - así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
15. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con **EL(LOS) ADHERENTE(S)** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**.
16. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando **EL(LOS) ADHERENTE(S)** se encuentre(n) en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.
17. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de **LOS ADHERENTES**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** devolverán a éstos los dineros depositados en el Fondo Abierto, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra **LA FIDUCIARIA**.
18. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de **LOS ADHERENTES**, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** tiene la facultad de aplicar al **ADHERENTE** la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **ADHERENTE**, un porcentaje del valor total del inmueble atendiendo a lo establecido en la cláusula octava de este contrato, de acuerdo con la etapa en la que se dé el incumplimiento o desistimiento, en el entendido que la indemnización se aplica al **ADHERENTE** por cuenta única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para lo cual se observaran los términos establecidos en el presente contrato.
19. Notificar por escrito a cada **ADHERENTE** la obtención de **LAS CONDICIONES**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.

20. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior continúen siendo consignados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)** en la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES**.
21. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente encargo, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.
22. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
23. Abstenerse de recibir directamente o a través de los promotores y/o comercializadores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** o futuros adquirentes de las unidades resultantes del **PROYECTO**.

DÉCIMA SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones que se establezcan en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** suscrito junto con **LOS FIDEICOMITENTES, LA FIDUCIARIA** contrae las siguientes obligaciones:

- 1 Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL (LOS) ADHERENTE (S)**.
- 2 Invertir en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL**, que administra **LA FIDUCIARIA**, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE (S)**.
- 3 Remitir un extracto de cuenta de manera trimestral y que contendrá la siguiente información: Identificación del **EL (LOS) ADHERENTE (S)**, saldo inicial y final del período revelado, el valor y la fecha de los recursos recibidos, adicionados y retirados por **EL (LOS) ADHERENTE (S)**, los rendimientos abonados durante el período, la rentabilidad neta del fondo y la remuneración de conformidad con lo definido en el artículo 6.2. (Comisión por administración) del reglamento del fondo.
- 4 Liberar los recursos una vez cumplidas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, al patrimonio autónomo, para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario.
- 5 Otorgar escritura pública mediante la cual se transfiera a **EL (LOS) ADHERENTE (S)**, el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato de Vinculación, única y exclusivamente cuando **EL (LOS) ADHERENTE (S)** haya(n) acreditado el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato y del contrato de Promesa de Compraventa que suscriba junto con el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** para tales efectos.

DÉCIMA SÉPTIMA.- DERECHOS DE EL(LOS) ADHERENTE(S): Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** tendrá(n) los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Recibir y conocer la totalidad de documentos que se mencionan en el "Documento de Verificación Previa", el cual recibió **EL (LOS) ADHERENTE (S)**, junto con la totalidad de los documentos que allí se mencionan, previo a la suscripción del presente contrato.
2. Solicitar la devolución de los recursos por él aportados junto con los eventuales rendimientos que generen, en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** no acrediten ante **LA FIDUCIARIA**, en el tiempo señalado, **LAS CONDICIONES** estipuladas en el presente Contrato de Vinculación Individual para la liberación de los recursos.
3. Tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o el patrimonio autónomo que se constituya para tal fin disponga de los recursos aportados, se imputen al precio en la adquisición de la unidad inmobiliaria estipulada en la cláusula de Beneficio.
4. Aceptar o rechazar la solicitud de prórroga del término para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** realizada por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, de acuerdo con los términos establecidos en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS

FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
2. Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad la sanción pactada en el presente contrato por retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL(LOS) ADHERENTES(S)**.
3. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

DÉCIMA NOVENA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 1 Exigir al **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- 2 Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 3 Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VÍGESIMA.- TERMINACIÓN: El presente contrato se terminará por las siguientes causas:

- 1 Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 2 Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
- 3 Por vencimiento del término estipulado.

- 4 Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** en relación con la presentación anual o cada vez que se les solicite, de la información que exigen las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -.
- 5 Por mora de **EL (LOS) ADHERENTE (S)** superior de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones.
- 6 Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
- 7 Por mutuo acuerdo escrito entre las partes, quedando obligado **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** a notificar esta circunstancia a **EL(LOS) ADHERENTE(S)**.
- 8 Por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** de manera unilateral, previa notificación de cada **ADHERENTE** y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.
- 9 Por el no pago de la comisión fiduciaria pacta en el Contrato de Fiducia Mercantil.
- 10 Por cumplimiento del objeto contractual o por alguna de las causales establecidas en el presente contrato y/o Promesa de Compraventa suscritos por **EL (LOS) ADHERENTE (S)**.
- 11 En los eventos descritos en la cláusula octava del presente Contrato de Vinculación Individual.
- 12 Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

Parágrafo primero: **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

1. El incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL(LOS) ADHERENTE(S)** con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO**.
2. Por ser renuentes a la solicitud de **LA FIDUCIARIA** relativa a la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, Lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
4. Por decretarse con respecto a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y/o a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos
5. La imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
6. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (60) días.

En el evento que sobrevinieren circunstancias que impidan el cumplimiento del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, de manera previa a que **LA FIDUCIARIA** ejerza cualquier acción

tendiente a dar por terminado el contrato, deberá notificar dicha circunstancia al **EL (LOS) ADHERENTE(S)** y al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** a través de correo electrónico autorizado para notificaciones, quienes tendrán el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la comunicación, para subsanar de manera definitiva la causal de terminación del contrato de Fiducia Mercantil. Si una vez transcurrido el término anterior, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** y/o **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** no han subsanado la causal de terminación del Contrato Individual de Vinculación expuesta por **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el Contrato Individual de Vinculación respecto de **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, según corresponda.

VÍGESIMA PRIMERA.- CESIÓN: EL (LOS) ADHERENTE(S) podrá(n) ceder en todo o en parte su posición contractual dentro del presente Contrato de Vinculación Individual, previa información y aprobación del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y de **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO** quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión, y del lleno de requisitos jurídicos requeridos para tal fin. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO** podrán rechazar, a su criterio, el nuevo cesionario del presente contrato. **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al **FIDEICOMISO**, así como la procedencia y origen lícito de los recursos. Para el ejercicio de esta facultad el cesionario se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA** todos los soportes y documentos de los terceros mencionados. Mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, **EL (LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) seguir cumpliendo con las obligaciones que se derivan del presente Contrato de Vinculación Individual.

Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** garantizarán que no existan condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de **EL (LOS) ADHERENTE(S)** de ceder su posición contractual en cualquier momento. En el evento en que **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se opongan al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación, éstos deberán manifestar al interesado razones suficientes de su decisión.

VÍGESIMA SEGUNDA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este Contrato Individual de Vinculación, el cual se transferirá como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**, cuyo vocero es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, y por **EL (LOS) ADHERENTE(S)** o por sus cesionarios, en la fecha, hora y Notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O CONSTRUCTOR** a **EL (LOS) ADHERENTE (S)**, en los términos establecidos en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito entre **EL (LOS) ADHERENTE(S)** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**.

VÍGESIMA TERCERA.- VIGENCIA: La vigencia del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** estará determinada por la vigencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**

celebrado el día treinta (30) de Junio de Dos Mil Veintiuno (2021), entre **JUAN PABLO QUINTERO** y la sociedad **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**; **33 PROYECTOS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**; **CREHA STUDIO S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**; **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, cuyo texto en su integridad declaro (declaramos) conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en la fecha de suscripción del presente contrato.

VÍGESIMA CUARTA.- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente Contrato de Vinculación, las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR

Dirección: Av Cra 19 No. 95-55 Of 305
Teléfono: 8052090 Ciudad:
Bogotá D.C.
Email: administracion@plano33.com.co

LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES

Dirección: AV Cra 19 No. 95—55 Of 305
Ciudad: Bogotá D.C
Email: juanpquintero@q2sm.com.co / g.suescun@mas-ingenieria.com.co

EL (LOS) ADHERENTE (S):

Dirección:
Teléfono:
Correo Electrónico:

LA FIDUCIARIA FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Dirección: Avenida el Dorado No. 69 A – 51 Torre B , Piso 3. Bogotá.
Teléfono: 4 12 47 07
Correo Electrónico: fiduciaria@fiducentral.com

VÍGESIMA QUINTA.- NO LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) ADHERENTE(S): En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL (LOS) ADHERENTE (S)**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación mediante correo certificado por parte de **LA FIDUCIARIA**, requiriendo su presencia para dar cumplimiento al objeto del presente contrato, **EL (LOS) ADHERENTE (S)** confiere poder irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que adelante en su nombre las gestiones tendientes al normal desarrollo del contrato, a efecto que **LA FIDUCIARIA** pueda cumplir a cabalidad sus obligaciones y ejercer sus derechos, sin perjuicio de la instauración de

las acciones legales a que haya lugar, de conformidad con las normas legales vigentes y las estipulaciones del presente contrato.

VÍGESIMA SEXTA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL DE EL(LOS) ADHERENTE(S): EL(LOS)

ADHERENTE(S) declara(n) que en su calidad de consumidores financieros conoce(n) y acepta(n) que dispone(n) del canal de atención de Servicio al cliente servicioalcliente@fiducentral.com, dispuesto por Fiduciaria Central S.A. a través de cual podrá(n) elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.

Adicionalmente, declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que cuenta(n) con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podrá(n) acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

VÍGESIMA SEPTIMA.- DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como:

1. La negociación directa. El consumidor dispone de canales a través de los cuales podrá realizar peticiones, quejas o reclamos, directas y gratuitas, con el objeto de dirimir controversias que se susciten de manera directa con la **FIDUCIARIA**, tales como: **(i)** el canal de atención de Servicio al Cliente por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com, dispuesto por Fiduciaria Central S.A. para atención de cualquier solicitud de información y recepción de quejas o reclamos, **(ii)** el Defensor del Consumidor Financiero por medio del correo electrónico defensoria@skol-serna.net, y **(iii)** la Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.
2. La conciliación, la cual podrá llevarse a cabo ante el Defensor del Consumidor Financiero de la entidad. Adicionalmente, el **ADHERENTE** cuenta con los canales destinados para acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley, sus Decretos Reglamentarios y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
3. La jurisdicción ordinaria.

VÍGESIMA OCTAVA.- INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATO: EL(LOS) ADHERENTE(S) manifiesta(n) que ha(n) recibido, conocido, revisado y aceptado la información contenida en la cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el rol que desempeña **LA FIDUCIARIA** dentro del **PROYECTO**, que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la **FIDUCIARIA** www.fiducentral.com.

Adicionalmente, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** manifiesta(n) que ha(n) conocido, revisado y aceptado el material de publicidad y promoción en general, incluyendo la valla publicitaria en la que se menciona

la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, los carteles y afiches en los cuales se explica de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO**, que el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** ha expuesto en el punto de promoción, en cumplimiento de las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

VÍGESIMA NOVENA.- DECLARACIÓN DEL (LOS) ADHERENTE (S): EL (LOS) ADHERENTE (S), manifiesta(n) conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:

1. Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del **PROYECTO** inmobiliario denominado **PLANO 33** es de responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
2. No constituye por parte de **LA FIDUCIARIA** de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de las unidades privadas del proyecto denominado **PLANO 33** que se construirá por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**.
3. **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto, ni como **DESARROLLADOR**, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del proyecto, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en el **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa **LA FIDUCIARIA** de manera previa a la celebración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que las condiciones del punto de equilibrio no comprometa la viabilidad del **PROYECTO**.
4. **LA FIDUCIARIA** no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de **EL PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al FIDEICOMISO, A **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**.

6. **LA FIDUCIARIA** no es codeudora, garante, ni avalista de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** o del **FIDEICOMISO**.
7. **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**.
8. **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto denominado **PLANO 33** ni como constructor, ni como interventor.
9. Que **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, una vez los mismos sean girados al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.
10. El alcance de la participación de **LA FIDUCIARIA** en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos si se da cumplimiento a las condiciones establecidas para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se dispongan bien sea a favor del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, los recursos por mí entregados con destinación específica al desarrollo del proyecto inmobiliario.
11. Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la **FIDUCIARIA** o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.
12. Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.
13. Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
14. Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el Contrato de Fiducia Mercantil **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33** celebrado entre **JUAN PABLO QUINTERO** y la sociedad **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES; 33 PROYECTOS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR; CREHA STUDIO S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR; MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **LA FIDUCIARIA**, el presente Contrato Individual de Vinculación: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) **EL (LOS) ADHERENTE(S)** procederá(n) a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL (LOS) ADHERENTE(S)** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que **EL (LOS) ADHERENTE(S)** no solicite(n) de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.
15. Que los recursos que entregaré en desarrollo del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** se consignarán únicamente en la cuenta que **LA FIDUCIARIA** señale para el efecto.
16. Que la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado.



17. Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.
Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres ejemplares del mismo valor y tenor a los _____ () días del mes de _____ de dos mil _____ (202_).

EL (LOS) ADHERENTE (S)

CC.

CC.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR

GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO

C.C 80.502.617 de Bogotá

Representante Legal

33 PROYECTOS S.A.S., Nit: 901.470.033-7

LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES

JUAN PABLO QUINTERO,

C.C. 79.464.743,



GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO,
C.C. 80.502.617
Representante Legal
MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.,
Nit. 900.146.509-9

LA FIDUCIARIA

CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ
C.C. 71.595.208 de Medellín
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
Actúa única y exclusivamente Como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**

ANEXO No. UNO (1).
CONTRATO DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL
PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO PLANO 33
APARTAMENTO No (_____)
CUADRO DE ENTREGA DE RECURSOS

CUOTA	FECHA DE ENTREGA	MONTO
SEPARACIÓN		\$
Cuota Inicial		\$
Cuota No. 1		\$
Cuota No. 2		\$
Cuota No. 3		\$
Cuota No. 4		\$
Cuota No. 5		\$
Cuota No. 6		\$
Cuota No. 7		\$
Cuota No. 8		\$
Cuota No. 9		\$
Cuota No. 10		\$
Cuota No. 11		\$
Cuota No. 12		\$

Cuota No. 13		\$
Cuota No. 14		\$
Cuota No. 15		\$
Cuota No. 16		\$
Cuota No. 17		\$
Cuota No. 18		\$
Cuota No. 19		\$
Cuota No. 20		\$
Cuota No. 21		\$
Cuota No. 22		\$
Cuota No. 23		\$
Cuota No. 24		\$

El Valor total de (los) inmueble (s) asciende a la suma de

(\$ _____).

NOMBRE _____
C.C. # _____ **de** _____
Dirección _____
Teléfono _____
Email: _____

NOMBRE _____
C.C. # _____ **de** _____
Dirección _____
Teléfono _____
Email: _____

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR

GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO

C.C 80.502.617 de Bogotá

Representante Legal

33 PROYECTOS S.A.S., Nit: 901.470.033-7

LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES

JUAN PABLO QUINTERO,
C.C. 79.464.743,

GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO,
C.C. 80.502.617
Representante Legal
MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.,
Nit. 900.146.509-9

ANEXO No. DOS (2).
CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

EL(LOS) ADHERENTE(S) autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, 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 unidad. 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, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de **TRANSUNION S.A.** y las normas legales que regulan la materia. Adicionalmente, manifiesta que conoce y acepta, que el reglamento de **TRANSUNION S.A.** se encuentra disponible para su conocimiento en la página web www.transunion.co y que podrá ingresar de forma directa por medio del siguiente link: <https://www.transunion.co/resources/transunion-co/doc/legal/reglamento-de-politicas-yprocedimientos-de-habeas-data-032917.pdf>.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **TRANSUNION S.A.**, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

EL ADHERENTE

CC.

EL ADHERENTE

CC.

EL ADHERENTE

CC.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARIA -----
DE DOS MIL -----

ACTOS:	CUANTÍA
0125- COMPRAVENTA	\$ _____
0219- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA	\$ _____
0304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO () SIN CUANTÍA	
0855 – LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA	\$ _____

COMPRAVENTA

OTORGANTES: **IDENTIFICACIÓN**
TRADENTE: -----
FIDUCIARIA CENTRAL S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33 con NIT:
830.053.036-3-----

LOS VENDEDORES:
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: -----
JUAN PABLO QUINTERO C.C. 79.464.743
MÁS INGENIERÍA SC S.A.S NIT: 900.146.509-9

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: -----
33 PROYECTOS S.A.S NIT: 901.470.033-7

COMPRADOR(ES): -----
XXXXXXXX XXXXXX XXXXX C.C. XX.XXX.XXX

Comentado [DRPM1]: En caso de aplicar, deberá incluirse la calificación del certificado técnico de ocupación

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA

DE: _____ **NIT:** _____
A: _____

PARA LA CANCELACIÓN HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

DE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. **NIT:** XXX.XXX.XXX-X
A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33 CON NIT:
830.053.036-3 - - - - -

UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S): URBANO (X) RURAL () - - - - -
- - - - -
- - - - -

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-112712- - - - -
- - - - -

CÉDULA CATASTRAL: 006413991800000000 en mayor extensión- - -
- - - - -

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,
República de Colombia, a los
del año dos mil XXXXX (XXXX),

_____ del Círculo de Bogotá D.C., da fe
que las declaraciones que se establecen en la presente escritura han sido
emitidas por quien(es) la(s) otorga(n): - - - - -
- - - - -

Comentado [DRPM2]: En caso de que se constituya hipoteca

COMPRAVENTA

COMPARECIÓ CON MINUTA ESCRITA: (1) CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO, mayor de edad, de nacionalidad colombiano(a), domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 51.728.259, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, adjuntos para su protocolización, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33** identificado con **NIT: 830.053.036-3**, constituido mediante documento privado de fecha treinta (30) de junio del dos mil veintiuno (2021), por medio del cual se suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos inmobiliarios y quien en adelante y para efectos del presente instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO O TRADENTE**,

(2) JUAN PABLO QUINTERO, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 79.464.743 expedida en xxxxx, domiciliado en la ciudad de xxxx, actuando en nombre propio, **GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.502.617, actuando en su calidad de Representante Legal de **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.146.509-9, sociedad legalmente constituida por documento privado de junta de socios del 16 de abril de 2007, inscrita el 25 de abril de 2007 bajo el número 01126353 del libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -adjunto-, y quienes en

Comentado [DRPM3]: Diligenciar los espacios según corresponda

el contrato de Fiducia, se han venido denominando los **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.502.617, actuando en su calidad de Representante Legal de **33 PROYECTOS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.470.033-7, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 23 de marzo de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de marzo de 2021, con el No. 02676865 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá - adjunto-, sociedad que en el contrato de fiducia se ha venido denominando como **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**; todos los cuales en conjunto y en adelante y para efectos del presente instrumento se denominarán **LOS VENEDORES (3) XXXXXX XXXX XXXXX**, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a)(s) y domiciliado(a)(s) en _____, identificado(a) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **xx.xxx.xxx** expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio y en adelante se denominara(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**; y manifestaron que han celebrado un contrato de **COMPRAVENTA** que se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y especialmente por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones: - - - - -

CONSIDERACIONES:

PRIMERO: Que mediante documento privado de fecha treinta (30) de junio del dos mil veintiuno (2021); **JUAN PABLO QUINTERO**, la sociedad **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, en calidad de Fideicomitentes Constructores, **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente Aportante, **CREHA STUDIO S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente diseñador y **FIDUCIARIA**

CENTRAL S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos inmobiliario, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33**.

SEGUNDO: Que mediante Escritura Pública número tres mil doscientos xxxx (xxxx) del xxxx (xxx) de xxxx del dos mil xxxx (xxx), otorgada en la Notaría xxxxxxxx (xx) del Círculo de Bogotá D.C., las sociedades **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.** en su calidad de Fideicomitente aportante, transfirieron a título de adición a fiducia mercantil el inmueble ubicado en la Calle 33 No. 17 - 51 de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro-, al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33**.

Comentado [DRPM4]: Datos correspondientes a la eventual ep de adición a fiducia mercantil

TERCERO: De acuerdo con lo anterior, el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, es titular del derecho real de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-112712 (en mayor extensión), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, y de los inmuebles que de él surgieron, en virtud de la celebración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS**, y de acuerdo con lo establecido en el Art. 738 y siguientes del Código Civil Colombiano.

CUARTO: Que mediante Escritura Pública número XXXX (XXX) de fecha XXX (XX) de XXX del dos mil XXXX (XXX), otorgada en la Notaría XXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., sobre el inmueble en mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-112712, se constituyó la urbanización

Comentado [DRPM5]: Datos correspondientes a la EP que registre la "Constitución de Urbanización"

PROYECTO PLANO 33, de la cual surgió entre otros el lote denominado Área Útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-XXXXXX.

QUINTO: Que mediante Escritura Pública número dos mil xxx (xxx) de fecha nueve (xx) de junio del dos mil xxxx (xxxx), otorgada en la Notaría xxxx (xx) del Círculo de Bogotá D.C., sobre el lote denominado Área Útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-XXXXXX, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del proyecto **PROYECTO PLANO 33**.

SEXTO: Que en el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos, se especificó que **JUAN PABLO QUINTERO, MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y 33 PROYECTOS S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** comparecerán en las escrituras públicas como los vendedores de los inmuebles.

SÉPTIMO: Que mediante documento privado de fecha _____ de manera libre y voluntaria, se celebró directamente entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, en calidad de promitente(s) comprador(a)(es) y los **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en calidad de promitentes vendedores, un contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual éste último se obligó a transferir a título de venta a favor de(l) (los) promitente (s) comprador(a) (es) y éste (estos) se obligó (aron) a comprar a aquel, el derecho de dominio pleno y la posesión sobre (el) (los) inmueble(s) que se describen y alinderan en la cláusula primera de este acto, los cuales son de propiedad del **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33**.

OCTAVO: Que con ocasión del **CONTRATO DE FIDUCIA** en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33**, y conforme a la instrucción impartida por **LOS VENEDORES**, en su calidad de vendedores,

Comentado [DRPM6]:

a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, ésta última en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**, comparece para transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del contrato de promesa de compraventa celebrado entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **LOS VENDEDORES**

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: Que por medio del presente instrumento y con fundamento en las instrucciones impartidas por **LOS VENDEDORES**, conforme a lo señalado en la consideración octava precedente, **EL FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33** transfiere en calidad de TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria XXXXXXXX, el cual hace parte integrante del Conjunto **PROYECTO PLANO 33** ubicado en la Calle 33 No. 17 - 51 de Bogotá D.C., proyecto urbanístico **PROYECTO PLANO 33**.

El Proyecto denominado **PROYECTO PLANO 33** se desarrollará sobre el área útil resultante de la constitución de urbanización, sobre el lote de terreno que a continuación se identifica:

LINDEROS GENERALES:

Comentado [DRPM7]: Linderos generales según RPH

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50C-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, y la cédula catastral en mayor extensión No. xxxxxxxxxxxxxx.

Los Linderos particulares del bien inmueble objeto de este contrato son los siguientes, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal:

LINDEROS ESPECIALES: - - - - -

APARTAMENTO NÚMERO XXX - - - - -

GENERALIDADES: - - - - -

AREAS TOTALES: - - - - -

Área Construida: - - - - -

Área Privada: - - - - -

Área Común: - - - - -

DEPENDENCIAS PRIVADAS: - - - - -

DESCRIPCION DE LINDEROS: - - - - -

LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES: - - - - -

PARÁGRAFO PRIMERO. - A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde un **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD** sobre los bienes comunes equivalente al _____ **(0.XXXX %)** - - - - -

PARÁGRAFO SEGUNDO. - A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **XX-** _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro- y

la cédula catastral en mayor extensión número xxxxxxxxxx. -----

Comentado [DRPM8]: Cedula catastral según imp. Predial mayor extensión

PARÁGRAFO TERCERO.- No obstante la mención de la cabida y linderos en esta compraventa, se otorga **COMO DE CUERPO CIERTO**, y en ella quedan comprendidas todas las mejoras, anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres, usos y beneficios que legalmente le corresponden a (el) (los) inmueble(s) que por este instrumento se transfiere; de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

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

PARÁGRAFO QUINTO. - Además del dominio individual que se transfiere por este contrato, la presente transferencia incluye el derecho sobre los bienes y servicios comunes del Proyecto Inmobiliario denominado **PROYECTO PLANO 33**, en proporción a los coeficientes de copropiedad que a(l) (los) inmueble(s) transferido(s) le(s) corresponde(n) conforme al reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido dicho Proyecto. -----

PARÁGRAFO SEXTO. - **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto Inmobiliario denominado Conjunto **PROYECTO PLANO 33**, y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga (n) a respetar, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está(n) sometido(s) (el) (los) inmueble(s) objeto de la presente

transferencia, así mismo que conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento. -----

SEGUNDA. - TRADICIÓN: EL FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33

adquirió el lote sobre el que se desarrolló el Conjunto **PROYECTO PLANO 33** del proyecto urbanístico **PROYECTO PLANO 33**, así:

1. Inicialmente, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. PLANO 33**, adquirió el inmueble 50C-XXXX a título de adición a fiducia mercantil, mediante Escritura Pública número XXXX (XXX) del XXXX (XXX) de XXXX del dos mil XXX (XXXX), otorgada en la Notaría XXXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-XXXXX en mayor extensión de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro-.
2. Posteriormente, mediante Escritura Pública número mil cuatrocientos sesenta y uno (1461) de fecha quince (15) de abril del dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., sobre el inmueble en mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2095506, se constituyó la urbanización **PROYECTO PLANO 33 SALAMANCA RESERVADO ETAPA 1**, de la cual surgió entre otros el lote denominado Área Útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2132940.
3. Finalmente, mediante Escritura Pública número XXXXX (XXXX) de fecha XXX (XX) de XXXX del dos mil XXXXX (202X), el lote denominado Área Útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-XXXXX, se

Comentado [DRPM9]: En caso de desarrollarse en etapas constructivas distintas y de acuerdo a las Licencias de Construcción.

sometió al Reglamento de Propiedad Horizontal, resultando entre otros el **APARTAMENTO N° XXXX TORRE X**, inmueble objeto de esta venta y que le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-_____.-

Comentado [DRPM10]: Información correspondiente a licencia de urbanismo o subdivisión

4. Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas a expensas de **LOS VENEDORES**, según diseño de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por la Licencia de Construcción y sus documentos modificatorios. - -----

PARÁGRAFO. - El PROYECTO “**PLANO 33**”, se desarrolló de conformidad con la Licencia de Urbanismo otorgada mediante Acto Administrativo No. XXXXXXXXXXXX del XXXX (XX) de XXX del dos mil XXXX (XXXX), debidamente ejecutoriado el XXXX (XX) de julio del dos mil XXX (XXX), por medio de la cual también se concedió simultáneamente Licencia de Construcción; mediante Acto Administrativo No. XXXXX del XXX (XXX) de XXXX del dos mil XXX (XXX), todas expedidas por la Curaduría Urbana No. XX de Bogotá D.C.- - - - -

Comentado [DRPM11]: Diligenciar de acuerdo a las licencias de urbanismo y construcción concedidas.

TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El PROYECTO “**PLANO 33**”, fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la **LEY 675 DE 2001** mediante Escritura Pública número XXXX (XXX) de fecha XXXXX (XX) de XXX del dos mil XXXXX (XXX), otorgada en la Notaría XXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada el día XXX (XX) de XXXX del dos mil XXXX (XXX) en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-XXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro. _____.

Comentado [DRPM12]: Información correspondiente a EP de propiedad horizontal

PARÁGRAFO: Mediante Escritura Pública número dos mil cuatrocientos ochenta (2480) de fecha nueve (09) de junio del dos mil veintidós (2022),

otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., se protocolizó el Certificado Técnico de Ocupación de las Torres 1, 2 y 3 del **PROYECTO PLANO 33**, de conformidad con lo señalado en la Ley 1796 de 2016, el Decreto 945 de 2017 y a la Instrucción Administrativa número 12 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Comentado [DRPM13]: certificado técnico de ocupación en caso de que el proyecto cumpla con las condiciones establecidas en la norma Ley 1796 de 2016

CUARTA. - DOMINIO Y LIBERTAD: EL FIDEICOMISO manifiesta que la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente transferencia a título de compraventa, la(s) cual(es) hace(n) parte del Proyecto Inmobiliario denominado **PROYECTO PLANO 33**, (es) (son) de su exclusiva y plena propiedad, que no ha(n) sido enajenada(s) o transferida(s) por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendada(s) por escritura pública, ni dada(s) en anticresis, usufructo, uso ni habitación; de igual manera garantiza que tiene el dominio y la posesión tranquila del inmueble y declara que se hará su entrega libre de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, no está constituido en patrimonio de familia inembargable y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó, y de una hipoteca abierta sin límite en la cuantía que en mayor extensión se constituyó a favor del **XXXXXXX**, como consta en la escritura pública número **XXXXXX (XXXX)** del **XXXX (XX)** de **XXXX** del dos mil **XXXX (XXXX)**, otorgada en la Notaría **XXXXXX (XX)** del Círculo de Bogotá D.C.. Esta hipoteca será cancelada mediante la presente escritura a expensas de **LOS VENEDORES**.

Comentado [DRPM14]: En caso de constituirse hipoteca en mayor extensión

En todo caso y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fiducia, los **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en su calidad de vendedores se obligan a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios frente a **EL(LA)(LOS)**

COMPRADOR(A)(ES) y frente a terceros, respecto del lote donde se levanta la construcción en los casos de ley, y de igual forma, **LOS VENEDORES** saldrán al saneamiento respecto de la construcción, comercialización y gerencia de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto de conformidad con los términos de ley, lo cual es expresa y voluntariamente aceptado por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y por los **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quienes en señal de tal aceptación suscriben este instrumento público, y exoneran de toda responsabilidad derivada, relacionado o asociada con dichos conceptos al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, y renuncian expresamente a cualquier acción directa contra el **FIDEICOMISO** o contra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, tendiente a obtener dicho saneamiento o responsabilidad por la estabilidad de la obra.- -----

QUINTA. - REPARACIONES. - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán **LOS VENEDORES**, en calidad de constructores y vendedores, de conformidad con la ley. -----

SIXTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de _____ (\$ _____), que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) al **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33**, así:

A) La suma de _____ (\$ _____), con **RECURSOS PROPIOS DEL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y que **EL**

FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33 INMOBILIARIO declara recibidos a su entera satisfacción.

Comentado [DRPM15]: Forma de pago

B) La suma de _____ (\$ _____) que será cancelada a favor del **FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33 INMOBILIARIO** con el producto de un crédito que el Banco _____, le(s) ha aprobado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble objeto de este contrato, en los términos y condiciones expresados en el Contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento.

Comentado [DRPM16]: En caso en que el comprador adquiera el inmueble con hipoteca

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, el precio y la forma de pago, pactadas entre las partes, estas **RENUNCIAN A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA** derivada de la misma, de tal forma, que la escritura de compraventa se concede firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por cualquier circunstancia la entidad financiera _____, no desembolsa el crédito, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, se constituirá(n) en deudore(s) del **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33** y expresamente así lo declara y lo acepta, quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada o la presente compraventa se rescindirá de mutuo acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha en que se haya conocido la negativa del desembolso y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, reconocerá(n) una suma igual a la pactada como arras. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura de resciliación de este contrato, sumas que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la presente compraventa. En todo caso cualquier proceso judicial que se deba iniciar quien se obliga a

su ejecución son **LOS VENDEDORES**. -----

Comentado [DRPM17]: En caso en que el comprador adquiera el inmueble con hipoteca

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMISO en calidad de tradente y propietario Fiduciario, los **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, responsables de la construcción y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).

PARÁGRAFO CUARTO: Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

SEPTIMA. - IMPUESTOS Y SERVICIOS: LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, se obligan a radicar el desglose catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó serán de cargo de

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de la presente escritura pública, como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el[los] inmueble[s] objeto de este contrato con los servicios públicos y dotado con las acometidas domiciliarias, de energía, gas natural, teléfono, acueducto y alcantarillado respecto de este último se encuentran cancelados los derechos de conexión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la conexión de energía eléctrica (energización), que se generará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Codensa.-----

PARÁGRAFO TERCERO: El valor de la conexión (acometida y medidor) del servicio de gas natural que, se generará por una sola vez, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, la Resolución de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – número 108 de 1997.

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso ni **EL FIDEICOMISO**, ni **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y ni **LOS VENDEDORES** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono. -----

OCTAVA.- LOS VENDEDORES harán entrega real y material del inmueble que se transfiere a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a más tardar a los **SESENTA (60) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, definidos en la ley. En dicho evento el plazo se prorroga sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

Comentado [DRPM18]: Siempre y cuando se acredite el pago total del inmueble al Fideicomiso.

PARÁGRAFO PRIMERO: Será prueba plena de la entrega el acta que se firme entre los contratantes.

LOS VENDEDORES mantendrán la mera tenencia del inmueble en los términos del contrato fiduciario, hasta la fecha de la **ENTREGA MATERIAL** del mismo al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de lo cual será plena prueba, el acta que se suscriba.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El inmueble objeto de este contrato se entregará con todas sus anexidades, usos y servidumbres y con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado debidamente instalados, garantizándoles que está a paz y salvo por impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el inmueble que decreten o liquiden la Nación, Departamento o el Distrito, a partir de la fecha de entrega correrán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** así como los valores que liquiden las empresas prestadoras de los servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrículas de los respectivos servicios, el inmueble objeto de este contrato se entrega dotado de los servicios públicos de acueducto alcantarillado, gas, energía y teléfono y cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto y alcantarillado. El valor de los derechos de conexión de gas, energía y teléfono y su respectivo medidor serán

por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la forma de entrega **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega del inmueble que por este instrumento público adquieren; razón por la cual, con la suscripción del presente instrumento exoneran expresamente al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la entrega del (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. -----

PARÁGRAFO CUARTO: De la entrega material del inmueble se elaborará un Acta, que suscribirán **LOS VENEDORES** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en la cual se fijen las condiciones del inmueble y que se recibe a entera satisfacción por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. En esta se fija el término para efectuar los arreglos o servicios posventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual **LOS VENEDORES** se obligan a entregarlos o ejecutarlos en caso que existan estos servicios posventa previa verificación de **LOS VENEDORES**. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada probada o atribuyendo razones de carácter personal, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **LOS VENEDORES**, o donde éste le señale. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de recibir el apartamento, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de

dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. _____

Comentado [DRPM19]: Validar inclusión y condiciones de esta cláusula

PARÁGRAFO SEXTO: Mientras se aprueba el presupuesto que cubra los gastos correspondientes a las expensas o gastos de administración, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** cancelará a el **FIDEICOMISO** en calidad de propietario inicial, la suma que corresponda a un presupuesto que elaborará **LOS VENDEDORES**, hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, para la elaboración del presupuesto definitivo aprobado por la copropiedad. El pago anterior deberá efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes en forma anticipada a el **FIDEICOMISO**, en calidad de propietario inicial. _____

Comentado [DRPM20]: Validar cláusula de gastos de administración provisional.

NOVENA. - GASTOS: Las partes de mutuo acuerdo manifiestan que los gastos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, es decir el cincuenta por ciento (50%) por **LOS VENDEDORES**, y el otro cincuenta por ciento (50%) por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. _____

Comentado [DRPM21]: Validar porcentaje que se asumirá para gastos Notariales

Los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de la venta serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

Los gastos notariales, el impuesto de Registro y los Derechos de Registro de la hipoteca a favor del **BANCO** _____ serán asumidos exclusivamente por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor

extensión serán asumidos ciento por ciento (100%) por **LOS VENEDORES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estos gastos no hacen parte del precio de[l] [los] inmueble[s] y deberán ser cancelados por la parte obligada cuando se causen.

Comentado [DRPM22]: Clausula en caso de incluirse hipoteca en mayor extensión.

DÉCIMA.- PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.- El bien inmueble de este contrato forma parte del Plan de Vivienda cuyo permiso de enajenación fue radicado y aprobado bajo el número XXXXXX el cual fue otorgado el día XXXX (XX) de enero del año dos mil XXXXXX (XXXX) por parte de la Secretaría del Hábitat de Bogotá D.C., cuya copia se protocoliza con esta escritura. -----

Comentado [DRPM23]: Diligenciar con los datos correspondientes al permiso de enajenación del proyecto en caso de aplicar.

DÉCIMA PRIMERA. - TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR. Para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del **PROYECTO PLANO 33**, se basarán en la siguiente distinción:

DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que **LOS VENEDORES** respondan por ellos.

1. **TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año, contados a partir de la entrega del inmueble.

Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** vencido este término.

2. La garantía respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez después de un (1) año, el cual empezará a contar a partir de la fecha de entrega del inmueble. siempre y cuando el inmueble permanezca en el estado en que se entrega, por ello es importante que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** siga(n) las recomendaciones de aplicación del pañete establecidas en el manual del propietario.

Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l)(los) inmueble(s) por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

PARÁGRAFO PRIMERO: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **LOS VENEDORES** únicamente responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas, legales y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que han sido expresamente advertido(s) sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes y/o techos, pueden fisurarse; sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria que le compete a **LOS VENEDORES** respecto de vicios ocultos o redhibitorios que afecten al inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA. - CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE

COMPRAVENTA: Con la suscripción del presente instrumento público **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **LOS VENDEDORES** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **LOS VENDEDORES**, por una parte y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la otra, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público..- - - - -

DÉCIMA TERCERA. - **LOS VENDEDORES** hacen las siguientes declaraciones: - - - - -

1.- Que acepta que **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33** comparece a otorgar la escritura de venta sólo en la calidad de **TRADENTE- PROPIETARIO FIDUCIARIO** para cumplir con la obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa. - - - -

2.- Que de conformidad a la transferencia que hace **LA TRADENTE FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. PROYECTO PLANO 33 INMOBILIARIO** esta no se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios que pueda presentar el proyecto inmobiliario. - - - - -

3.- Que **LOS VENDEDORES**, se obligan a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa en los términos establecidos en el presente contrato. -

4.- Que **LOS VENDEDORES**, responderán directamente ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia. - - - - -

DÉCIMA CUARTA.- CLÁUSULA DE Oponibilidad del Contrato de FIDUCIA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** de fecha treinta (30) de junio del dos mil veintiuno (2021), suscrito por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y LOS VENDEDORES**. -----

DÉCIMA QUINTA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, es la de un profesional. Por ende, su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. Por lo tanto, la fiduciaria no asume con recursos propios, en virtud del contrato de fiducia suscrito con **LOS VENDEDORES**, ninguna obligación tendiente a financiar a los fideicomitentes o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente, ni comercializador del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO PLANO 33**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

PRESENTE(S) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de las condiciones civiles mencionadas, y manifestó(aron) que: --

a) Que está(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y LOS VENDEDORES**, en esta escritura y que acepta(n) la venta que se le(s) hace. -----

b) Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa, a más tardar a los **SESENTA (60) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público. -----

Comentado [DRPM24]: Validar condiciones respecto a la entrega material del inmueble

c) Que conoce(n) y acepta(n) el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Proyecto de Construcción denominado **PROYECTO PLANO 33**. y se compromete(n) a cancelar las expensas respectivas. -----

d) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de la presente compraventa. -----

e) Que bajo la gravedad de juramento declara (n) que los dineros con los que ha (n) pagado el precio pactado para la(s) unidad(es) privada(s) que adquiere (n) no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** y/o al **FIDEICOMISO** con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público se obliga(n) irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, al **FIDEICOMISO** y a **LOS VENDEDORES**; así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga (n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Externa 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto.

Comentado [DRPM25]:

TERCER ACTO

HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA
(AQUÍ LA MINUTA DE LA ENTIDAD FINANCIERA CORRESPONDIENTE)

Para dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 0451 del veinte (20) de enero de dos mil diecisiete (2017), proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por el BANCO _____ NIT. XXXXXXXXXX,, que es la suma de PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.oo) --

Comentado [DRPM26]: En caso de que se constituya hipoteca individual

CUARTO ACTO
CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

(AQUÍ LA MINUTA DE LA ENTIDAD FINANCIERA DEL XXXXXXXXXX - - - -

- - - - - HASTA AQUÍ LA MINUTA. - - - - -

Comentado [DRPM27]: En caso de que se constituya hipoteca en mayor extensión.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Ley 258/1996. A fin de cumplir el deber fijado en el artículo 6º de la ley 258 de 1.996, modificada por la ley 854 de 2.003 (Afectación a Vivienda Familiar). - -

----- El notario deja constancia que no se hace indagación del estado civil a las partes **VENDEDORAS**, ya que no reúne los requisitos establecidos en la Ley, por ser

una persona jurídica. -----

El Notario indago a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** quien(es) bajo la gravedad del juramento manifestó(aron) que su estado civil es

_____, -----
El inmueble objeto de este contrato lo destinará(n) a VIVIENDA FAMILIAR, **NO** posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar. -----

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

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

2. Cualquier aclaración a la presente escritura, que implique el otorgamiento de una nueva escritura pública sus costos serán asumidos única y exclusivamente por EL (LA) (LOS) LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y EL (LA) (LOS) COMPRADORA(ES).-----

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: -----

El presente instrumento se firma fuera del Despacho Notarial, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto mil sesenta y nueve (1069)

de dos mil quince (2015).-----

Extendido el presente instrumento en las hojas de papel notarial distinguidas
con los números: -----

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, 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. - -

TRADENTE - FIDUCIARIO

CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO
C.C. No. 51.728.259

HUELLA INDICE DERECHO

En representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A., NIT. 800.171.372-1**, como
vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A.**
PROYECTO PLANO 33 con NIT. 830.053.036-3

VENEDORES

JUAN PABLO QUINTER

C.C. 79.464.743

Quien actúa en nombre propio y como **VENDEDOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO

C.C. 80.502.617

Quien obra en calidad de representan legal de **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.** con **NIT. 800.171.372-1** y **33 PROYECTOS S.A.S.** con **NIT 901.470.033-7** como **VENDEDOR, FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**

COMPRADOR

C.C. No.

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

TELÉFONO:

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI__ NO__

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

Apoderada General del BANCO _____ S.A.. NIT: _____.____.____-

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33.**

Entre los suscritos a saber,

- (i) **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera – *adjunto*-, sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**,
- (ii) **JUAN PABLO QUINTERO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.464.743, actuando en su propio nombre y representación y **GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.502.617, actuando en su calidad de Representante Legal de **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.146.509-9, sociedad legalmente constituida por documento privado de junta de socios del 16 de abril de 2007, inscrita el 25 de abril de 2007 bajo el número 01126353 del libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, -*adjunto*-, quienes en adelante se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**,
- (iii) **GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.502.617, actuando en su calidad de Representante Legal de **33 PROYECTOS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.470.033-7, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 23 de marzo de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de marzo de 2021, con el No. 02676865 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -*adjunto*-, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**,
- (iv) **GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.502.617, actuando en su calidad de Representante Legal de **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.146.509-9, sociedad legalmente constituida por documento privado de junta de socios del 16 de abril de 2007, inscrita el 25 de abril de 2007 bajo el número 01126353 del libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, -*adjunto*-, sociedad que se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**,
- (v) **MARÍA JULIANA CASTELLANOS RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.020.785.937, actuando en su calidad de Representante Legal de **CREHA**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



STUDIO S.A.S., identificada con el Nit. 901.463.119-2, sociedad legalmente constituida por documento privado del 4 de marzo de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrita el 4 de marzo de 2021 bajo el número 02669606 del libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, *-adjunto-*, sociedad que se denominará **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**,

Quienes manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primera: Que los **FIDEICOMITENTES**, se encuentran interesados en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**, consistente en la construcción de un edificio de seis pisos con un total de 10 apartamentos, 10 parqueaderos para residentes y 3 para visitantes; en adelante **EL PROYECTO**.

Segunda El proyecto se adelantará sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá.

Tercera: LOS FIDEICOMITENTES antes mencionados por su cuenta y riesgo, han desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**.

Cuarta: Que para efectos del presente contrato el desarrollo del proyecto de construcción será única y exclusivamente responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes estarán encargados de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

Quinta: Expuesto lo anterior, éste contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del Proyecto inmobiliario antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato se liberen estos, con el fin de que estos sean trasladados al presente patrimonio autónomo, y desde allí sean desembolsados a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** antes indicados, para que éstos últimos desarrollen bajo su responsabilidad la construcción del mencionado proyecto.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



CAPITULO I DEFINICIONES

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

- 1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.
- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**.
- 1.3. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES:** Serán **JUAN PABLO QUINTERO** y la sociedad **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, quienes se encargarán por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario.
- 1.4. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Será la sociedad **33 PROYECTOS S.A.S.**, quien se encargará por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de promocionar y vender los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios del **PROYECTO** inmobiliario.
- 1.5. **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR:** Será la sociedad **CREHA STUDIO S.A.S.**, quien se encargará por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de adelantar las gestiones de diseño del **PROYECTO** inmobiliario.
- 1.6. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Es **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, quien transferirá para incrementar el presente patrimonio autónomo, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio y posesión que ostenta sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá, sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES**.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, conoce y acepta con la suscripción de éste contrato que el inmueble que aportará, será destinado única y exclusivamente para el desarrollo del señalado **PROYECTO**, en los términos regulados en éste contrato.

- 1.7. **FIDEICOMITENTES:** Son **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 1.8. **INMUEBLE:** Es el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá y que será transferido para el incremento del patrimonio autónomo por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, previo el estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado inmueble al **FIDEICOMISO**.

- 1.9. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fiducia Mercantil **LOS FIDEICOMITENTES**, en los términos que se señalan más adelante.
- 1.10. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**, consistente en la construcción de un edificio de seis pisos con un total de 10 apartamentos, 10 parqueaderos para residentes y 3 para visitantes, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá. No obstante, la descripción anterior, el proyecto podrá sufrir variaciones o modificaciones como consecuencia del diseño arquitectónico y trámite de la licencia de construcción o por variaciones en el mercado; en el evento que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido.
- 1.11. **ADHERENTES:** Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sean registradas bajo tal calidad en el **FIDEICOMISO**, respecto de una o varias unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, y siempre y cuando se encuentren al día en el pago de los aportes que se obligan a entregar conforme al cuadro de entrega de recursos del citado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, les sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** respectiva, bajo las especificaciones pactadas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y el (los) **ADHERENTE (S)** en el mencionado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Así mismo, **LOS ADHERENTES** se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** acrediten el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los dineros entregados y administrados por fondos que administra **LA FIDUCIARIA** serán puestos a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, de conformidad con las instrucciones que cada **ADHERENTE** imparta a través del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Del mismo modo, **EL ADHERENTE**, suscribirá junto con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el reglamento y el prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **ADHERENTE**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

- 1.12. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en calidad de **PROMITENTES VENDEDORES** y **EL ADHERENTE** en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, en virtud del cual **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** prometen construir y vender determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, y los **ADHERENTES** se obligan a pagar al **FIDEICOMISO** el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMITENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO**, para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO, serán parte de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, teniendo en cuenta que la relación contractual entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y el FIDEICOMISO, se encuentra regulada en el (los) CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN; en tanto que la(s) PROMESAS DE COMPRAVENTA corresponde(n) a un negocio jurídico exclusivo entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

- 1.10. **VEEDOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por el **FIDEICOMISO**, elegido por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, de uno de los veedores aprobados por **LA FIDUCIARIA** para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO** respecto de las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, quien celebrará el respectivo contrato con el presente **FIDEICOMISO**. El contrato de veeduría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO** y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 1.11. **COMODATARIO:** Serán **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quienes tendrán la tenencia material del inmueble fideicomitado, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, en virtud del comodato a título precario que se celebre para este fin, por documento privado a la fecha de firma de la respectiva escritura de incremento al patrimonio autónomo.
- 1.13. **LAS CONDICIONES:** Es el mínimo de requisitos que requieren **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados y aportados por los **ADHERENTES** durante la **FASE PREVIA**, los cuales

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



serán destinados a la construcción del **PROYECTO**. Los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, no estarán sujetos al cumplimiento de las **CONDICIONES** para su liberación.

SEGUNDA.- MANIFESTACIONES DE LAS PARTES: Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en cuatro (4) fases, de la siguiente manera:

3.1 **FASE PREVIA:** Se denomina así a la fase anterior a la fase de construcción; la fase previa, inicia con la suscripción del presente contrato y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimiento de las **CONDICIONES**. Durante la fase previa, las siguientes actividades a cada una de las partes:

3.1.1 Corresponderá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

3.1.1.1 Recibir la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**.

3.1.1.2 Recibirá y administrará los recursos provenientes de los **ADHERENTES**, vinculados al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

3.1.2 Corresponderá a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:**

3.1.2.1 Elaborar los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**.

3.1.2.2 Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción del **PROYECTO**;

3.1.2.3 Remitir a la **FIDUCIARIA** la comunicación escrita donde informan a la Fiduciaria el inicio de la promoción del **PROYECTO**.

3.1.2.4 Acreditar cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, para la **FASE PREVIA** del **PROYECTO**; será de **doce (12)** meses, contados a partir de la comunicación que remitan **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, el cual se prorrogará automáticamente por otros **doce (12)** meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto, con la notificación y respectivo alcance a el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** de cada **ADHERENTE**.

- 3.2 **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, ante la **FIDUCIARIA**, el cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos. A partir de la iniciación de este período, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para que estos los destinen a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**. Durante esta etapa **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** ejecutarán las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de **dieciocho (18)** meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa del **PROYECTO**.
- 3.3 **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia de derecho de dominio que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 3.4 **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: declaran expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

- 4.1 **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES**, declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente, y que la transferencia de los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 4.2 **DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES**, declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- 4.3 **CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental, o, de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
- 4.4 **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 4.5 **GOBERNABILIDAD SOCIEDADES ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.
- 4.6 **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en las obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 4.7 **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que conocen y cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

- 4.8 **LOS FIDEICOMITENTES**, conocen y aceptan que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que han analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO**, que conocen y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA**, toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

CAPITULO II OBJETO

QUINTA.- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**:

- 5.1. Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES** y/o terceros por cuenta suya.
- 5.2. Permita la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**, sobre el **INMUEBLE** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
- 5.3. Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **ADHERENTES**, y las demás aportadas por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 5.4. Gire los recursos del **FIDEICOMISO** a los **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, así como los recursos aportados por los **ADHERENTES**, una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES**, y siempre que se cuente con el visto bueno del **VEEDOR** designado.
- 5.5. Transfiera por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo respecto de las cuales se vincularon **LOS ADHERENTES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 5.6. Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



PARÁGRAFO PRIMERO: La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementarán **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúen recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En desarrollo del objeto del presente contrato, **FIDUCIARIA CENTRAL** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. En consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto; En consecuencia, las calidades inherentes a "Constructor" y "Enajenador" en los términos de la Ley 1796 de 2016 así como las obligaciones que se desprenden de dichas calidades se encuentran en cabeza exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

CAPITULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

SEXTA.-TRANSFERENCIAS: LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR en virtud de la celebración del presente contrato, realizan la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO**, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00 M/CTE)**.

Adicionalmente el patrimonio autónomo se verá incrementado con el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá y que será transferido para el incremento para el patrimonio autónomo por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

Así mismo, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, será incrementado con los demás bienes señalados en la cláusula novena del presente contrato.

SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR declaran que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



CAPITULO IV PATRIMONIO AUTONOMO

OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de los patrimonios autónomos que ésta administre y de los bienes de **LOS FIDEICOMITENTES**, en consecuencia, dichos activos no formarán parte de la garantía general de los acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS: Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitidos que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

NOVENA.- INCREMENTO: El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado con los siguientes bienes:

- 9.1. La suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.000.000.00 M/CTE)**, aportados por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 9.2. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá y que será transferido para el incremento para el patrimonio autónomo por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, libre de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**.
- 9.3. Los recursos entregados por los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, durante **LA FASE PREVIA** al Fondo Abierto Fiduciaria Central, bajo los respectivos **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y sus rendimientos; estos recursos serán parte del **FIDEICOMISO** una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos.
- 9.4. Con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtengan de ser el caso **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 9.5. Los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles;
- 9.6. Los aportes que realicen **LOS FIDEICOMITENTES**, o quienes estos indiquen por su cuenta respecto de bienes que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

Parágrafo Primero: EL INMUEBLE será transferido a favor del **FIDEICOMISO**, con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá, con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y de evicción de las unidades resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en las escrituras de transferencia, así mismo responderá por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos. A su vez responderá por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que serán entregados a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para que conserven su tenencia en los términos indicados en éste contrato. **LA FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

DÉCIMA.-ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través de los Fondos que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro.

CAPITULO V TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DEL INMUEBLE: Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, declaran que lo recibirán al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitados. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato se instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia del bien inmueble que ingrese al **FIDEICOMISO** a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

CAPITULO VI BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA SEGUNDA.- LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los gastos y costos del **PROYECTO**, atribuibles a los **FIDEICOMITENTES**, **en los montos y/o porcentajes que estos indiquen** y siempre que se haya dado cumplimiento a la restitución de aportes a favor de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y se hayan transferido todas las unidades respecto de las cuales no hayan **ADHERENTES** vinculados y que hacen parte del proyecto A **LOS FIDEICOMITENTES** o a quienes estos instruyan.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



Parágrafo Primero: Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

- A) COMISIONES de **LA FIDUCIARIA**.
- B) Pagos al acreedor que haya financiado el **PROYECTO**, de ser el caso.
- C) Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.
- D) Restitución de recursos por los aportes a favor de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**.
- E) Entrega de recursos por concepto de **BENEFICIO** del **PROYECTO** para **FIDEICOMITENTE PROMOTOR, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**, de conformidad con las instrucciones que se impartan para tales efectos por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

CAPÍTULO VII PROYECTO

DÉCIMA TERCERA. -DESARROLLO: LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR manifiestan su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre **EL INMUEBLE**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario antes descrito.

13.1. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: En esta fase se pondrán a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ADHERENTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Etapas de Construcción** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria. Los titulares de la licencia deben ser **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- c. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ADHERENTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, junto con los correspondientes soportes.
- g. Certificación suscrita por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.
- h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de éstas debe ser el **FIDEICOMISO**.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** es de **doce (12)** meses contados a partir de la comunicación que remitan **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, los cuales se prorrogarán automáticamente por **doce (12)** meses más.

De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto y se procederá a **i)** notificar a los **ADHERENTES** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y **ii)** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la modificación realizada el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a **LOS ADHERENTES**. En todo caso, la ampliación del

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase Previa del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada Exitosamente la **Fase Previa** del **PROYECTO**.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para que estos los destinen a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**; en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, con el visto bueno del **VEEDOR**, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indiquen **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero: **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberán abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO VIII INSTRUCCIONES

DÉCIMA CUARTA.- INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**:

- 14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
- 14.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 14.3. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en éste contrato.
- 14.4. Entregar a título de comodato precario a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**, el inmueble fideicomitado.
- 14.5. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiestan conocer y aceptar **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
- 14.6. Permitir a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre el inmueble con el cual se constituye y se incrementa **EL FIDEICOMISO**.
 - 14.7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO**, en calidad de **ADHERENTES**, de conformidad con las instrucciones impartidas por cada **ADHERENTE** en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**; el recaudo de las sumas de dinero se realizará de conformidad con el cronograma de aportes establecido en cada uno de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, indistintamente de la fase en la que se encuentre el **FIDEICOMISO**.
 - 14.8. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** no han acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
 - 14.9. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** las notificaciones a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señaladas en el numeral anterior, en las que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
 - 14.10. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor, suscribiendo para tal efecto la respectiva escritura pública de hipoteca sobre el **INMUEBLE**.
 - 14.11. Reportar a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** mensualmente, los movimientos de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
 - 14.12. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de los **ADHERENTES**, para que estos sean girados a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
 - 14.13. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, o para el pago por las gestiones adelantadas en la ejecución del proyecto por **LOS FIDEICOMITENTES** las sumas de dinero solicitadas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** previa autorización y visto bueno del **VEEDOR**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 14.14. Celebrar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el contrato de veeduría con el profesional designado por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para el efecto.
- 14.15. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, como pasivos del mismo.
- 14.16. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos necesarios para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuyo trámite no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** como responsables de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, y demás licencias urbanísticas, toda vez que de conformidad el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 se establece que el titular podrán ser **LOS FIDEICOMITENTES** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción son **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 14.17. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 14.18. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario y junto con **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **ADHERENTES**.
- 14.19. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el Beneficio y los remanentes que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
- 14.20. Realizar la restitución de aportes de conformidad con lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
- 14.21. Atender las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos y calidades citadas, y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

DÉCIMA QUINTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS DEL FIDEICOMISO: Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**, sin estar

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **VEEDOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en los términos de este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: Para la realización de pagos **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

16.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** designarán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de la personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** lo informarán a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del **PROYECTO** utilizarán para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

16.2. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, deberán remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para el **PROYECTO**.

16.3. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** solicitarán a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos, única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.

16.4. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** podrán solicitar giros a favor de terceros.

16.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.

16.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 16.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque en **EL FIDEICOMISO** los recursos necesarios para atenderlos.
- 16.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presenten **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.
- 16.9. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** remitirán por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado el cual es info@plano33.com.co, y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

Parágrafo Primero: **LA FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre canje, ni sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles; por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que **LA FIDUCIARIA** deba realizar el pago respectivo.

Parágrafo Segundo: **LA FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y sólo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

Parágrafo Tercero: **LA FIDUCIARIA** no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** asumen los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

Parágrafo Cuarto: En el entendido que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** solicitarán los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, estos serán los responsables por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

Parágrafo Quinto: Los recursos aportados directamente por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, antes del cumplimiento de las

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



CONDICIONES, podrán ser girados sólo con su visto bueno, cuya destinación será exclusivamente responsabilidad de los citados **FIDEICOMITENTES**.

CAPÍTULO IX OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

- 17.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 17.2. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 17.3. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
- 17.4. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
- 17.5. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
- 17.6. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 17.7. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 17.8. Informar a los **ADHERENTES**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.
- 17.9. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar, ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción y demás licencias urbanísticas, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quienes desarrollarán por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **LOS FIDEICOMITENTES** eximen a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** son los únicos responsables de la construcción y por tanto tienen la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de **LOS FIDEICOMITENTES**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**

Parágrafo segundo: LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni tampoco será responsable de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente los Fideicomitentes.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: En virtud de la firma del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES**, contraen las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

18.1. LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

- 18.1.1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**, en la fecha de constitución del mismo.
- 18.1.2. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
- 18.1.3. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 18.1.4. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia de los inmuebles citados en la consideración segunda anterior, a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio.
- 18.1.5. Suscribir **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** con los **ADHERENTES.**
- 18.1.6. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
- 18.1.7. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, en consecuencia, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, se obligan a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
- 18.1.8. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 18.1.9. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
- 18.1.10. Suscribir en calidad de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, conjuntamente con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, y **LOS ADHERENTES**, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de los **ADHERENTES**.
- 18.1.11. Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.
- 18.1.12. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**, Fideicomiso que comparecerá únicamente como titular inscrito del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA** las respectivas escrituras y los documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- 18.1.13. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
- 18.1.14. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 18.1.15. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 18.1.16. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del **INMUEBLE** para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
- 18.1.17. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 18.1.18. A no recibir directamente, ni a través de sus agentes o empleados, recursos de los **ADHERENTES**, teniendo en cuenta que dichos recursos deberán ser depositados directamente por el **ADHERENTE** al **FIDEICOMISO**; y a su vez hará constar esta obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 18.1.19. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCRREGIA



COCOCEREBIA



SACEREBIA

- calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.
- 18.1.20. Responder del pago del impuesto de delineación urbana.
 - 18.1.21. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
 - 18.1.22. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitidos.
 - 18.1.23. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
 - 18.1.24. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
 - 18.1.25. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, responsable de asumir los costos y gastos del fideicomiso, se obliga a otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
 - 18.1.26. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, se obliga a otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
 - 18.1.27. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
 - 18.1.28. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
 - 18.1.29. Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO**.
 - 18.1.30. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** serán responsables del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.
 - 18.1.31. Gestionar la protocolización de la certificación técnica de ocupación de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
 - 18.1.32. Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.
 - 18.1.33. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



18.2. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:

- 18.2.1. Se obliga a registrar la escritura pública de transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- 18.2.2. Se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos de ley sobre el **INMUEBLE** que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y entregarlo a paz y salvo por todo concepto.
- 18.2.3. Se obliga a entregar a la firma de la escritura pública de transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, el Estado de Cuenta para transferencia de bienes inmuebles, en el que conste que el **INMUEBLE** se encuentra al día por concepto de Impuesto Predial, valorización y servicios públicos de los últimos cinco (5) años.
- 18.2.4. Las demás que establezca la ley o éste contrato fiduciario.

Parágrafo Primero: Manifiesta que conoce el texto del presente contrato, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad.

Parágrafo Segundo: Queda expresamente prohibido que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** responsables del **PROYECTO** o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **ADHERENTES** de los inmuebles a construirse.

Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia de que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, ostentan la calidad de Enajenador y Constructor, y que asumen las obligaciones que la ley le exige en tales calidades y por tanto, a su vez asumen la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la ley 1796 de 2016, o la demás normatividad que regule la materia, la adicione, o la modifique.

Parágrafo Cuarto: Se deja constancia a través de éste contrato que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, adicional a la transferencia de los inmuebles con los cuales se incrementa el Fideicomiso, adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA** e informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA.-OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO**, y **OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



19.1. **POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a:**

19.1.1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*". En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberán cumplir la siguientes condiciones: *(i)* a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-, *(ii)* **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y *(iii)* que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba(n) el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**. Acompañar y asistir a los

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCRREGIA



COCOCERESIA



SACERESIA

ADHERENTES según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en su calidad de gerentes del **PROYECTO**, instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** respectivos.

19.2. **POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** asumen las siguientes obligaciones:

- 19.2.1. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.2.2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.2.3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorasos, pisos, muebles, etc.
- 19.2.4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.5. Elaborar los detalles arquitectónicos.
- 19.2.6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- 19.2.7. Elaborar los diseños estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.2.8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo
- 19.2.10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.2.11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- 19.2.12. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- 19.2.13. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo
- 19.2.14. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- 19.2.15. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 19.2.16. Elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitidos y realizarlos trámites pertinentes para que se suscriba dicha escritura, una vez se decreta el punto de equilibrio del proyecto.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCCRERISGA



COCOPREMIER



IFCENTRO

- 19.2.17. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a los **ADHERENTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obligan a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- 19.2.18. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** mediante la suscripción del presente documento declaran que se hacen responsables ante los **ADHERENTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- 19.2.19. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

19.3. POR LA GERENCIA DEL PROYECTO LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obligan a:

- 19.3.1. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de instruir a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 19.3.2. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 19.3.3. Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- 19.3.4. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.3.5. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.3.6. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 19.3.7. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 19.3.8. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- 19.3.9. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.3.10. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- 19.3.11. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- 19.3.12. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 19.3.13. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- 19.3.14. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.3.15. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- 19.3.16. Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- 19.3.17. Establecer y vigilar el programa de obra
- 19.3.18. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- 19.3.19. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- 19.3.20. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- 19.3.21. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- 19.3.22. Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- 19.3.23. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL VEEDOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- 19.3.24. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- 19.3.25. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- 19.3.26. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma de la misma.
- 19.3.27. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del Reglamento de Propiedad Horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- 19.3.28. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
- 19.3.29. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ADHERENTES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- 19.3.30. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- 19.3.31. Dentro de los cinco (5) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria en el folio de matrícula, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **ADHERENTE**.
- 19.3.32. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.3.33. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ADHERENTES** ante la Oficina competente de la ciudad.
- 19.4. **POR LA CONSTRUCCIÓN, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** asumen las siguientes obligaciones:
- 19.4.1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- 19.4.2. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.4.3. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieron lugar dichas adquisiciones.
- 19.4.4. Suscribir los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, en calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 19.4.5. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- 19.4.6. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- 19.4.7. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- 19.4.8. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 19.4.9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- 19.4.10. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- 19.4.11. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- 19.4.12. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- 19.4.13. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- 19.4.14. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y el **VEEDOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- 19.4.15. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **LOS ADHERENTES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- 19.4.16. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- 19.4.17. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general.
- 19.4.18. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, y LOS ADHERENTES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 19.4.19. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS ADHERENTES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
- 19.4.20. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **LOS ADHERENTES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
- 19.4.21. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- 19.4.22. Exigirle a los subcontratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- las necesarias para este tipo de contratos.
- 19.4.23. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- 19.4.24. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a **LOS ADHERENTES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos que suscriban **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** con **LOS ADHERENTES** y en las escrituras de transferencia.
- 19.4.25. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, ostentan la calidad de enajenadores, en los términos de la Ley 1796 de 2017.
- 19.4.26. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción, las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de las referidas pólizas de seguros, debe ser el **FIDEICOMISO**.

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se obligan a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos, para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

CAPÍTULO X DERECHOS DE LAS PARTES

VIGÉSIMA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 20.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 20.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 20.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



VIGÉSIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 21.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente por éstos.
- 21.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 21.3. Exigir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
- 21.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS FIDEICOMITENTES** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc.), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

Parágrafo Primero: **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

Parágrafo Segundo: **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCRIBORA



COOCCERIBORA



FACERIBORA

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

Parágrafo Cuarto: las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

CAPÍTULO XI GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA TERCERA.-GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del **FIDEICOMITENTES** y de **LA FIDUCIARIA** de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas que se encuentran consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgos como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de emisor y contraparte , y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente la fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los limites.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ:** **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentra consignada en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería. No obstante lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el cual está obligado a generar liquidez o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL:** Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CAPÍTULO XII GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**

Parágrafo Segundo: Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 25.1. La suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000)** más **IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 25.2. Durante la **FASE PREVIA** o **DE PREVENTA** se cobrará una comisión de **UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1,5 smmlv)** más IVA, pagaderos mensualmente de forma anticipada, que se generarán y causarán a partir de la firma del contrato y hasta el cumplimiento de la **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO** del **PROYECTO**.
- 25.3. La comisión en la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, corresponde al equivalente al **CERO PUNTO CINCO (0,5%)** más IVA, de las ventas y/o del valor de la transferencia de las unidades del proyecto; pagaderos mensualmente de forma anticipada, por cada mes, dividido en 13 meses.
- 25.4. A partir del mes catorce (14), una comisión de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 smmlv)** pagaderos mensualmente de forma anticipada hasta la liquidación del Fideicomiso.
- 25.5. Por la suscripción de cada escritura pública de transferencia de las unidades, se cobrará la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000)**, suma que deberá ser cancelada de manera anticipada a la suscripción del respectivo instrumento.
- 25.6. La suma equivalente a **MEDIO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (0,5 smmlv)** más IVA, por cada reglamentación, modificación, adición o aclaración que deba efectuársele al presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 25.7. Una suma equivalente a **SEIS SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES (6 SMLMV)** más **IVA**, la cual se generará y causará en caso de cesión de fiduciario de éste contrato.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir **LA FIDUCIARIA**, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** autorizan desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones, previo envío del soporte de cobro correspondiente.

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a la que tiene derecho.

Parágrafo tercero: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, se obligan dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

Parágrafo cuarto: La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

CAPÍTULO XIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN: El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá la vigencia necesaria para el desarrollo y la ejecución del objeto del contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.-TERMINACIÓN: El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causa:

- 27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- de Comercio o en este contrato.
- 27.5. Por el no pago de la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
 - 27.6. Por la revocación de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** conforme a la ley.
 - 27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
 - 27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO** cuando así se requiera, o por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en asumir tales gastos o el incumplimiento en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en los valores e inmuebles aportados según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en este contrato.

CAPÍTULO XIV LIQUIDACIÓN

VIGÉSIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN: Una vez terminado el contrato se liquidará el **FIDEICOMISO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- 28.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 28.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 28.3. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 28.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **LOS FIDEICOMITENTES**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.

- 28.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Para efectos de la liquidación del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberán aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR,** y el **VEEDOR.**
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO.**
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público, si existiere, firmada por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Parágrafo Segundo: En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberán entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

VIGÉSIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- 29.1. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 29.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 29.3. En caso que **EL FIDEICOMITENTE** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 29.4. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato, **LA FIDUCIARIA**, transferirá los inmuebles fideicomitados con la construcción hasta ese momento levantada a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.
- 29.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** entrará a responder ante cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

CAPÍTULO XV DOMICILIO

TRIGÉSIMA.-DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

MÁS INGENIERÍA SC SAS

Dirección: AV Cra 19 No. 95—55 Of 305
Ciudad: Bogotá D.C
Email: g.suescun@mas-ingenieria.com.co

JUAN PABLO QUINTERO CADENA

Dirección: AV Cra 19 No. 95—55 Of 305
Ciudad: Bogotá D.C
Email: juanpquintero@q2sm.com.co

FIDEICOMITENTE PROMOTOR

Dirección: AV Cra 19 No. 95—55 Of 305
Ciudad: Bogotá D.C
Email: administracion@plano33.com.co

FIDEICOMITENTE DISEÑADOR

Dirección: Cra 19A No. 104-53 Ap 602
Ciudad: Bogotá D.C

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCOBORG



COBOPROM



SUCRE

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33.**



Email: creha.studio@gmail.com

FIDEICOMITENTE APORTANTE

Dirección: AV Cra 19 No. 95—55 Of 305
Ciudad: Bogotá D.C
Email: g.suescun@mas-ingenieria.com.co

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3
Teléfono 4124707
Ciudad: Bogotá
Email: fiduciaria@fiducentral.com

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir las instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES** y/o

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

- B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

Parágrafo primero: El procedimiento señalado en la presente cláusula para que ser aplicado en el evento en que no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, deberá ser aplicado de manera análoga frente a la imposibilidad de localizar a **LOS ADHERENTES**.

CAPÍTULO XVI REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN.- LOS FIDEICOMITENTES autorizan a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda, 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, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, y la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las bases de datos de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



Parágrafo primero: En relación con las peticiones, quejas o reclamos que eventualmente presenten **LOS FIDEICOMITENTES, EL BENEFICARIO** o **LOS ADHERENTES** deberán ser interpuestas inicialmente de manera directa ante la entidad vigilada y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede acudir a interponer las peticiones, quejas o reclamos ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

CAPÍTULO XVII DIFERENCIAS

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

CAPÍTULO XVIII NIT.

TRIGÉSIMA TERCERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **Nit: 830.053.036-3**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPÍTULO XIX CONFLICTO DE INTERÉS

TRIGÉSIMA CUARTA.-CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

TRIGÉSIMA QUINTA.-MANIFESTACION DEL BENEFICIARIO: El beneficiario manifiesta que suscribe el presente contrato de fiducia mercantil, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima segunda, en cuanto a recibir, los remanentes que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio, y manifiestan que en calidad de beneficiario, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el **FIDEICOMISO**, diferente a la citada en la cláusula de **BENEFICIO**, del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



CAPITULO XX MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD

TRIGESIMA SEXTA.- MERITO EJECUTIVO: Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

TRIGESIMA SÉPTIMA.- INDEMNIDAD: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES**. En defecto de lo anterior, autorizan a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

TRIGÉSIMA OCTAVA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducentral.com, que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los 30 de junio de 2021.

LA FIDUCIARIA



CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ
C.C. No. 71.595.208 expedida en Medellín.
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
Nit. 800.171.372-1

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR



GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO,
C.C. 80.502.617
Representante Legal
33 PROYECTOS S.A.S.,
Nit. 901.470.033-7

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCRERISGA



COADICERISGA



IFA-CERISGA

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

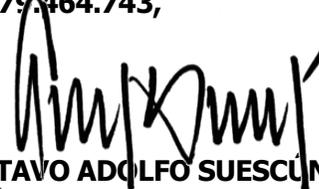


GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO,
C.C. 80.502.617,
Representante Legal
MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.,
Nit. 900.146.509-9

LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES



JUAN PABLO QUINTERO,
C.C. 79.464.743,



GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO,
C.C. 80.502.617
Representante Legal
MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.,
Nit. 900.146.509-9

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR



MARÍA JULIANA CASTELLANOS RODRÍGUEZ,
C.C. 1.020.785.937,
Representante Legal
CREHA STUDIO S.A.S.,
Nit. 901.463.119-2

**ESTÁ PÁGINA HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33.**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCOBORG



COBOPREBISA



IFA-CEBOP

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33.**

Entre los suscritos a saber,

- (i) **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera – *adjunto*-, sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**,
- (ii) **JUAN PABLO QUINTERO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.464.743, actuando en su propio nombre y representación y **GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.502.617, actuando en su calidad de Representante Legal de **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.146.509-9, sociedad legalmente constituida por documento privado de junta de socios del 16 de abril de 2007, inscrita el 25 de abril de 2007 bajo el número 01126353 del libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, -*adjunto*-, quienes en adelante se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**,
- (iii) **GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.502.617, actuando en su calidad de Representante Legal de **33 PROYECTOS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.470.033-7, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 23 de marzo de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de marzo de 2021, con el No. 02676865 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá -*adjunto*-, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**,
- (iv) **GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.502.617, actuando en su calidad de Representante Legal de **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.146.509-9, sociedad legalmente constituida por documento privado de junta de socios del 16 de abril de 2007, inscrita el 25 de abril de 2007 bajo el número 01126353 del libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, -*adjunto*-, sociedad que se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**,
- (v) **MARÍA JULIANA CASTELLANOS RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.020.785.937, actuando en su calidad de Representante Legal de **CREHA**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCRIGRA



COCOCENBIA



SACERDOP

STUDIO S.A.S., identificada con el Nit. 901.463.119-2, sociedad legalmente constituida por documento privado del 4 de marzo de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrita el 4 de marzo de 2021 bajo el número 02669606 del libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, *-adjunto-*, sociedad que se denominará **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**,

Quienes manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primera: Que los **FIDEICOMITENTES**, se encuentran interesados en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**, consistente en la construcción de un edificio de seis pisos con un total de 10 apartamentos, 10 parqueaderos para residentes y 3 para visitantes; en adelante **EL PROYECTO**.

Segunda El proyecto se adelantará sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá.

Tercera: LOS FIDEICOMITENTES antes mencionados por su cuenta y riesgo, han desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**.

Cuarta: Que para efectos del presente contrato el desarrollo del proyecto de construcción será única y exclusivamente responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes estarán encargados de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

Quinta: Expuesto lo anterior, éste contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del Proyecto inmobiliario antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato se liberen estos, con el fin de que estos sean trasladados al presente patrimonio autónomo, y desde allí sean desembolsados a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** antes indicados, para que éstos últimos desarrollen bajo su responsabilidad la construcción del mencionado proyecto.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCRIBORA



COOPCERBERA



FACERBERA

CAPITULO I DEFINICIONES

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

- 1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.
- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**.
- 1.3. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES:** Serán **JUAN PABLO QUINTERO** y la sociedad **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, quienes se encargarán por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario.
- 1.4. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Será la sociedad **33 PROYECTOS S.A.S.**, quien se encargará por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de promocionar y vender los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios del **PROYECTO** inmobiliario.
- 1.5. **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR:** Será la sociedad **CREHA STUDIO S.A.S.**, quien se encargará por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de adelantar las gestiones de diseño del **PROYECTO** inmobiliario.
- 1.6. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Es **MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.**, quien transferirá para incrementar el presente patrimonio autónomo, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio y posesión que ostenta sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá, sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES**.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, conoce y acepta con la suscripción de éste contrato que el inmueble que aportará, será destinado única y exclusivamente para el desarrollo del señalado **PROYECTO**, en los términos regulados en éste contrato.

- 1.7. **FIDEICOMITENTES:** Son **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**
- 1.8. **INMUEBLE:** Es el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá y que será transferido para el incremento del patrimonio autónomo por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, previo el estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado inmueble al **FIDEICOMISO**.

- 1.9. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fiducia Mercantil **LOS FIDEICOMITENTES**, en los términos que se señalan más adelante.
- 1.10. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**, consistente en la construcción de un edificio de seis pisos con un total de 10 apartamentos, 10 parqueaderos para residentes y 3 para visitantes, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá. No obstante, la descripción anterior, el proyecto podrá sufrir variaciones o modificaciones como consecuencia del diseño arquitectónico y trámite de la licencia de construcción o por variaciones en el mercado; en el evento que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido.
- 1.11. **ADHERENTES:** Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sean registradas bajo tal calidad en el **FIDEICOMISO**, respecto de una o varias unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, y siempre y cuando se encuentren al día en el pago de los aportes que se obligan a entregar conforme al cuadro de entrega de recursos del citado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, les sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** respectiva, bajo las especificaciones pactadas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y el (los) **ADHERENTE (S)** en el mencionado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Así mismo, **LOS ADHERENTES** se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** acrediten el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los dineros entregados y administrados por fondos que administra **LA FIDUCIARIA** serán puestos a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, de conformidad con las instrucciones que cada **ADHERENTE** imparta a través del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Del mismo modo, **EL ADHERENTE**, suscribirá junto con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el reglamento y el prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **ADHERENTE**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

- 1.12. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en calidad de **PROMITENTES VENDEDORES** y **EL ADHERENTE** en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, en virtud del cual **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** prometen construir y vender determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, y los **ADHERENTES** se obligan a pagar al **FIDEICOMISO** el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMITENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO**, para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO, serán parte de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, teniendo en cuenta que la relación contractual entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y el FIDEICOMISO, se encuentra regulada en el (los) CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN; en tanto que la(s) PROMESAS DE COMPRAVENTA corresponde(n) a un negocio jurídico exclusivo entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

- 1.10. **VEEDOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por el **FIDEICOMISO**, elegido por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, de uno de los veedores aprobados por **LA FIDUCIARIA** para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO** respecto de las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, quien celebrará el respectivo contrato con el presente **FIDEICOMISO**. El contrato de veeduría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO** y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 1.11. **COMODATARIO:** Serán **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quienes tendrán la tenencia material del inmueble fideicomitado, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, en virtud del comodato a título precario que se celebre para este fin, por documento privado a la fecha de firma de la respectiva escritura de incremento al patrimonio autónomo.
- 1.13. **LAS CONDICIONES:** Es el mínimo de requisitos que requieren **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados y aportados por los **ADHERENTES** durante la **FASE PREVIA**, los cuales

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



serán destinados a la construcción del **PROYECTO**. Los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, no estarán sujetos al cumplimiento de las **CONDICIONES** para su liberación.

SEGUNDA.- MANIFESTACIONES DE LAS PARTES: Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en cuatro (4) fases, de la siguiente manera:

3.1 **FASE PREVIA:** Se denomina así a la fase anterior a la fase de construcción; la fase previa, inicia con la suscripción del presente contrato y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimiento de las **CONDICIONES**. Durante la fase previa, las siguientes actividades a cada una de las partes:

3.1.1 Corresponderá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

3.1.1.1 Recibir la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**.

3.1.1.2 Recibirá y administrará los recursos provenientes de los **ADHERENTES**, vinculados al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

3.1.2 Corresponderá a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:**

3.1.2.1 Elaborar los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**.

3.1.2.2 Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción del **PROYECTO**;

3.1.2.3 Remitir a la **FIDUCIARIA** la comunicación escrita donde informan a la Fiduciaria el inicio de la promoción del **PROYECTO**.

3.1.2.4 Acreditar cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, para la **FASE PREVIA** del **PROYECTO**; será de **doce (12)** meses, contados a partir de la comunicación que remitan **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, el cual se prorrogará automáticamente por otros **doce (12)** meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto, con la notificación y respectivo alcance a el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** de cada **ADHERENTE**.

- 3.2 **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, ante la **FIDUCIARIA**, el cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos. A partir de la iniciación de este período, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para que estos los destinen a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**. Durante esta etapa **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** ejecutarán las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de **dieciocho (18)** meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa del **PROYECTO**.
- 3.3 **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia de derecho de dominio que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 3.4 **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: declaran expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

- 4.1 **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES**, declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente, y que la transferencia de los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 4.2 **DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES**, declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- 4.3 **CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental, o, de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
- 4.4 **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 4.5 **GOBERNABILIDAD SOCIEDADES ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.
- 4.6 **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en las obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 4.7 **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que conocen y cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCRREGIA



COADICERBIA



SACERBIA

tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

- 4.8 **LOS FIDEICOMITENTES**, conocen y aceptan que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que han analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO**, que conocen y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA**, toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

CAPITULO II OBJETO

QUINTA.- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**:

- 5.1. Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES** y/o terceros por cuenta suya.
- 5.2. Permita la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**, sobre el **INMUEBLE** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
- 5.3. Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **ADHERENTES**, y las demás aportadas por **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 5.4. Gire los recursos del **FIDEICOMISO** a los **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, así como los recursos aportados por los **ADHERENTES**, una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES**, y siempre que se cuente con el visto bueno del **VEEDOR** designado.
- 5.5. Transfiera por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo respecto de las cuales se vincularon **LOS ADHERENTES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 5.6. Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



PARÁGRAFO PRIMERO: La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementarán **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúen recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En desarrollo del objeto del presente contrato, **FIDUCIARIA CENTRAL** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. En consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto; En consecuencia, las calidades inherentes a "Constructor" y "Enajenador" en los términos de la Ley 1796 de 2016 así como las obligaciones que se desprenden de dichas calidades se encuentran en cabeza exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

CAPITULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

SEXTA.-TRANSFERENCIAS: LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR en virtud de la celebración del presente contrato, realizan la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO**, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00 M/CTE)**.

Adicionalmente el patrimonio autónomo se verá incrementado con el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá y que será transferido para el incremento para el patrimonio autónomo por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

Así mismo, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, será incrementado con los demás bienes señalados en la cláusula novena del presente contrato.

SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR declaran que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



CAPITULO IV PATRIMONIO AUTONOMO

OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de los patrimonios autónomos que ésta administre y de los bienes de **LOS FIDEICOMITENTES**, en consecuencia, dichos activos no formarán parte de la garantía general de los acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS: Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitidos que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

NOVENA.- INCREMENTO: El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado con los siguientes bienes:

- 9.1. La suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.000.000.00 M/CTE)**, aportados por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 9.2. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá y que será transferido para el incremento para el patrimonio autónomo por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, libre de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**.
- 9.3. Los recursos entregados por los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, durante **LA FASE PREVIA** al Fondo Abierto Fiduciaria Central, bajo los respectivos **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y sus rendimientos; estos recursos serán parte del **FIDEICOMISO** una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos.
- 9.4. Con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtengan de ser el caso **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 9.5. Los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles;
- 9.6. Los aportes que realicen **LOS FIDEICOMITENTES**, o quienes estos indiquen por su cuenta respecto de bienes que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

Parágrafo Primero: EL INMUEBLE será transferido a favor del **FIDEICOMISO**, con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá, con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y de evicción de las unidades resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en las escrituras de transferencia, así mismo responderá por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos. A su vez responderá por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que serán entregados a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para que conserven su tenencia en los términos indicados en éste contrato. **LA FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

DÉCIMA.-ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través de los Fondos que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro.

CAPITULO V TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DEL INMUEBLE: Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, declaran que lo recibirán al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitados. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato se instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia del bien inmueble que ingrese al **FIDEICOMISO** a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

CAPITULO VI BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA SEGUNDA.- LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los gastos y costos del **PROYECTO**, atribuibles a los **FIDEICOMITENTES**, **en los montos y/o porcentajes que estos indiquen** y siempre que se haya dado cumplimiento a la restitución de aportes a favor de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y se hayan transferido todas las unidades respecto de las cuales no hayan **ADHERENTES** vinculados y que hacen parte del proyecto A **LOS FIDEICOMITENTES** o a quienes estos instruyan.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



Parágrafo Primero: Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

- A) COMISIONES de **LA FIDUCIARIA**.
- B) Pagos al acreedor que haya financiado el **PROYECTO**, de ser el caso.
- C) Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.
- D) Restitución de recursos por los aportes a favor de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**.
- E) Entrega de recursos por concepto de **BENEFICIO** del **PROYECTO** para **FIDEICOMITENTE PROMOTOR, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR**, de conformidad con las instrucciones que se impartan para tales efectos por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

CAPÍTULO VII PROYECTO

DÉCIMA TERCERA. -DESARROLLO: LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR manifiestan su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre **EL INMUEBLE**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario antes descrito.

13.1. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: En esta fase se pondrán a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ADHERENTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Etapas de Construcción** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria. Los titulares de la licencia deben ser **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- c. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ADHERENTES**, los provenientes de operaciones de crédito y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, junto con los correspondientes soportes.
- g. Certificación suscrita por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.
- h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de éstas debe ser el **FIDEICOMISO**.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** es de **doce (12)** meses contados a partir de la comunicación que remitan **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, los cuales se prorrogarán automáticamente por **doce (12)** meses más.

De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto y se procederá a **i)** notificar a los **ADHERENTES** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y **ii)** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la modificación realizada el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a **LOS ADHERENTES**. En todo caso, la ampliación del

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase Previa del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada Exitosamente la **Fase Previa** del **PROYECTO**.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para que estos los destinen a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**; en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, con el visto bueno del **VEEDOR**, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indiquen **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero: **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberán abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO VIII INSTRUCCIONES

DÉCIMA CUARTA.- INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**:

- 14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
- 14.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 14.3. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en éste contrato.
- 14.4. Entregar a título de comodato precario a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**, el inmueble fideicomitado.
- 14.5. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiestan conocer y aceptar **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
- 14.6. Permitir a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre el inmueble con el cual se constituye y se incrementa **EL FIDEICOMISO**.
 - 14.7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO**, en calidad de **ADHERENTES**, de conformidad con las instrucciones impartidas por cada **ADHERENTE** en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**; el recaudo de las sumas de dinero se realizará de conformidad con el cronograma de aportes establecido en cada uno de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, indistintamente de la fase en la que se encuentre el **FIDEICOMISO**.
 - 14.8. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** no han acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
 - 14.9. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** las notificaciones a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señaladas en el numeral anterior, en las que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
 - 14.10. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor, suscribiendo para tal efecto la respectiva escritura pública de hipoteca sobre el **INMUEBLE**.
 - 14.11. Reportar a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** mensualmente, los movimientos de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
 - 14.12. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de los **ADHERENTES**, para que estos sean girados a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
 - 14.13. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, o para el pago por las gestiones adelantadas en la ejecución del proyecto por **LOS FIDEICOMITENTES** las sumas de dinero solicitadas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** previa autorización y visto bueno del **VEEDOR**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 14.14. Celebrar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el contrato de veeduría con el profesional designado por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para el efecto.
- 14.15. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, como pasivos del mismo.
- 14.16. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos necesarios para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuyo trámite no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** como responsables de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, y demás licencias urbanísticas, toda vez que de conformidad el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 se establece que el titular podrán ser **LOS FIDEICOMITENTES** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción son **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 14.17. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- 14.18. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario y junto con **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **ADHERENTES**.
- 14.19. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el Beneficio y los remanentes que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
- 14.20. Realizar la restitución de aportes de conformidad con lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
- 14.21. Atender las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos y calidades citadas, y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

DÉCIMA QUINTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS DEL FIDEICOMISO: Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**, sin estar

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **VEEDOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en los términos de este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: Para la realización de pagos **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

16.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** designarán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de la personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** lo informarán a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del **PROYECTO** utilizarán para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

16.2. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, deberán remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para el **PROYECTO**.

16.3. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** solicitarán a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos, única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.

16.4. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** podrán solicitar giros a favor de terceros.

16.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.

16.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 16.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque en **EL FIDEICOMISO** los recursos necesarios para atenderlos.
- 16.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presenten **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.
- 16.9. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** remitirán por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado el cual es info@plano33.com.co, y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

Parágrafo Primero: **LA FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre canje, ni sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles; por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que **LA FIDUCIARIA** deba realizar el pago respectivo.

Parágrafo Segundo: **LA FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y sólo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

Parágrafo Tercero: **LA FIDUCIARIA** no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** asumen los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

Parágrafo Cuarto: En el entendido que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** solicitarán los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, estos serán los responsables por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

Parágrafo Quinto: Los recursos aportados directamente por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, antes del cumplimiento de las

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



CONDICIONES, podrán ser girados sólo con su visto bueno, cuya destinación será exclusivamente responsabilidad de los citados **FIDEICOMITENTES**.

CAPÍTULO IX OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

- 17.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 17.2. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 17.3. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
- 17.4. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
- 17.5. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
- 17.6. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 17.7. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 17.8. Informar a los **ADHERENTES**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.
- 17.9. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar, ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción y demás licencias urbanísticas, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quienes desarrollarán por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **LOS FIDEICOMITENTES** eximen a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** son los únicos responsables de la construcción y por tanto tienen la calidad de **"Constructor"** y **"Enajenador de Vivienda"** del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de **LOS FIDEICOMITENTES**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**

Parágrafo segundo: LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni tampoco será responsable de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente los Fideicomitentes.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: En virtud de la firma del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES**, contraen las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

18.1. LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

- 18.1.1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**, en la fecha de constitución del mismo.
- 18.1.2. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
- 18.1.3. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 18.1.4. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia de los inmuebles citados en la consideración segunda anterior, a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio.
- 18.1.5. Suscribir **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** con los **ADHERENTES.**
- 18.1.6. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
- 18.1.7. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, en consecuencia, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, se obligan a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
- 18.1.8. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 18.1.9. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
- 18.1.10. Suscribir en calidad de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, conjuntamente con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, y **LOS ADHERENTES**, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de los **ADHERENTES**.
- 18.1.11. Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.
- 18.1.12. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**, Fideicomiso que comparecerá únicamente como titular inscrito del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA** las respectivas escrituras y los documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- 18.1.13. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
- 18.1.14. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 18.1.15. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 18.1.16. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del **INMUEBLE** para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
- 18.1.17. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 18.1.18. A no recibir directamente, ni a través de sus agentes o empleados, recursos de los **ADHERENTES**, teniendo en cuenta que dichos recursos deberán ser depositados directamente por el **ADHERENTE** al **FIDEICOMISO**; y a su vez hará constar esta obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 18.1.19. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCRREGIA



COCOCEREBIA



SACEREBIA

18.2. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:

- 18.2.1. Se obliga a registrar la escritura pública de transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- 18.2.2. Se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos de ley sobre el **INMUEBLE** que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y entregarlo a paz y salvo por todo concepto.
- 18.2.3. Se obliga a entregar a la firma de la escritura pública de transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, el Estado de Cuenta para transferencia de bienes inmuebles, en el que conste que el **INMUEBLE** se encuentra al día por concepto de Impuesto Predial, valorización y servicios públicos de los últimos cinco (5) años.
- 18.2.4. Las demás que establezca la ley o éste contrato fiduciario.

Parágrafo Primero: Manifiesta que conoce el texto del presente contrato, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad.

Parágrafo Segundo: Queda expresamente prohibido que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** responsables del **PROYECTO** o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **ADHERENTES** de los inmuebles a construirse.

Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia de que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, ostentan la calidad de Enajenador y Constructor, y que asumen las obligaciones que la ley le exige en tales calidades y por tanto, a su vez asumen la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la ley 1796 de 2016, o la demás normatividad que regule la materia, la adicione, o la modifique.

Parágrafo Cuarto: Se deja constancia a través de éste contrato que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, adicional a la transferencia de los inmuebles con los cuales se incrementa el Fideicomiso, adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA** e informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA.-OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO**, y **OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



19.1. **POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a:**

19.1.1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*". En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberán cumplir la siguientes condiciones: *(i)* a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, **EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-, *(ii)* **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y *(iii)* que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba(n) el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**. Acompañar y asistir a los

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCRREGIA



COCOCEREBIA



SACEREBIA

ADHERENTES según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en su calidad de gerentes del **PROYECTO**, instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** respectivos.

19.2. POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR asumen las siguientes obligaciones:

- 19.2.1. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.2.2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.2.3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorasos, pisos, muebles, etc.
- 19.2.4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.5. Elaborar los detalles arquitectónicos.
- 19.2.6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- 19.2.7. Elaborar los diseños estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.2.8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo
- 19.2.10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.2.11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- 19.2.12. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- 19.2.13. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo
- 19.2.14. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- 19.2.15. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 19.2.16. Elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitidos y realizarlos trámites pertinentes para que se suscriba dicha escritura, una vez se decreta el punto de equilibrio del proyecto.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 19.2.17. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a los **ADHERENTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obligan a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- 19.2.18. **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** mediante la suscripción del presente documento declaran que se hacen responsables ante los **ADHERENTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- 19.2.19. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

19.3. POR LA GERENCIA DEL PROYECTO LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obligan a:

- 19.3.1. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de instruir a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 19.3.2. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 19.3.3. Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- 19.3.4. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.3.5. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.3.6. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 19.3.7. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 19.3.8. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- 19.3.9. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.3.10. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- 19.3.11. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- 19.3.12. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 19.3.13. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- 19.3.14. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.3.15. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- 19.3.16. Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- 19.3.17. Establecer y vigilar el programa de obra
- 19.3.18. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- 19.3.19. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- 19.3.20. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- 19.3.21. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- 19.3.22. Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- 19.3.23. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL VEEDOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- 19.3.24. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- 19.3.25. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- 19.3.26. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma de la misma.
- 19.3.27. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del Reglamento de Propiedad Horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- 19.3.28. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
- 19.3.29. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ADHERENTES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- 19.3.30. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- 19.3.31. Dentro de los cinco (5) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria en el folio de matrícula, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **ADHERENTE**.
- 19.3.32. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.3.33. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ADHERENTES** ante la Oficina competente de la ciudad.
- 19.4. **POR LA CONSTRUCCIÓN, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** asumen las siguientes obligaciones:
- 19.4.1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- 19.4.2. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.4.3. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieron lugar dichas adquisiciones.
- 19.4.4. Suscribir los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, en calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 19.4.5. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- 19.4.6. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- 19.4.7. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- 19.4.8. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 19.4.9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- 19.4.10. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- 19.4.11. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- 19.4.12. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- 19.4.13. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- 19.4.14. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y el **VEEDOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- 19.4.15. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **LOS ADHERENTES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- 19.4.16. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- 19.4.17. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general.
- 19.4.18. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, y LOS ADHERENTES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 19.4.19. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS ADHERENTES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
- 19.4.20. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **LOS ADHERENTES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
- 19.4.21. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- 19.4.22. Exigirle a los subcontratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- las necesarias para este tipo de contratos.
- 19.4.23. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- 19.4.24. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a **LOS ADHERENTES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos que suscriban **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** con **LOS ADHERENTES** y en las escrituras de transferencia.
- 19.4.25. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, ostentan la calidad de enajenadores, en los términos de la Ley 1796 de 2017.
- 19.4.26. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción, las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de las referidas pólizas de seguros, debe ser el **FIDEICOMISO**.

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se obligan a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos, para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

CAPÍTULO X DERECHOS DE LAS PARTES

VIGÉSIMA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 20.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 20.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 20.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



VIGÉSIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 21.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente por éstos.
- 21.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 21.3. Exigir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
- 21.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS FIDEICOMITENTES** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitados; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc.), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

Parágrafo Primero: **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

Parágrafo Segundo: **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCOBORG



COOCCEREBIA



IFA-CEREBIA

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

Parágrafo Cuarto: las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

CAPÍTULO XI GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA TERCERA.-GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del **FIDEICOMITENTES** y de **LA FIDUCIARIA** de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas que se encuentran consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgos como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de emisor y contraparte , y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente la fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los limites.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ:** **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentra consignada en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería. No obstante lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el cual está obligado a generar liquidez o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL:** Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CAPÍTULO XII GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**

Parágrafo Segundo: Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 25.1. La suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000)** más **IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 25.2. Durante la **FASE PREVIA** o **DE PREVENTA** se cobrará una comisión de **UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1,5 smmlv)** más IVA, pagaderos mensualmente de forma anticipada, que se generarán y causarán a partir de la firma del contrato y hasta el cumplimiento de la **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO** del **PROYECTO**.
- 25.3. La comisión en la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, corresponde al equivalente al **CERO PUNTO CINCO (0,5%)** más IVA, de las ventas y/o del valor de la transferencia de las unidades del proyecto; pagaderos mensualmente de forma anticipada, por cada mes, dividido en 13 meses.
- 25.4. A partir del mes catorce (14), una comisión de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 smmlv)** pagaderos mensualmente de forma anticipada hasta la liquidación del Fideicomiso.
- 25.5. Por la suscripción de cada escritura pública de transferencia de las unidades, se cobrará la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000)**, suma que deberá ser cancelada de manera anticipada a la suscripción del respectivo instrumento.
- 25.6. La suma equivalente a **MEDIO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (0,5 smmlv)** más IVA, por cada reglamentación, modificación, adición o aclaración que deba efectuársele al presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 25.7. Una suma equivalente a **SEIS SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES (6 SMLMV)** más **IVA**, la cual se generará y causará en caso de cesión de fiduciario de éste contrato.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir **LA FIDUCIARIA**, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** autorizan desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones, previo envío del soporte de cobro correspondiente.

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a la que tiene derecho.

Parágrafo tercero: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, se obligan dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

Parágrafo cuarto: La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

CAPÍTULO XIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN: El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá la vigencia necesaria para el desarrollo y la ejecución del objeto del contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.-TERMINACIÓN: El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causa:

- 27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- de Comercio o en este contrato.
- 27.5. Por el no pago de la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
 - 27.6. Por la revocación de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** conforme a la ley.
 - 27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
 - 27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO** cuando así se requiera, o por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en asumir tales gastos o el incumplimiento en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en los valores e inmuebles aportados según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en este contrato.

CAPÍTULO XIV LIQUIDACIÓN

VIGÉSIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN: Una vez terminado el contrato se liquidará el **FIDEICOMISO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- 28.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 28.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 28.3. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 28.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **LOS FIDEICOMITENTES**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.

- 28.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Para efectos de la liquidación del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberán aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR,** y el **VEEDOR.**
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO.**
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público, si existiere, firmada por **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Parágrafo Segundo: En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** deberán entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

VIGÉSIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- 29.1. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



- 29.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 29.3. En caso que **EL FIDEICOMITENTE** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 29.4. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato, **LA FIDUCIARIA**, transferirá los inmuebles fideicomitados con la construcción hasta ese momento levantada a **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.
- 29.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** entrará a responder ante cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

CAPÍTULO XV DOMICILIO

TRIGÉSIMA.-DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

MÁS INGENIERÍA SC SAS

Dirección: AV Cra 19 No. 95—55 Of 305
Ciudad: Bogotá D.C
Email: g.suescun@mas-ingenieria.com.co

JUAN PABLO QUINTERO CADENA

Dirección: AV Cra 19 No. 95—55 Of 305
Ciudad: Bogotá D.C
Email: juanpquintero@q2sm.com.co

FIDEICOMITENTE PROMOTOR

Dirección: AV Cra 19 No. 95—55 Of 305
Ciudad: Bogotá D.C
Email: administracion@plano33.com.co

FIDEICOMITENTE DISEÑADOR

Dirección: Cra 19A No. 104-53 Ap 602
Ciudad: Bogotá D.C

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCOGISA



COGICERESMA



IFC

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33.**



Email: creha.studio@gmail.com

FIDEICOMITENTE APORTANTE

Dirección: AV Cra 19 No. 95—55 Of 305
Ciudad: Bogotá D.C
Email: g.suescun@mas-ingenieria.com.co

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3
Teléfono 4124707
Ciudad: Bogotá
Email: fiduciaria@fiducentral.com

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir las instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES** y/o

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

- B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

Parágrafo primero: El procedimiento señalado en la presente cláusula para que ser aplicado en el evento en que no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, deberá ser aplicado de manera análoga frente a la imposibilidad de localizar a **LOS ADHERENTES**.

CAPÍTULO XVI REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN.- LOS FIDEICOMITENTES autorizan a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda, 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, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, y la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las bases de datos de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



Parágrafo primero: En relación con las peticiones, quejas o reclamos que eventualmente presenten **LOS FIDEICOMITENTES, EL BENEFICARIO o LOS ADHERENTES** deberán ser interpuestas inicialmente de manera directa ante la entidad vigilada y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede acudir a interponer las peticiones, quejas o reclamos ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

CAPÍTULO XVII DIFERENCIAS

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

CAPÍTULO XVIII NIT.

TRIGÉSIMA TERCERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **Nit: 830.053.036-3**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPÍTULO XIX CONFLICTO DE INTERÉS

TRIGÉSIMA CUARTA.-CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

TRIGÉSIMA QUINTA.-MANIFESTACION DEL BENEFICIARIO: El beneficiario manifiesta que suscribe el presente contrato de fiducia mercantil, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima segunda, en cuanto a recibir, los remanentes que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio, y manifiestan que en calidad de beneficiario, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el **FIDEICOMISO**, diferente a la citada en la cláusula de **BENEFICIO**, del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



CAPITULO XX MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD

TRIGESIMA SEXTA.- MERITO EJECUTIVO: Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

TRIGESIMA SÉPTIMA.- INDEMNIDAD: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES**. En defecto de lo anterior, autorizan a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

TRIGÉSIMA OCTAVA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducentral.com, que **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los 30 de junio de 2021.

LA FIDUCIARIA



CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ
C.C. No. 71.595.208 expedida en Medellín.
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
Nit. 800.171.372-1

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR



GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO,
C.C. 80.502.617
Representante Legal
33 PROYECTOS S.A.S.,
Nit. 901.470.033-7

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCEMIGRA

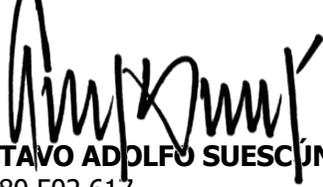


COADICENBIA



IFADETAOCP

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

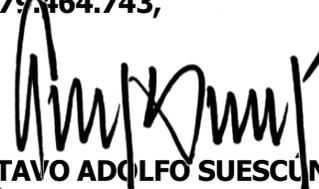


GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO,
C.C. 80.502.617,
Representante Legal
MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.,
Nit. 900.146.509-9

LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES



JUAN PABLO QUINTERO,
C.C. 79.464.743,



GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN CUERVO,
C.C. 80.502.617
Representante Legal
MÁS INGENIERÍA SC S.A.S.,
Nit. 900.146.509-9

EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR



MARÍA JULIANA CASTELLANOS RODRÍGUEZ,
C.C. 1.020.785.937,
Representante Legal
CREHA STUDIO S.A.S.,
Nit. 901.463.119-2

**ESTÁ PÁGINA HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33.**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín - Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 900.171.372-1

www.fiducentral.com



SOCOBORG



COBOPREBISA



IFA-CEBOP

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
VOCERA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO - FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33.
CÓDIGO SÚPER 99381

INFORMA

Que mediante documento privado de fecha 30 de Junio de 2021, se constituyó el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria Irrevocable de Administración y Pagos denominado Fideicomiso Proyecto Plano 33 para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

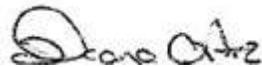
Que el Proyecto inmobiliario denominado **PLANO 33**, consiste en la construcción de un edificio de seis pisos con un total de 10 apartamentos, 10 parqueaderos para residentes y 3 para visitantes, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-112712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la Calle 33 No. 17-51 en Bogotá. No obstante, la descripción anterior, el proyecto podrá sufrir variaciones o modificaciones como consecuencia del diseño arquitectónico y trámite de la licencia de construcción o por variaciones en el mercado; en el evento que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido.

Que a la fecha de la presente comunicación para el desarrollo del proyecto Plano 33, se han suscrito (6) documentos de vinculación por un valor total de \$3.993.047.550,00 de los cuales a la fecha se han recaudado en el Fondo de Inversión Colectiva Administrado por la Fiduciaria, la suma de \$865.263.227,00 quedando pendiente por recibir la suma de \$3.127.784.323,00 tal como se detalla en la relación adjunta:

Unidades	Cedula	Nombre	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo
APTO 501	79.765.341	SANABRIA MUNEVAR FRANCISCO RAFAEL	761.770.050,00	111.906.138,00	649.863.912,00
APTO 202	1.049.619.089	MARINO AVILA CESAR MANUEL	554.277.500,00	105.000.000,00	449.277.500,00
APTO 301	1.032.453.563	ROJAS NARVAEZ LINA MARIA	775.000.000,00	87.727.363,00	687.272.637,00
APTO 401	1.032.493.760	ROJAS NARVAEZ LUISA MARIA	690.000.000,00	78.454.726,00	611.545.274,00
APTO 402	32.431.561	HERNANDEZ CAMACHO MARIA DEL CARMEN	558.000.000,00	223.200.000,00	334.800.000,00
APTO 204	52.378.262	RODRIGUEZ DIAZ PATRICIA	654.000.000,00	258.975.000,00	395.025.000,00
TOTAL			3.993.047.550,00	865.263.227,00	3.127.784.323,00

La presente comunicación se expide a solicitud del Fideicomitente, en la ciudad de Bogotá a los dieciocho (18) días del mes de abril de 2023.

Cordialmente.



DIANA MARIA ORTIZ ROJAS
 Directora De Operaciones

E: IYCG
 R: DMOR

Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: SERNA CONSULTORES & ASOCIADOS LTDA. Defensor Principal: Carlos Mario Serna Jaramillo Defensor (a) Suplente: Patricia Amelia Rojas Amezcuita. Dirección: Carrera 16 A No 80-63 oficina 601. Edificio Torre Oval. Teléfono: 601 489 82 85 Correo electrónico: defensoria@skol-serna.net defensoria@sernarojasasociados.com

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 • Fax (57) 601 - 4124757
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 3		11001-3-22-1040	1
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-3-22-2773		18-Aug-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	CATEGORÍA: IV	
15 DIC 2022	10 ENE 2023		
Dirección: CL 33 17 51(ACTUAL)			

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1987, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 676 del 5 de diciembre de 2017, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA EDIFICACIÓN DE SEIS (6) PISOS, DESTINADA A DIEZ (10) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), PREVIO DIEZ (10) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, TRES (3) PARA VISITANTES INCLUIDO UNO (1) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y SEIS (6) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 33 17 51 con CHIP AAAD083JASK y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C112712 en el lote 25, manzana 21 de la urbanización LAS MERCEDES RELOTEO (Localidad TEUSAQUILLO). Titular(es) MAS INGENIERIA SC SAS (CC/NIT 900146509-9) Rep. Legal SUESCUN CUERVO GUSTAVO ADOLFO (CC/NIT 80502617). Constructor Responsable: SUESCUN CUERVO GUSTAVO ADOLFO cc. 80502617 Mat. 252023519

1. MARCO NORMATIVO

PGI (DECR. 190/2004)	UPZ No 101 (TEUSAQUILLO)	SEC. NORM. 4-USOS (EDIFIC. A)
a. AREA ACTIVIDAD:	CENTRAL	f. ZONA: TEUSAQUILLO
g. TRATAMIENTO:	CONSERVACIÓN	h. MODALIDAD: SECTOR INTERES CULTURAL CON DESARROLLO INDIVIDUAL
1.2 ZN RE USO:	a. Remoción en Masa NO	b. fundación NO
		1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: (PIEDMONTE B)

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS				Secundaria: B	Salvataje: 4	Loteo Individual
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UND	PRIVÉS	VIS-PLB	BICICL	Estrato	4
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	10	10	3	6		
Uso específico:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS)							

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO PLANO 33										
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 ÁREAS CONSTR.										
LOTE	453.60	VIVIENDA	1237.45	0.00	0.00	0.00	1237.45	0.00	0.00	0.00	0.00
SOTANOS	0.00	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	309.67	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	827.79	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1237.45	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	1237.45	0.00	0.00	0.00	1237.45	0.00	0.00	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR					N.A.				630.97
LIBRE PRIMER PISO	143.83	TOTAL CONSTRUIDO					1237.45	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			21.35

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO			
a. No. PISOS HABITABLES	6		a. TIPOLOGIA CONTINUA			a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA MAX EN METROS	19.04		b. AISLAMIENTO			3.50 MTS POR CL 33			
c. SOTANOS	NO		a. LATERAL	5.00	NIVEL	N.A.			
d. SEMISOTANO	NO		b. LATERAL 2	3.00	NIVEL EMPATE	N.A.			
e. No EDIFICIOS	1		c. POSTERIOR			EMPATE CONSTRUCCIÓN PERMANENTE			
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2	6.00	TERRENO	NO			
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO		e. ENTRE EDIFICACIONES			RETROCESO ESCALONADO			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO		f. EMPATES PATIO			N.A.			
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.68		g. OTROS			N.A.			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.79		4.5 ESTRUCTURAS			e. VOLADIZO			
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE ORIENTACIÓN	PILOTES, DADOS Y VIGAS			d. RETROCESOS		
DESTINACIÓN	M ²	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORTICOS Y MURDOS DE CONCRETO DMO			DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		
ZONAS VERDES Y RECR.	72.47	71.90	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA			N.A.		
SERVICIOS COMUNALES	28.49	28.10	d. GRADO DE DESEMPEÑO	BAJO			N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)		
			e. ELEM. NO ESTRUCTURALES						
			f. ANÁLISIS SISMICO	ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)					
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A.	g. GRUPO USO	GRUPO ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL			EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta		
			h. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI					

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (16) / MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD (2) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / ANEXO ESTRUCTURAL (1) / PLANOS ARQUITECTONICOS (8)

6. PRECISIONES

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 2. EL PREDIO SE ENCUENTRA EN SECTOR GENERADOR DE PLUSVALIA POR ASIGNACION DE TRATAMIENTO CON MAYOR EDIFICABILIDAD, SIN EMBARGO DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 181 DEL DECRETO 019 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACION EN ESTE EFECTO, POR NO ESTAR INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 3. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 803 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 4. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETE). 5. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 381 DE 1987 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 6. POR SER PREDIO COLINDANTE CON BIEN DE INTERES CULTURAL Y ESTAR UBICADO EN SECTOR DE INTERES CULTURAL CUENTA CON RESOLUCION No.381 DEL 29 DE JULIO DE 2022, EXPEDIDA POR EL INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL - IDPC MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA EL ANTEPROYECTO. 7. TANTO EL EMPATE COMO LOS DEMAS ASPECTOS VOLUMETRICOS CONTRA EL BIEN DE INTERES CULTURAL FUERON APROBADOS POR EL INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL - IDPC. ... ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.5, TITULOS J, K DEL REGLAMENTO NSR10. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISION TECNICA SEGUN TITULO I DE NSR10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACIÓN SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR10 Y RES110/14. PARA LA EJECUCION DEBERA CONTAR CON PLAN DE MITIGACION SEGUN RES 800 DE 2015, GEOTECNISTA CARLOS RESTREPO, DISEÑADOR LUCIA ROJAS, REVISOR WILLIAM SUTACHAN.

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

Contra el presente Auto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN DE LA CURADURÍA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vp. Bo. Jurídica	Vp. Bo. Ingeniería	Vp. Bo. Arquitectura	Vp. Bo. Curador Urbano	Firma Curadora
	2-28455 CNU		MAT. 252023519-03-CRD	



	Arg. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACION	PAGINA
	Curadora urbana 3	11001-3-22-1040	2
Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACION	
11001-3-22-2773		18-Aug-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV	
15 DIC 2022	10 ENE 2023		
Dirección: CL 33 17 51(ACTUAL)			

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	01084300206835	2022-12-09	2022-12-09	1258.8	\$43.949.000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expide.

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

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la autorización de ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, quien asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 del 2016.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

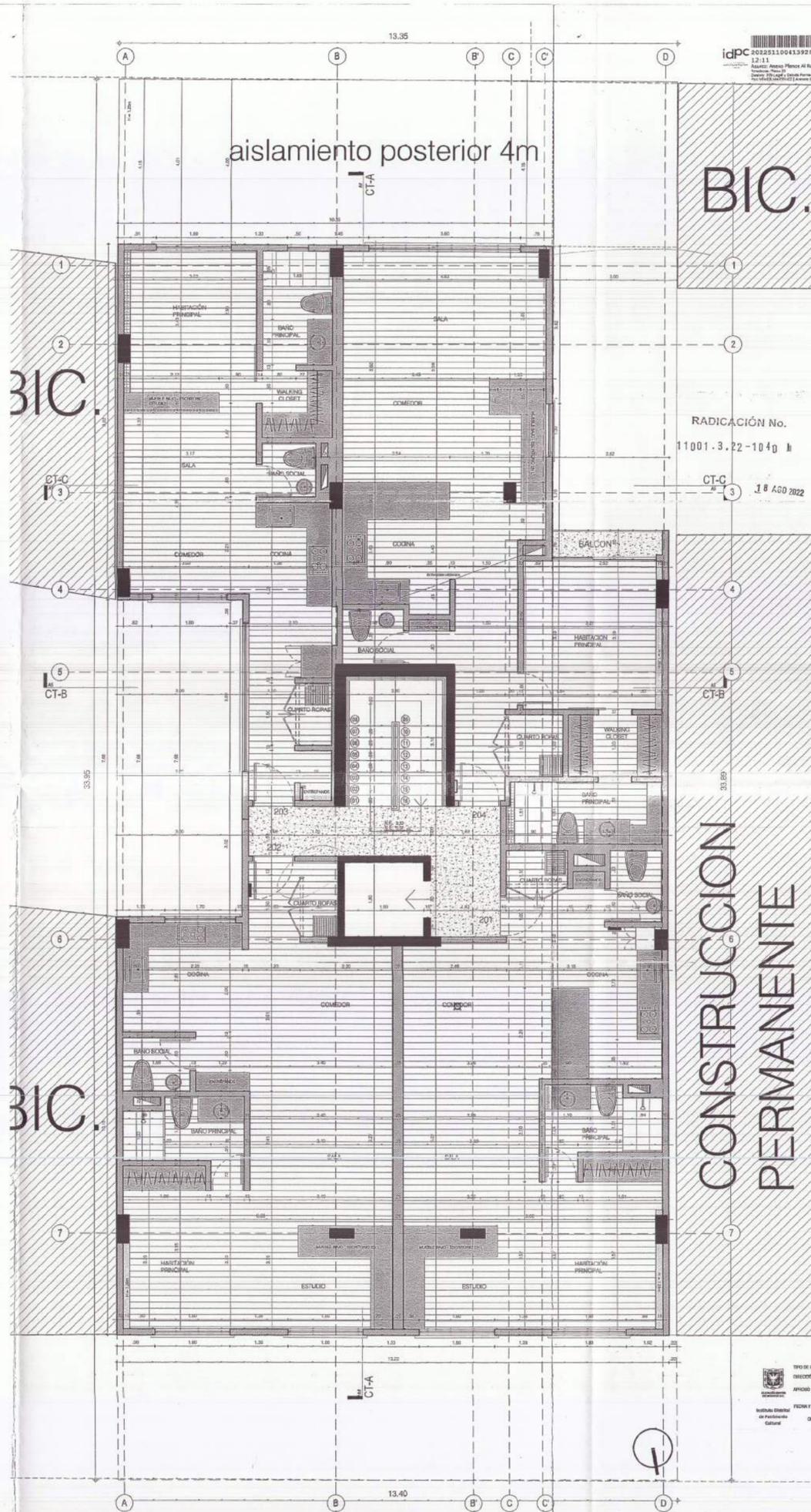
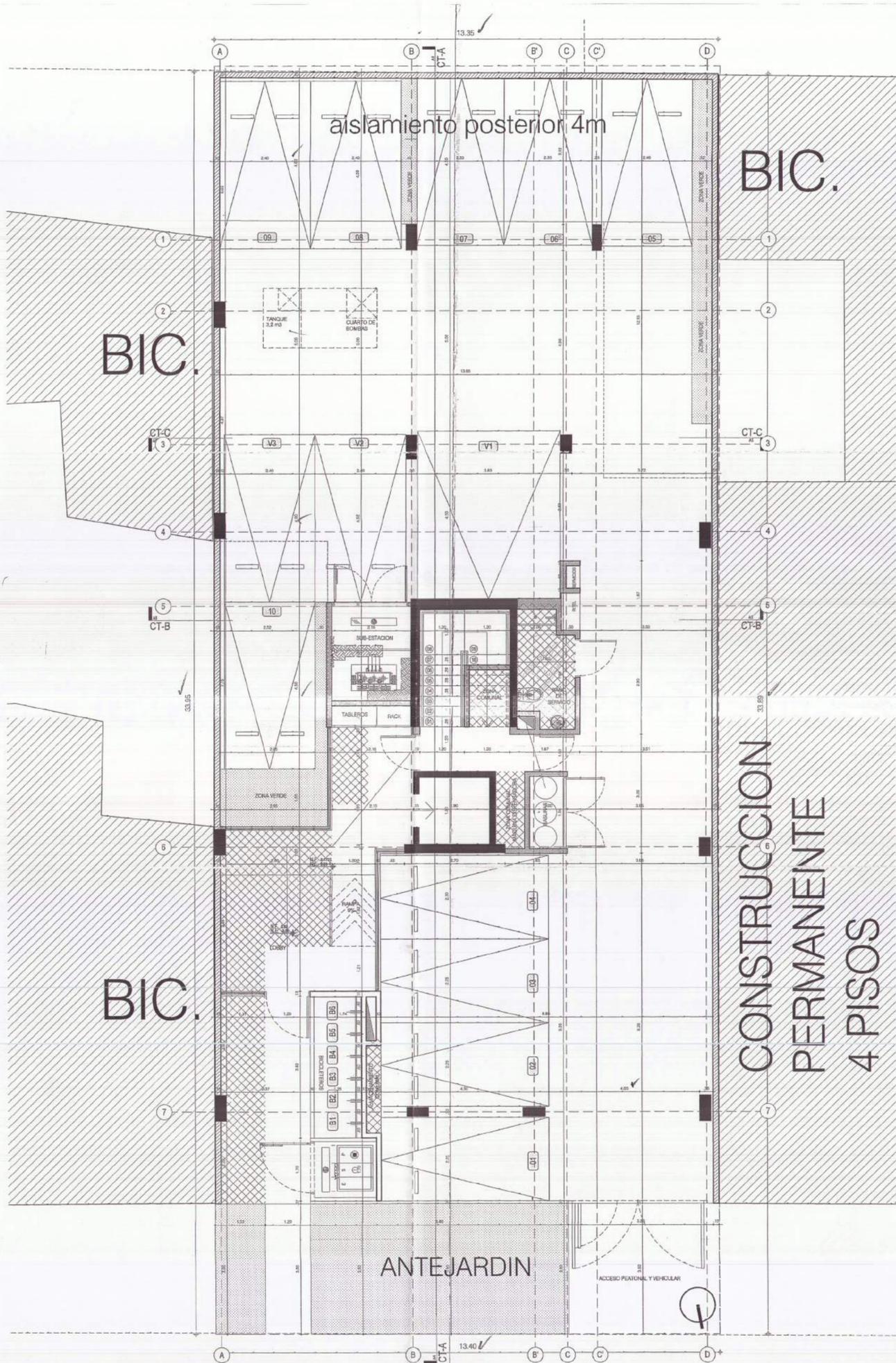
Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (numeral 12 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar su expedición (párrafo 3 del artículo 6 de la Ley 1796 de 2016).



idPC 2022031300433997 Fecha: 13/06/2022
 1.2.1.1
 2022031300433997 Fecha: 13/06/2022



**CREHA
STUDIO**

RADICACIÓN No.
11001-3-22-1040 II
18 AGO 2022

PROYECTO
EDIFICIO PLANO 33

PLANO No:
A1

CONTIENE
PLANTAS
ARQUITECTONICAS
1 Y 2 PISO

ESCALA
1:50

FECHA
MAYO 2022

Vo. Bo. ARQUITECTA

[Signature]
ARQ. MARIA JULIANA CASTELLANOS R.
MATRICULA N°. 44122019-102078937

Vo. Bo. ARQUITECTA

[Signature]
Manuela Orozco M.

ARQ. MANUELA OROZCO M.
MATRICULA N°. 441212019-101847408

Vo. Bo. DISEÑADOR ELEMENTOS NO
ESTRUCTURALES

[Signature]
ING. LUCIA DEL ROSARIO ROJAS MONTENEGRO.
MATRICULA N°. 252021912020

Vo. Bo. INGENIERO CIVIL/CONSTRUCTOR

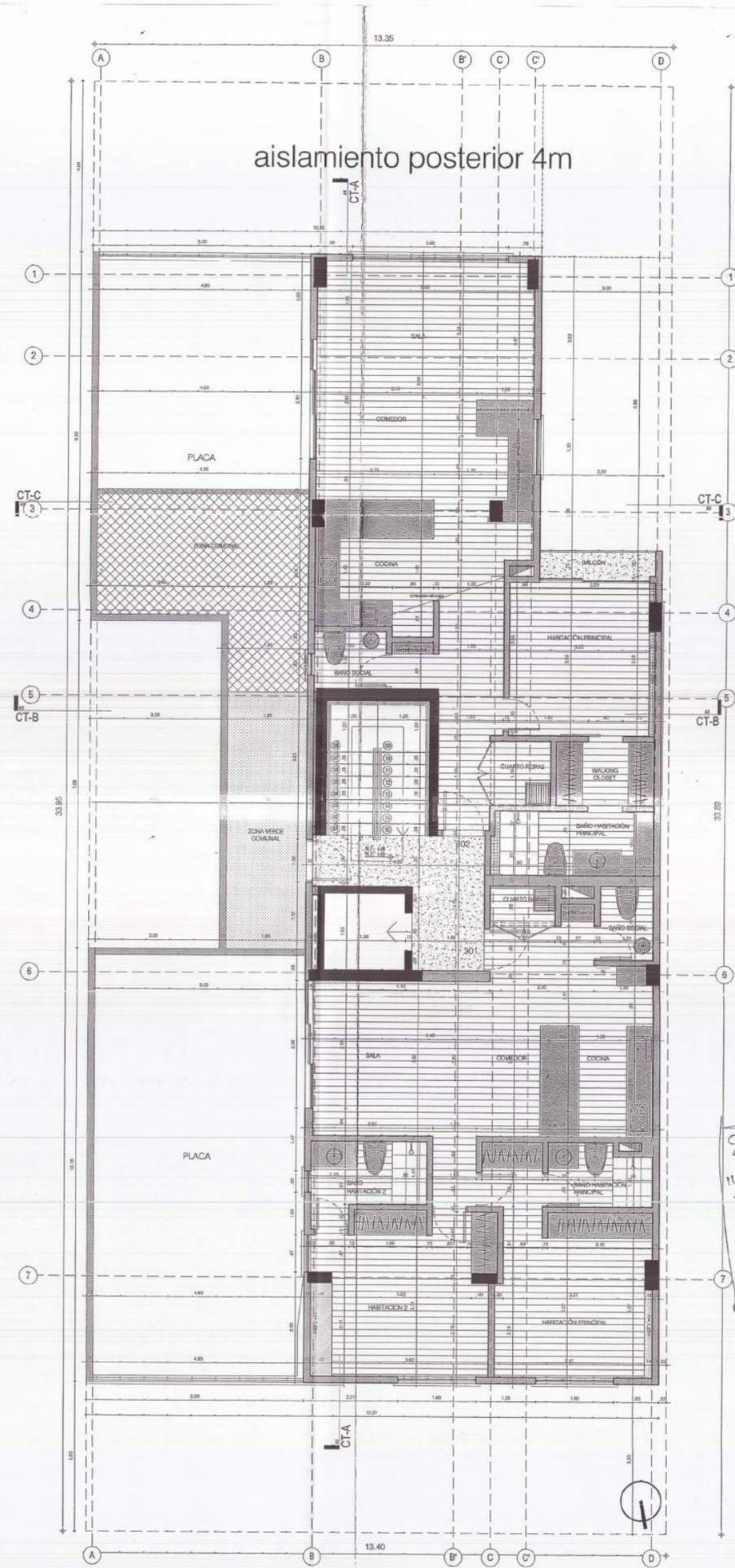
[Signature]
ING. GUSTAVO ADOLFO SUESCÓN C.
MATRICULA N°. 25202261912020

NOMBRE ARCHIVO CAD
ENE13- PLANO
ARQUITECTONICO
PLANO 33.dwg

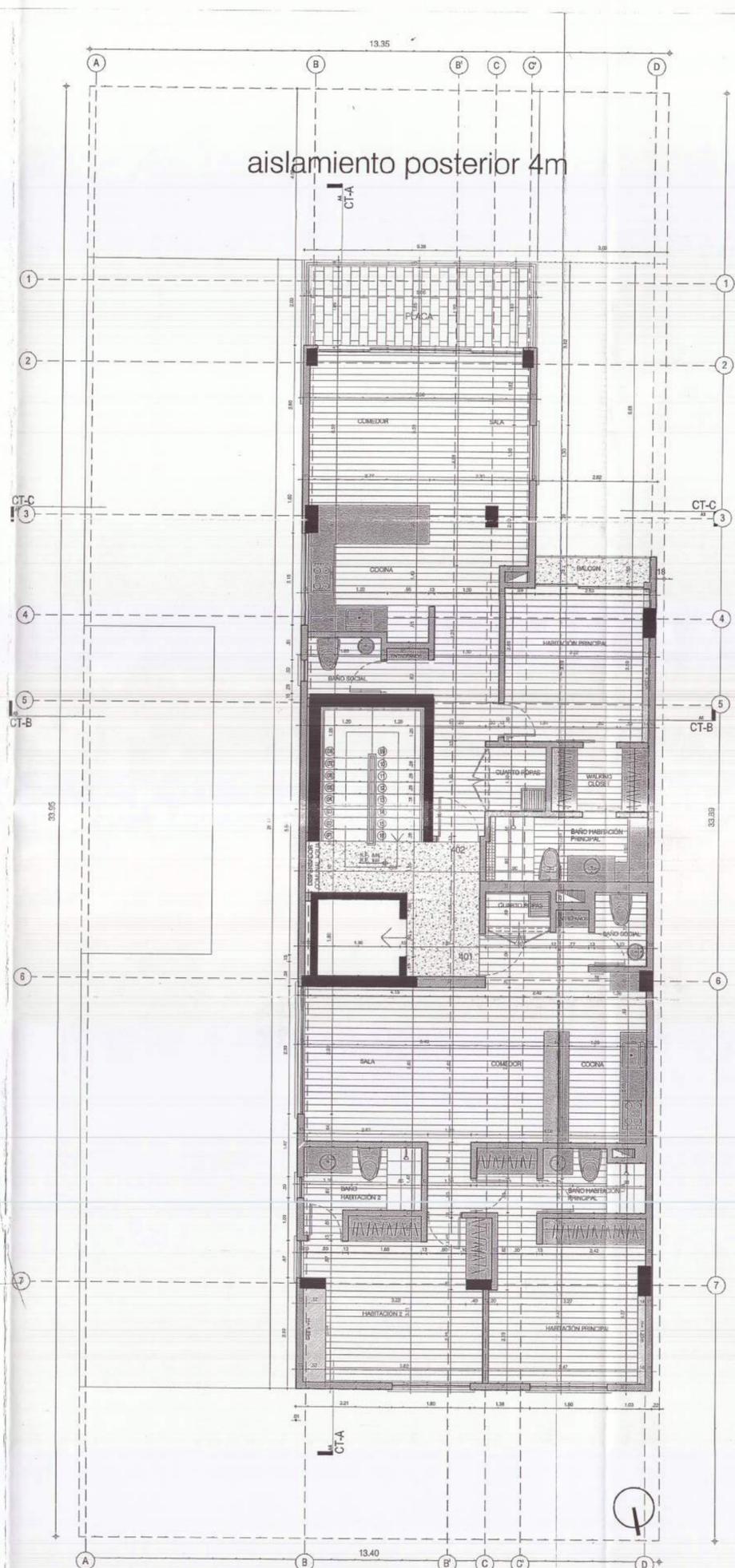
OBSERVACIONES: CONSULTAR EL PLAN 3
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
11001-3-22-2773
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.
SANCIONADO JUVENIL VITO-REGO
SANCIONADO JUVENIL VITO-REGO
Profesional Castellanos

INTERVENCIÓN APROBADA
TIPO DE INTERVENCIÓN: Modificar Desarrollo total y/o nuevo
PROYECTO DE INTERVENCIÓN: CUBO 33 No. 19-01
APROBADO: Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano
FECHA Y No. DE RESOLUCIÓN: 9 JUL 2022 000381
OBSERVACIONES:

CREHA STUDIO SAS
NIT 801.483.119-2
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
CELULAR +57 3114802659 / 3112059157
creha.studio@gmail.com



PLANTA TERCER PISO ESC 1:50



PLANTA CUARTO PISO ESC 1:50

Sello
Solo se puede circular en la zona verde comunal proyectada en esta planta



CREHA STUDIO

RADICACIÓN No. 11001.3.22-1040 h
18 AGO 2022



PROYECTO
EDIFICIO PLANO 33

PLANO No:
A2

CONTIENE
PLANTAS
ARQUITECTONICAS
3 Y 4 PISO

ESCALA
1:50

FECHA
MAYO 2022

Vo. Bo. ARQUITECTA
[Signature]
ARQ. MARIA JULIANA CASTELLANOS R.
MATRICULA N°. 441222919-1020792837

Vo. Bo. ARQUITECTA
[Signature]
Manuela Orozco M

Vo. Bo. DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
ING. MANUELA OROZCO M.
MATRICULA N°. 441212019-1018474096

Vo. Bo. INGENIERO CIVIL/CONSTRUCTOR
[Signature]
ING. LUCIA DEL ROSARIO ROJAS MONTENEGRO.
MATRICULA N°. 23202018902ND

Vo. Bo. INGENIERO CIVIL/CONSTRUCTOR
[Signature]
ING. GUSTAVO ADOLFO SUESÚN C.
MATRICULA N°. 2000203192ND

NOMBRE ARCHIVO CAD
ENE13- PLANO
ARQUITECTONICO
PLANO 33.dwg

OBSERVACIONES

[Stamp]
CURADORA JULIANA J. Bello
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
1001-3-22-2773
LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA No. 2320203099
BANCO LAJUNTA DE COLOMBIA
MAY 23 2022

CREHA STUDIO SAS
NIT. 901.463.119-2
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
CELULAR +57 3114802659 / 3112059167
creha.studio@gmail.com



CREHA
STUDIO

19 AGO 2022
RADICACIÓN No.
11001.3.22-1040 b

PROYECTO
EDIFICIO PLANO 33

PLANO No:
A4

CONTIENE
CORTE
ARQUITECTONICO
A-A

ESCALA
1:50

FECHA
MAYO 2022

Ve. Bo. ARQUITECTA

ARQ. MARIA JULIANA CASTELLANOS R.
MATRICULA N°. 441222019-1020785937

Ve. Bo. ARQUITECTA

ARQ. MANUELA OROZCO M.
MATRICULA N°. 44121019-1018478599

Ve. Bo. DISEÑADOR ELEMENTOS NO
ESTRUCTURALES

ING. LUCIA DEL ROSARIO ROJAS MONTENEGRO.
MATRICULA N°. 2520201992040

Ve. Bo. INGENIERO CIVIL/CONSTRUCTOR

ING. GUSTAVO ADOLFO SUBSCÓN C.
MATRICULA N°. 2520201992040

NOMBRE ARCHIVO CAD
ENE13- PLANO
ARQUITECTONICO
PLANO 33.dwg

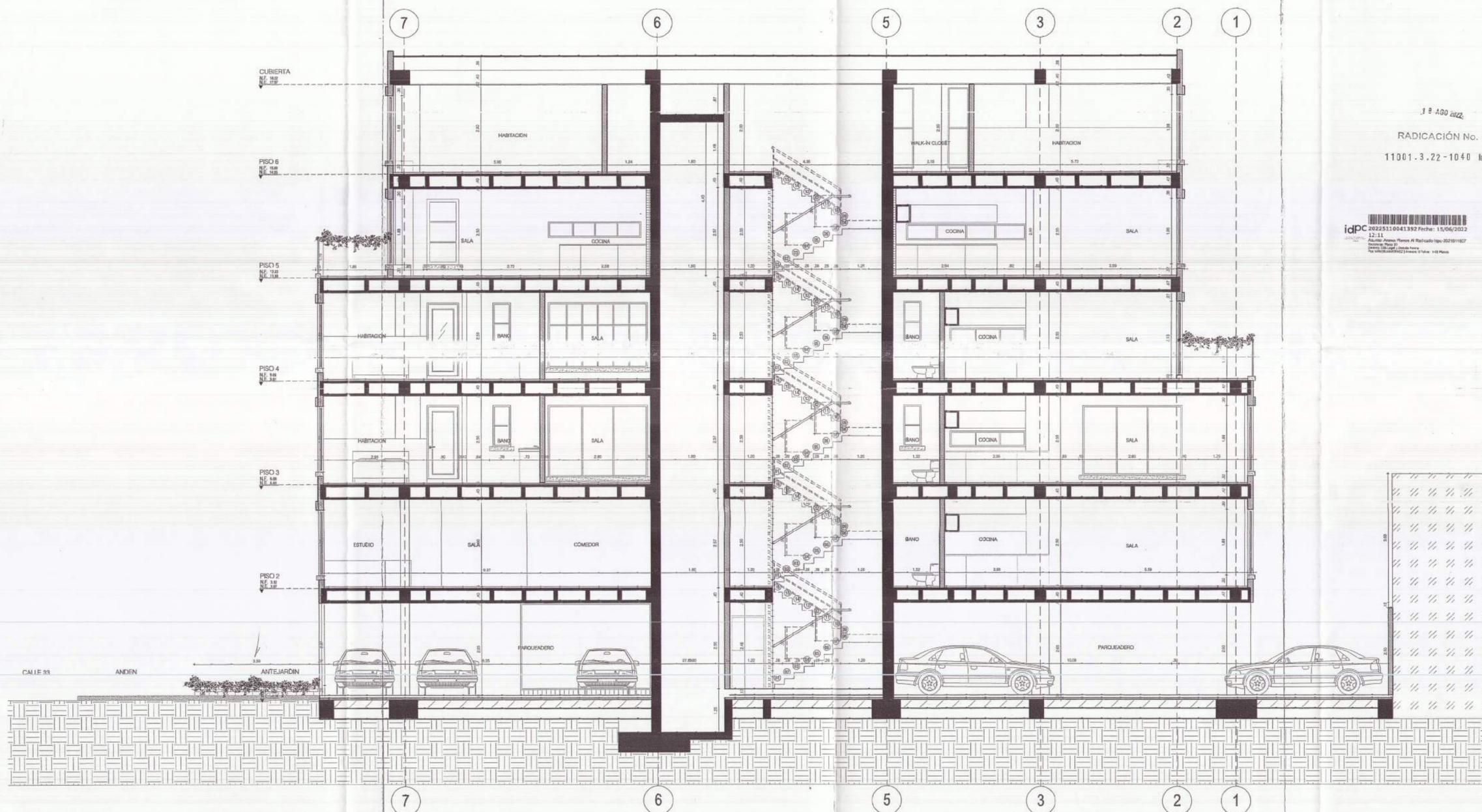
OBSERVACIONES

CURADORA URBANA
ARQ. ANA MARIA CADENA TORAN
1001-3-22-2773
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
FUERTE DE LA LICENCIA No.
MAT. 2520201992040
Profesional Conducida

EXPEDIDA
15 DIC 2022

INTERVENCIÓN APROBADA
TIPO DE INTERVENCIÓN: Modalidad Diseñado antes y durante la obra
DIRECCIÓN DEL MAESTRO: Calle 33 No. 17-51
APROBADO: Corina Dalia Domínguez Domínguez
FECHA Y No. DE RESOLUCIÓN: 29 JUL 2022 000381

Creha Studio SAS
NIT. 901.453.119-2
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
CELULAR +57 3114802659 / 3112059167
creha.studio@gmail.com



CORTE A-A ESC 1:50



CREHA
STUDIO

RADICACIÓN No.
11001-3-22-1040

18 AGO 2022

PROYECTO
EDIFICIO PLANO 33

PLANO No:
A5

CONTIENE
CORTES
ARQUITECTONICOS
B-B Y C-C

ESCALA
1:50

FECHA
MAYO 2022

Vo. Bo. ARQUITECTA

ARQ. MARIA JULIANA CASTELLANOS R.
MATRICULA N°. 44122019-102078587

Vo. Bo. ARQUITECTA

Manuela Orozco M.
ARQ. MANUELA OROZCO M.
MATRICULA N°. 44122019-108474836

Vo. Bo. DISEÑADOR ELEMENTOS NO
ESTRUCTURALES

ING. LUCIA DEL ROSARIO ROJAS MONTENEGRO.
MATRICULA N°. 2520201920040

Vo. Bo. INGENIERO CIVIL/CONSTRUCTOR

ING. BUSTAVO ADOLFO SUESCÓN C.
MATRICULA N°. 25202025192040

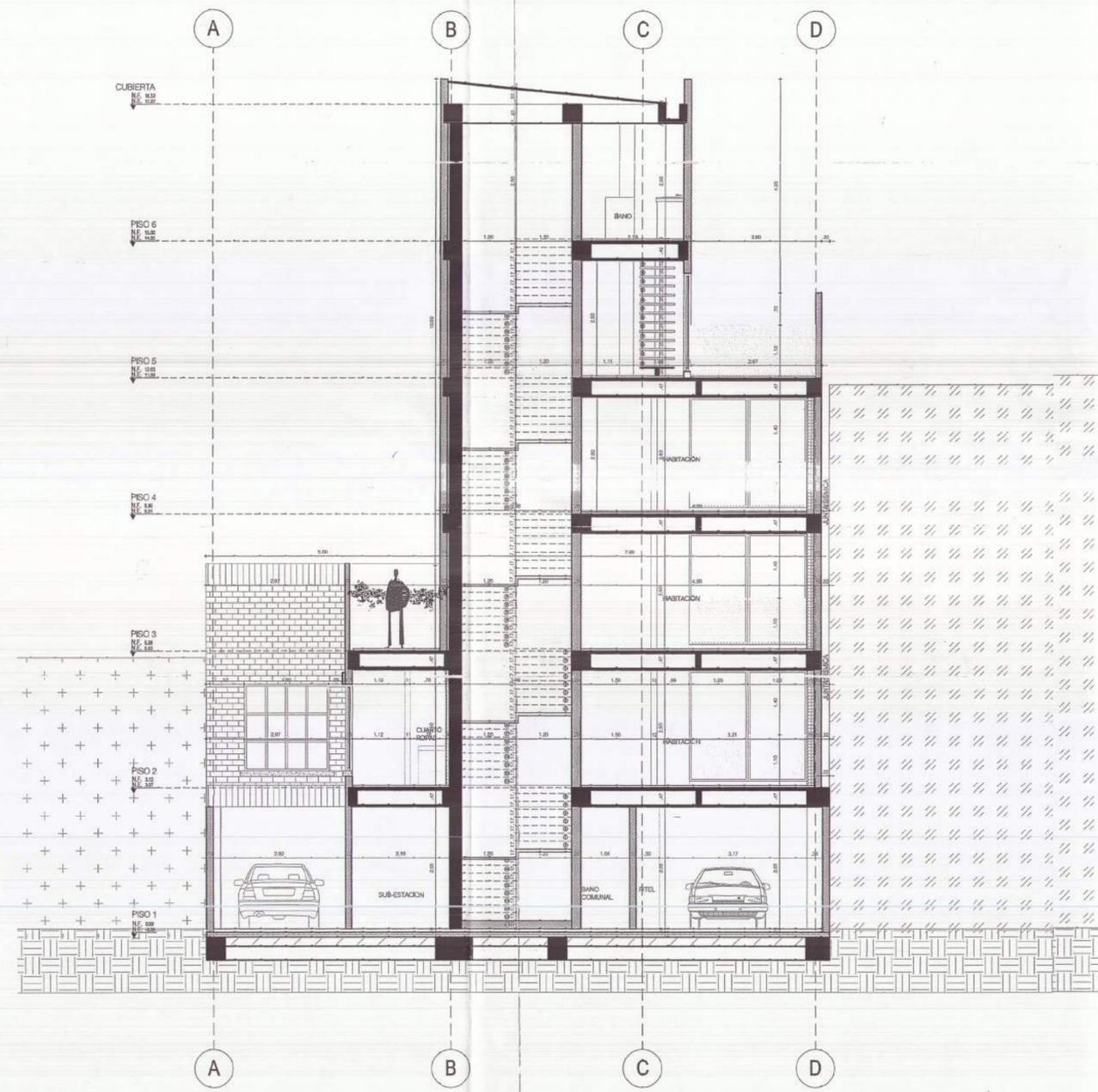
NOMBRE ARCHIVO CAD
ENE13- PLANO
ARQUITECTONICO
PLANO 33.dwg

OBSERVACIONES

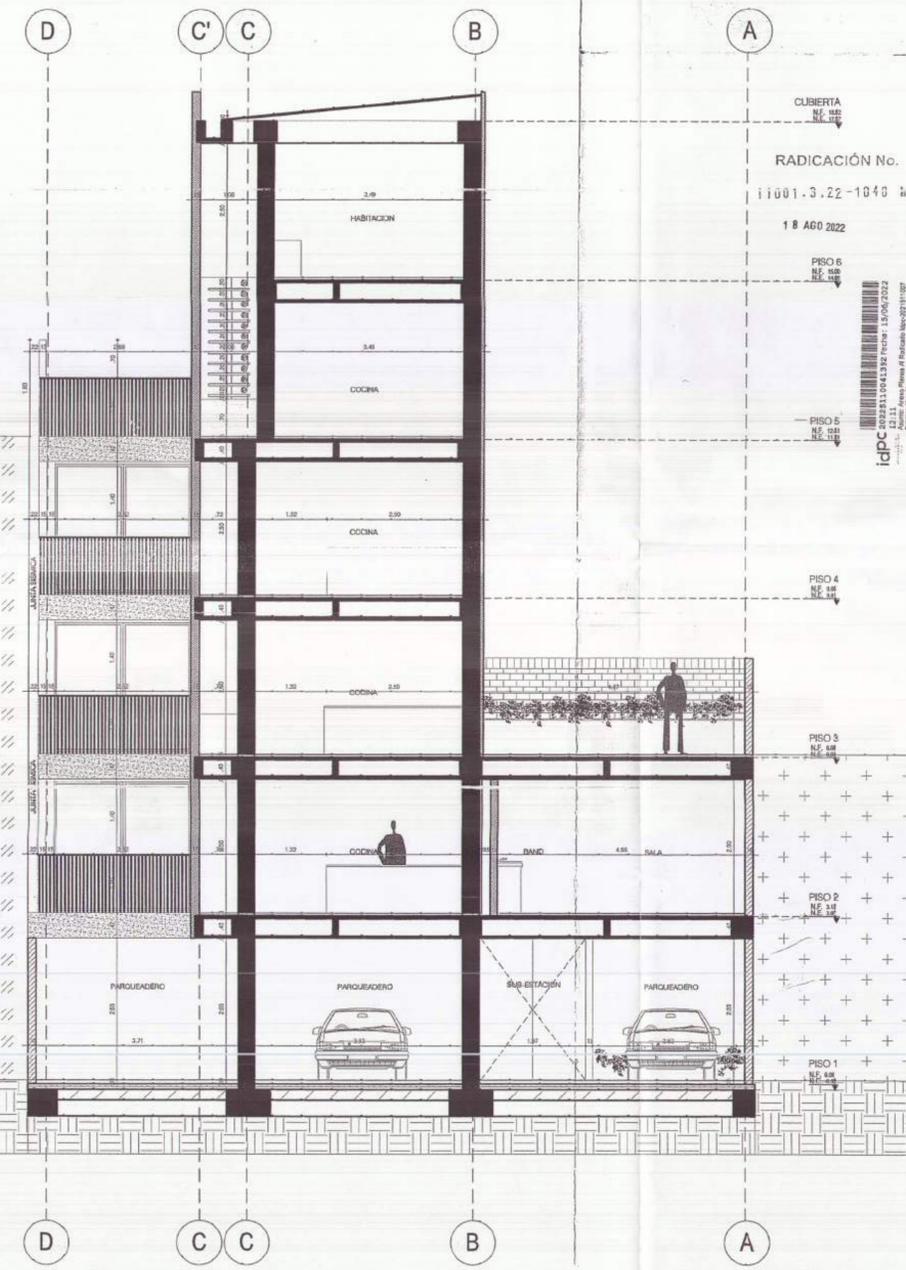
CURADORA URBANA
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
11001-3-22-2773
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.
PROFESIONAL

EXPEDIDA
15 DIC 2022

INTERVENCIÓN APROBADA
FECHA Y No. DE RESOLUCIÓN
20 JUL 2022



CORTE B-B
ESC 1:50



CORTE C-C
ESC 1:50

■ BIC
■ EDIFICACION PERMANENTE - 4 PISOS

CREHA STUDIO SAS
NIT 901.463.119-2
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
CELULAR +57 3114902659 / 3112059167
creha.studio@gmail.com



CREHA
STUDIO

PROYECTO
EDIFICIO PLANO 33

PLANO No:
A7

CONTIENE
FACHADA
ARQUITECTONICA
ORIENTE

ESCALA
1:50

FECHA
MAYO 2022

Vo. Bo. ARQUITECTA

ARQ. MARIA JULIANA CASTELLANOS R.
MATRICULA N.º. 441222015-1020785937

Vo. Bo. ARQUITECTA

ARQ. MANUELA OROZCO M.
MATRICULA N.º. 441212015-1018474096

Vo. Bo. DISEÑADOR ELEMENTOS NO
ESTRUCTURALES

ING. LUCIA DEL ROSARIO ROJAS MONTENEGRO.
MATRICULA N.º. 25302010922ND

Vo. Bo. INGENIERO CIVIL/CONSTRUCTOR

ING. GUSTAVO ADOLFO SUAREZ C.
MATRICULA N.º. 220202019192ND

NOMBRE ARCHIVO CAD
ENE13- PLANO
ARQUITECTONICO
PLANO 33.dwg

OBSERVACIONES

CURADORA URBANA 3
11001-3-26-2773
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
FUERTE DE LA LICENCIA No.
"MANUELA OROZCO M."
N.º. 441212015-1018474096
"Manuela Orozco M."
"Manuela Orozco M."
EXPEDIDA
15 DIC 2022

CREHA STUDIO SAS
NIT. 901.463.119-2
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
CELULAR +57 3114802658 / 3112059167
creha.studio@gmail.com



FACHADA ORIENTE ESC 1:50

INTERVENCIÓN APROBADA
TIPO DE INTERVENCIÓN: Modificación de fachada y sistema
DIRECCIÓN DEL DIBUJO: Calle 29 No. 17 - 51
APROBADO: Gustavo Adolfo Suarez C.
FECHA Y No. DE RESOLUCIÓN: 29 JUL 2022 60038,1
OBSERVACIONES



**CREHA
STUDIO**

PROYECTO
EDIFICIO PLANO 33

PLANO No:
A9

CONTIENE
**PLANTA DE CUBIERTAS
PLANTA LOCALIZACION
CUADRO DE AREAS**

ESCALA
LA INDICADA

FECHA
MAYO 2022

Vo. Bo. ARQUITECTA

Arq. María Juliana Castellanos R.
ARQ. MARÍA JULIANA CASTELLANOS R.
MATRÍCULA N.º. A11222019-1020789937

Vo. Bo. ARQUITECTA

Manuela Orozco M.
ARQ. MANUELA OROZCO M.
MATRÍCULA N.º. A11212019-1018474986

Vo. Bo. DISEÑADOR ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

Ing. Lucía del Rosario Rojas Montenegro.
ING. LUCIA DEL ROSARIO ROJAS MONTENEGRO.
MATRÍCULA N.º. 252029189280

Vo. Bo. INGENIERO CIVIL/CONSTRUCTOR

Ing. Gustavo Adolfo Suescún C.
ING. GUSTAVO ADOLFO SUESCÚN C.
MATRÍCULA N.º. 252029189280

NOMBRE ARCHIVO CAD
**ENE13- PLANO
ARQUITECTONICO
PLANO 33.dwg**

OBSERVACIONES

Arq. Ana María Cadena Tobón
CURADORA URBANA 3
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
11001-3-22-2778
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA N.º.
DE LA LICENCIA N.º. 11001-3-22-2778
PROFESIONAL EN ARQUITECTURA

EXPEDIDA
15 DIC 2022

CREHA STUDIO SAS
NIT. 901.463.119-2
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
CELULAR +57 3114802659 / 3112059167
creha.studio@gmail.com

idPC 20225110041392 Fecha: 15/06/2022
12:11
Autenticación de Planos en Radicación: https://www.idpc.gov.co/planos/ver/20225110041392

7 8 AGO 2022
RADICACIÓN No.
11001-3.22-1040

INTERVENCIÓN APROBADA
TIPO DE INTERVENCIÓN: Modificación de planos
DIRECCIÓN DE INGENIERÍA: Calle 13 No. 11-18
Carrera Quince Sur
2016-0320-010
FECHA Y No. DE RESOLUCIÓN: 29 JUL 2022 000381
OBSERVACIONES:



PLANTA DE LOCALIZACION ESC 1:1000

AREA DEL LOTE	453,60			
	CUADRO INDICES			
	PERMITIDO	%	PROPUESTOS	%
INDICE DE OCUPACION	317,52	0,70	309,67	0,68
INDICE DE CONSTRUCCION	1.905,12	4,20	810,24	1,79

	CUADRO DE AREAS		
	TOTAL CONSTRUIDO m2	AREAS A DESCONTAR m2	AREA VALIDA INDICE DE CONSTRUCCION m2
PRIMER PISO	309,67	309,67	0,00
SEGUNDO PISO	307,16	25,27	281,89
TERCER PISO	198,80	24,30	174,50
CUARTO PISO	187,77	24,28	163,49
QUINTO PISO	108,04	24,11	83,93
SEXTO PISO	126,01	19,58	106,43
TOTAL CONSTRUIDO	1.237,45	427,21	810,24
AREA LIBRE PRIMER PISO		143,95	

AREAS A DESCONTAR PARA INDICE DE CONSTRUCCION	
PRIMER PISO ESTACIONAMIENTOS	309,67
PUNTOS FIJOS Y CIRCULACION	117,54

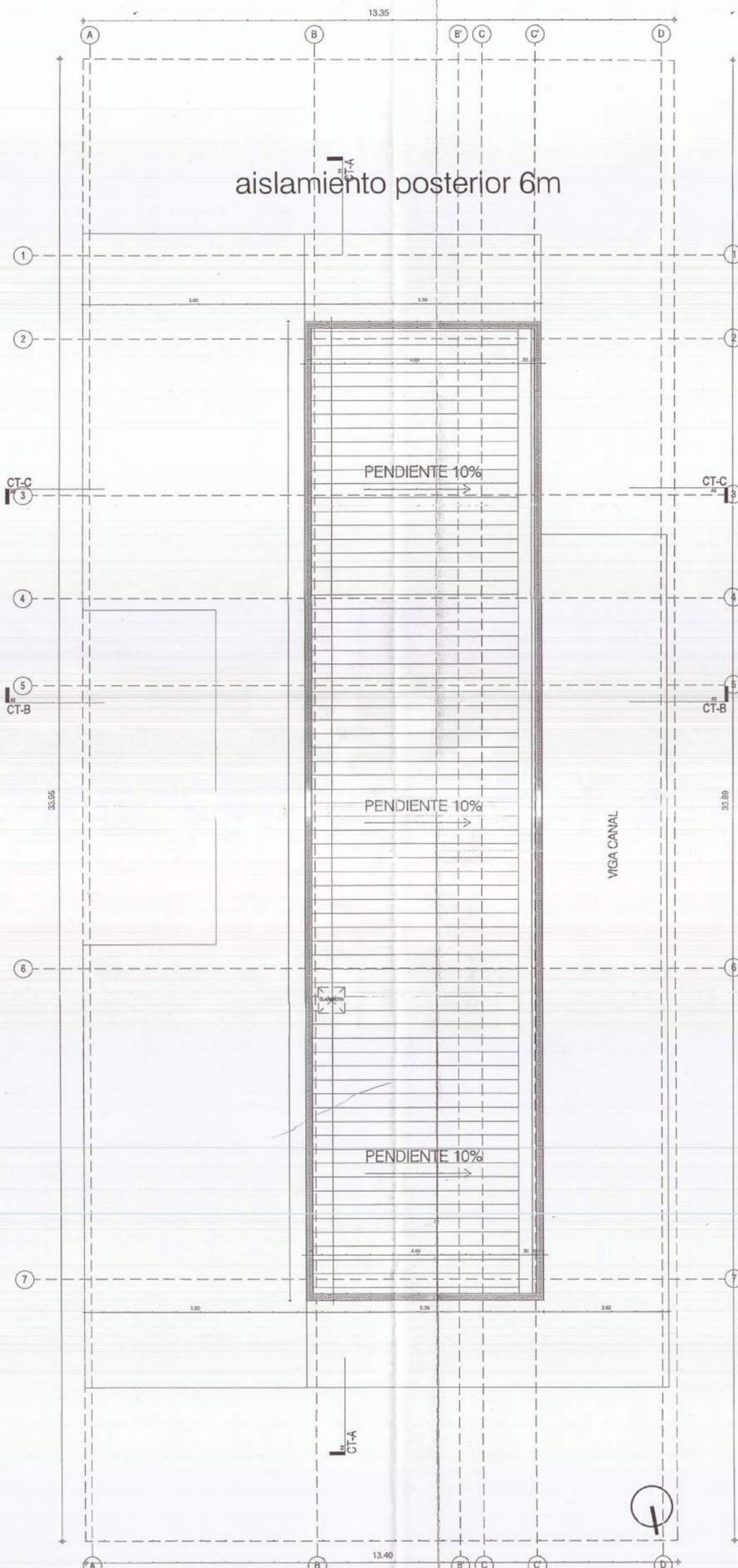
CUADRO DE AREAS POR USOS	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS (10 UNIDADES)	810,24

VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS (10 UNIDADES)	DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS		EXIGIDOS	PROPUESTOS
	NORMA	PRIVADOS 1 x UNIDAD DE VIVIENDA		
	40,51	10	10	
	15,19	3	3	
		6	6	

CALCULO EQUIPAMIENTO COMUNAL		
	809,6 x 10 / 80 =	101,28

NORMA	PROPUESTA M2	PROPUESTA %
NORMA MINIMO 40% ZONAS VERDE	72,47	71,6
NORMA MINIMO 15% SERVICIOS COMUNALES	29,49	29,1
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL	101,96	100,7

CUADRO DE AREAS



PLANTA DE CUBIERTAS ESC 1:50

CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD **Bogota** FECHA **02 de mayo de 2023**
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: **Banco de Bogota** NIT X C.C: ___ No. **860.002.964-4**
3. DEUDOR HIPOTECARIO: **33 PROYECTOS SAS.** NIT X C.C: ___ No. **901.470.033-7**
4. NOMBRE DEL PROYECTO: **PLANO 33**
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: **CALLE 33 N° 17- 51.**
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): **50C-112712**
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): DE FECHA:
8. NOTARÍA: DE:
9. HIPOTECA POR VALOR DE: **\$2,160,000,000.** CUANTÍA INDETERMINADA

INFORMA QUE

yo BANCO DE BOGOTÁ S.A., en calidad de acreedor hipotecario, se obliga a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.



Mayerli Alcira Verano Baracaldo
Jefe II Procesos Transversales Gerencia Operativa de Pre y Post Desembolso & Leasing
Banco de Bogota
Elaboro: FMB

CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

Este formulario debe ser diligenciado por la entidad que otorga el crédito.

INFORMACIÓN GENERAL

1. **CIUDAD Y FECHA DE EXPEDICIÓN:** Escriba la ciudad y fecha en la cual se elabora el formulario.
2. **ACREEDOR HIPOTECARIO:** Nombre de la entidad financiera que otorga el crédito de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la Superintendencia Bancaria.
3. **DEUDOR HIPOTECARIO:** Datos de la persona natural o jurídica a quién se le otorgó el crédito.
4. **NOMBRE DEL PROYECTO:** Debe coincidir con el de la licencia de construcción.
5. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO:** Debe coincidir con la licencia de construcción
6. **No. DE MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE LA HIPOTECA(S):** número de las matrículas de los lotes involucrados en el crédito
7. **No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S):** Diligenciar los datos respectivos
8. **HIPOTECA POR VALOR DE:** escribir el valor correspondiente al trámite.

CERTIFICACION

1. Diligenciar el nombre de la persona natural o persona jurídica acreedora hipotecaria

Notas:

1. la información debe firmarse en original por el representante legal de la persona jurídica debidamente autorizado para expedir las certificaciones
2. Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
3. Las prorratas las debe expedir la entidad financiera.

CBJ-005-2023



Señores:

SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT

Dir.: Calle 52 # 13 - 64

Conmutador: 601 3581600

Ciudad.

**Asunto: Coadyuvancia para solicitud permiso de enajenación
Fideicomiso Proyecto Plano 33**

COADYUVANCIA

CARLOS MARIO GOMEZ CORREA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.616.951 expedida en Medellín, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número Tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha Veinte (20) de Agosto de Mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en Notaría Quince (15) del de Bogotá D.C., calidad que se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en el presente acto obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora Fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33**, con Nit 830.053.036-3, por medio de la presente manifiesto que coadyuvo a 33 PROYECTOS S.A.S., identificada con el NIT No 901.470.033-7 y en especial al señor Raúl Castaño Quica, identificado con cédula de ciudadanía No 80.773.079 y/o al Sr. Luis Alejandro Mora Rojas, identificado con cédula de ciudadanía No 79.403.645, para que efectúen los trámites de solicitud de enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto en referencia, ubicado en la Calle 33 # 17 - 51 y matrícula inmobiliaria No. 50C-112712.

La presente coadyuvancia se expide a los veinticuatro (24) días del mes de abril de 2023.

Es claro que con 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 de construcción ni la promoción o ventas que se vayan a realizar sobre los inmuebles que forman parte del fideicomiso.

Atentamente,

CARLOS MARIO GOMEZ CORREA

C.C. No. 71.616.951 de Medellín

Representante Legal

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. actuando única y
Exclusivamente como vocera y administradora del
FIDEICOMISO PROYECTO PLANO 33





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR GOMEZ CORREA CARLOS MARIO, QUIEN EXHIBIÓ LA C.C. 71.616.951, Y TARIETA No. **** C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.



[Handwritten signature]



J. Morales

Mallory Rodriguez

1. Año 2021

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

1116608942481



(415)7707212489984(8020) 000111660894248 1

Datos del declarante	5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres		
	9 0 1 4 7 0 0 3 3	7						
	11. Razón social	33 PROYECTOS SAS					12. Cód. Direc. Seccional	24. Actividad económica principal
	Si es una corrección indique:		25. Cód.	26. No Formulario anterior			3 2	4 1 1 1

29. Fracción año gravable siguiente (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	30. Renuncio a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	31. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	32. Pérdidas fiscales acumuladas años anteriores, sin compensar	0
Datos informativos	33. Total costos y gastos de nómina	34. Aportes al sistema de seguridad social	0	35. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	0		0

Categoría	Código	Descripción	Valor	Categoría	Código	Descripción	Valor
Patrimonio	36	Efectivo y equivalentes al efectivo	142,497,000	Renta	76	Renta presuntiva	0
	37	Inversiones e instrumentos financieros derivados	1,000,000		77	Renta exenta	0
	38	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	84,221,000		78	Rentas gravables	0
	39	Inventarios	82,095,000		79	Renta líquida gravable	19,000
	40	Activos intangibles	0	Ganancias ocasionales	80	Ingresos por ganancias ocasionales	0
	41	Activos biológicos	0		81	Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	0
	42	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	0		82	Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, Art 15 Decreto 772 de 2020)	0
	43	Otros activos	0		83	Costos por ganancias ocasionales	0
	44	Total patrimonio bruto	309,813,000		84	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	0
	45	Pasivos	538,000		85	Ganancias ocasionales gravables	0
46	Total patrimonio líquido	309,275,000	Liquidación privada	86	Score la renta líquida gravable	6,000	
Ingresos	47	Ingresos brutos de actividades ordinarias		0	87	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 10% (base casilla 54)	0
	48	Ingresos financieros		19,000	88	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 E.T. (base casilla 55)	0
	49	Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)		0	89	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 27% (base casilla 56)	0
	50	Dividendos y/o participaciones distribuidos por entidades no residentes en Colombia a una CHC y prima en colocación de acciones.		0	90	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 ET (base casilla 53)	0
	51	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general provenientes de sociedades y entidades extranjeras o de sociedades nacionales		0	91	Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 33% (base casilla 52)	0
	52	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)		0	92	Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	6,000
	53	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2017 y siguientes)		0	93	Descuentos tributarios	0
	54	Dividendos y/o participaciones gravadas al 10%		0	94	Impuesto neto de renta	6,000
	55	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)		0	95	Impuesto de ganancias ocasionales	0
	56	Dividendos y/o participaciones provenientes de proyectos calificados como megainversión gravadas al 27%	0	96	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	0	
57	Otros ingresos	0	97	Total impuesto a cargo	6,000		
58	Total ingresos brutos	19,000	98	Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 97 (Modalidad de pago 1)	0		
59	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	0	99	Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)	0		
60	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	0	100	Crédito fiscal artículo 256-1 E.T.	0		
61	Total ingresos netos	19,000	101	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	0		
Costos y deducciones	62	Costos	0	102	Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	0	
	63	Gastos de administración	0	Retenciones	103	Autorretenciones	0
	64	Gastos de distribución y ventas	0		104	Otras retenciones	0
	65	Gastos financieros	0		105	Total retenciones año gravable a declarar	0
	66	Otros gastos y deducciones	0	106	Anticipo renta para el año gravable siguiente	2,000	
	67	Total costos y gastos deducibles	0	Sobretasa instituciones financieras	107	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	0
RSAL (R.T.E.)	68	Inversiones efectuadas en el año	0		108	Sobretasa instituciones financieras	0
	69	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	0		109	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	0
Renta	70	Renta por recuperación de deducciones	0	110	Saldo a pagar por impuesto	8,000	
	71	Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	0	111	Sanciones	0	
	72	Renta líquida ordinaria del ejercicio	19,000	112	Total saldo a pagar	8,000	
	73	Pérdida líquida del ejercicio	0	113	Total saldo a favor	0	
	74	Compensaciones	0	114	Valor impuesto exigible por Obras por Impuestos Modalidad de pago 1	0	
75	Renta líquida	19,000	115	Valor total proyecto Obras por Impuestos Modalidad de pago 2	0		

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional 20221098140963

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora

2022-04-18 / 01:43:38 PM

Fecha Acuse de Recibo

Firmado

980. Pago total \$ 0

996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo 0 91000884127922

Bogotá D.C., 21 de marzo de 2023

Señores

JUAN PABLO QUINTERO CADENA
33 PROYECTOS SAS
MAS INGENIERIA SC SAS
CREHA STUDIO SAS
FIDEICOMISO PLANO 33
FIDUCIARIA CENTRAL SA
Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Crédito Constructor **Proyecto Plano 33.**

Apreciados Señores:

Nos es grato comunicarles que una vez estudiados los documentos requeridos y realizada la evaluación de crédito, el Banco de Bogotá ha aprobado un crédito por **MIL CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS \$1.430.000.000m/cte.**, para ser destinado exclusivamente a la financiación de la construcción del proyecto: **Plano 33**, multifamiliar conformado por 10 apartamentos en una torre de 6 pisos, 9 parqueaderos sencillos privados, 1 parqueadero sencillo con servidumbre y 3 parqueaderos para visitantes ubicado Calle 33 N. 17 - 51 en la ciudad de **Bogotá – Cundinamarca.**

A continuación, se relacionan las condiciones y requisitos de aprobación del crédito:

1.- En cuanto al crédito:

- El crédito se pactará en pesos y generará intereses remuneratorios a la tasa fija que se defina para la época de los respectivos desembolsos, la cual se cobrará **Trimestre Vencido**. Si se presentare vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelen oportunamente los intereses convenidos, se procederá a cobrar intereses de mora a la máxima tasa autorizada.
- El plazo del crédito será de **18 meses**. La periodicidad de las visitas de obra será mensual para llevar un adecuado control de la evolución de la construcción.
- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PLANO 33**, así mismo, las firmas de la **JUAN PABLO QUINTERO CADENA, 33 PROYECTOS SAS, MAS INGENIERIA SC SAS Y CREHA STUDIO SAS.**

2.- En cuanto a la garantía:

- Se requiere la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario, Patrimonio Autónomo, que tenga la titularidad del lote y conlleve la administración de los recursos, donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.



- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de **810m²**, ubicado en Calle 33 N. 17 - 51 en la ciudad de **Bogotá – Cundinamarca** el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Se deberá instalar una valla anunciando la financiación en el lote donde se desarrollará el Lote búfalo, teniendo en cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá.
- Le solicitamos contactar a la firma de abogado **Jose Daniel Castrellon Pardo** al teléfono **6386259** celular **3168266677** correo electrónico **danielcastrellon.abogado@yahoo.com**. Así mismo deberá contactar a la firma evaluadora **ISA Ltda** al teléfono **(601)3230450 ext. 8** quien realizará el avalúo del respectivo inmueble.

3.- Sobre los desembolsos:

3.1- Crédito Constructor Etapa preoperativa:

El desembolso del crédito preoperativo por valor de **CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000m/cte.)**, estará sujeto al cumplimiento de las condiciones:

- Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.

3.2- Crédito Constructor Etapa Operativa:

Los desembolsos del saldo del crédito constructor por un valor de **MIL DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$1.290.000.000m/cte.)**, estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Entregar al Banco de Bogotá una copia de la póliza de seguro Todo Riesgo en Construcción, la que tendrá una cobertura mínima por amparo básico de **\$2.602.145.000/cte.**, con vigencia de **18 meses**.
- Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas del 90%, Es decir, 7 de las 8 unidades con la que cuenta el proyecto en el cual no están incluidas las dos unidades en Canje y un recaudo mínimo de **\$766.000.000m/cte.** por concepto de cuotas iniciales.
- Se deberá contar con avance de obra mínimo del 30%, se podrán tener en cuenta los anticipos efectivamente pagados a proveedores hasta por el 3%.
- En cada uno de los desembolsos se deberá contar con:
 - Un informe de avance de obra elaborado por el área técnica de crédito constructor del banco.
 - Un informe actualizado del recaudo de cuotas iniciales.
- Los desembolsos del crédito preoperativo y crédito constructor no deberán superar el 35% del valor del lote más el valor de las construcciones.
- Posterior al primer desembolso, trimestralmente se deberá contar con una actualización del estado de ventas del proyecto.
- El valor de las prorratas al momento de la escrituración deberá ser calculado sobre las unidades vendidas.



- Autorización al acreedor financiero para solicitar informes o reportes sobre el desarrollo del contrato con periodicidad trimestral.
- Adicional se deberá presentar una certificación firmada por el representante legal y revisor fiscal de la constructora sobre el número de las promesas de compraventa cerradas, las cuales deberán ser igual o mayor al número de unidades exigidas en el punto de equilibrio.
- El punto de equilibrio se calcula sobre las 8 unidades vendibles del proyecto. el punto de equilibrio no deberá incorporar las dos unidades establecidas como canje por el lote.

De otra parte, es importante puntualizar que los desembolsos por Avance de Obra se realizarán tomando como base la estructura de costos del presupuesto aprobado, la cual corresponde a un valor **\$2.674.000.000m/cte.**, de costo directo y un valor de **\$1.485.000.000m/cte.** del costo indirecto, valores definidos como resultado del estudio técnico realizado por el Banco. Por lo tanto, no se financiarán los ajustes que pudiera tener el mismo después de la fecha de aprobación del crédito constructor. Cualquier variación del presupuesto no será considerada para la determinación del monto a desembolsar.

Los desembolsos estarán sujetos a la disposición de tesorería del Banco, a las políticas comerciales y de riesgos, así como al mantenimiento de las condiciones económicas y financieras de los solicitantes del crédito.

Resulta esencial indicar que además de las condiciones establecidas para el otorgamiento del crédito, el Banco de Bogotá podrá abstenerse de realizar cualquier desembolso, aplazar los mismos o revocar el cupo aprobado: A) Cuando se compruebe que el proyecto no cumple con las condiciones mínimas de calidad de la construcción de la obra, o cuando se confirme el incumplimiento de los requisitos legales requeridos para la construcción del proyecto. B) Cuando no se cumpla con el porcentaje de avance de obra mínimo exigido en la aprobación. C) Cuando en el informe de avance de obra no se evidencie la inversión de los recursos recibidos: recaudo de cuota iniciales y desembolsos de crédito constructor. D) Cuando la garantía ofrecida resulte insuficiente para el cubrimiento de la operación. E) Cuando existan cambios en las condiciones financieras del deudor. F) Cuando el deudor persona natural fallezca o siendo persona jurídica se encuentre incurso en causal de liquidación o en proceso concursal. G) Cuando no se acredite la disponibilidad de servicios. H) Cuando la obra sea suspendida o bloqueada por orden de autoridad o por cualquier otra causa. I) Si se presentan medidas cautelares sobre los bienes del proyecto y/o bienes del dueño del proyecto. J) Si los bienes, el dueño, controlante o los administradores del proyecto se ven vinculados en noticias y/o investigaciones por lavado de activos o financiación de terrorismo. K) Si el/los deudores son dueños o socios controlantes en otros proyectos diferentes al financiado por el Banco y dichos proyectos son paralizados, se incumplen pagos o se presentan cambios que impidan el correcto desarrollo de estos. L) Cuando por cualquier otra causa se afecte el desarrollo normal del proyecto. (Revisar el tema de que el crédito constructor ni las cuotas iniciales financian pago de lote)

Es importante precisar que el Banco de Bogotá no responde por la ejecución del proyecto, la estabilidad de la obra, la calidad de esta, los plazos de entrega y demás obligaciones relacionadas con éste serán responsabilidad exclusiva del solicitante del crédito. Es absolutamente necesario, que cualquier modificación en las características del proyecto, en la composición del capital de la entidad solicitante, sea informada previamente al Banco de Bogotá.

4- Sobre las subrogaciones:

Sin perjuicio de la obligación de mantener al día el pago del crédito, el proceso de amortización se realizará principalmente mediante subrogaciones de créditos individuales de vivienda de los compradores con el Banco de Bogotá, pago de prorratas por ventas de contado o con crédito de otras entidades. Para lograr un adecuado manejo de este proceso, cuando se trate de ventas de inmuebles que el Banco de Bogotá financie, si el valor de los respectivos créditos individuales fuere inferior al valor de la prorrata que resulte para cada inmueble se deberá cancelar la diferencia, previo a la firma de la escritura pública de hipoteca de los compradores por parte de nuestro representante legal. Cuando se lleven a cabo ventas de contado o transferencias de unidades en las que no se utilice financiación del Banco de Bogotá, se deberá realizar el pago de la respectiva prorrata, previo a la firma de la escritura pública de compraventa o transferencia de propiedad de la respectiva unidad.

El cálculo de las prorratas se realizará de la siguiente manera:

- El cargue inicial se realiza sobre la totalidad de las unidades del proyecto.
- El cálculo de prorratas para liberación se realiza únicamente sobre las unidades vendidas.
- Cuando se realicen nuevas ventas estas serán tenidas en cuenta para el recalcule de las prorratas. Para estos efectos se deberá aportar la certificación de ventas expedida por la Fiduciaria, o copia de las promesas de compraventa suscritas cuando no se haya constituido un esquema fiduciario, si se ha liberado una prorrata con base a una carta de compromiso o un subsidio y no se han recibido los recursos dentro del tiempo estipulado por el Banco, se procederá al recalcule de las prorratas activas.
- Los créditos que otorgará el Banco de Bogotá a cada uno de los compradores del proyecto interesados en financiación, en cuanto a sus características, tasas de interés, plazos, sistemas de amortización, serán las que para la época de la subrogación correspondiente tenga establecido el Banco.
- El porcentaje de financiación para los compradores de este proyecto por la línea de leasing será máximo el 80 % y por la línea de crédito hipotecario del 70% en el caso de NO VIS y 80% en el caso de VIS sobre el menor valor entre el valor comercial del inmueble registrado en la escritura de compraventa y el avalúo realizado por un perito designado por el Banco.

6.- Autorización, uso y alcance de asociar la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT al Crédito:

Al momento de crear el cupo de crédito del producto Constructor, se relacionará la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT que se le haya informado al ejecutivo asignado al proyecto para los casos que seleccionen como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, dicha cuenta podrá ser de Ahorros o Corriente, el asociar esta cuenta al crédito facilitará el cobro oportuno de los intereses exigidos que cause el crédito en forma de débito automático desde que la cuenta tenga recursos para esta operación, igualmente, una vez el crédito constructor se haya saldado, es decir, se encuentre en ceros y continúe activo, los recursos que siga captando el Banco de Bogotá por conceptos de pago asociados a pagos de prorratas del proyecto serán trasladados a dicha cuenta del PAT de forma automática sin requerir solicitudes adicionales del Constructor y/o la Fiduciaria.

Para aquellos casos que no se seleccione como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, los recursos que sean captados por el mismo y una vez el crédito esté saldado serán entregados mediante cheque, para esto deberá continuar el actual proceso de solicitud mediante la Mesa de Ayuda



Constructor, asimismo, para los casos que sí se haya relacionado la cuenta del PAT en el crédito pero deseen que los recursos captados por el Banco de Bogotá una vez el crédito se haya pagado en su totalidad sean entregados mediante cheque, se deberá hacer uso de la Mesa de Ayuda Constructor, proporcionando la documentación necesaria en donde conste la autorización de la Fiduciaria para que sea girado el cheque, por último, los casos que no hayan relacionado la cuenta del PAT oportunamente pero deseen que los recursos sean transferidos allí, también se deberá efectuar el proceso con el acompañamiento de la Mesa de Ayuda Constructor remitiendo de igual forma la autorización de la Fiduciaria para tal fin.

La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación.

Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

Cordialmente,



Freddy Alejandro Ruiz Romero
Gerente Comercial Crédito Constructor

Aceptación:

Yo Gustavo Adolfo Suescún Cuervo mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de 33 PROYECTOS SAS, manifiesto expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma:

C.C. 80.502.617

Bogotá D.C., 21 de marzo de 2023

Señores

JUAN PABLO QUINTERO CADENA
33 PROYECTOS SAS
MAS INGENIERIA SC SAS
CREHA STUDIO SAS
FIDEICOMISO PLANO 33
FIDUCIARIA CENTRAL SA
Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Crédito Constructor **Proyecto Plano 33.**

Apreciados Señores:

Nos permitimos informar que el desembolso del crédito preoperativo por un valor de **CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000m/cte.)**, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Certificación de constitución de fiducia inmobiliaria (documento soporte de radicación del negocio): Fideicomiso plano 33 expedido por fiduciaria central S.A el cual tendrá la titularidad del lote y la administración de los recursos del proyecto donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PLANO 33**, así mismo, las firmas de la **JUAN PABLO QUINTERO CADENA, 33 PROYECTOS SAS, MAS INGENIERIA SC SAS Y CREHA STUDIO SAS.**
- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de 810m², ubicado en Calle 33 N. 17 - 51 en la ciudad de Bogotá – Cundinamarca el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.

La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación.

Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de



Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

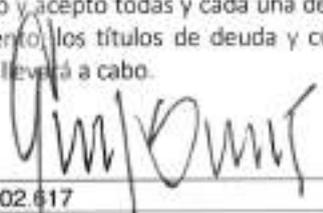
Cordialmente,



Freddy Alejandro Ruiz Romero
Gerente Comercial Crédito Constructor

Aceptación:

Yo Gustavo Adolfo Suescún Cuervo mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de 33 PROYECTOS S.A.S. manifiesto expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma: 
C.C. 80.502.617



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: PLANO 33
ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 10
DIRECCIÓN: CALLE 33 17-51
CONSTRUCTORA: JUAN PABLO QUINTERO CADENA / MAS INGENIERIA SC SAS / 33 PROYECTOS SAS
FECHA (dd-mm-aa): 27/01/23

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Placa de contrapiso en concreto reforzado de 0,10 m de altura sobre recebo compactado de 0,20 m de espesor y vigas de amarre de 0,50 m.
Concreto de 3000 PSI y acero de 4200 kg/cm².

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes de tomillo de 0,30. 0,40 m de diámetro, 25m de profundidad, por debajo del nivel del terreno. En concreto de 4000 PSI y refuerzo en acero de 4200 Kg/cm².

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica: Pórticos en concreto

Placas en concreto de 4500 PSI reforzado, 0.40 m de altura con torta superior de inferior; columnas y cortinas en concreto de 4500 PSI.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo estructural en arcilla o en concreto a la vista en muros de fachadas, zonas comunes y muros de zonas de parqueos.

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Muros en bloque No. 4 y No. 5 para muros divisorios interiores.

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Los muros interiores serán pañetados, con estuco y pintura o enchape sobre el pañete.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

¿Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachadas en ladrillo de arcilla a la vista, con estructura a la vista en algunas zonas.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos en vinilo, apariencia madera, en lobby y halles de apartamentos.

Parqueaderos con acabado en concreto con endurecedor.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubiertas con acceso desde apartamentos en placa de concreto plana con afinado de mortero, impermeabilización en manto asfáltico y sobre éste enchape en tableta 1/4 26 o similar.

Cubierta de zona común del edificio en teja aislante de acero, con protección.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras zona comunes en concreto, con afinado en mortero y acabado en tableta gres o similar.

Escaleras metálicas o en concreto en apartamentos dúplex.

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No Aplica

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de reserva, con capacidad para suplir el suministro durante cortes eventuales del servicio.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO Capacidad aproximada 5 personas

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO Sistema de seguridad perimetral y accesos

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO En accesos peatonal y vehicular

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

3.6. GIMNASIO

SI NO

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO Uno (01)

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO Tres (03)

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO De acuerdo con requerimientos de ENEL

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Sin fondo, en tablemac o material similar, conformados por un amazón de madera o aglomerado por el sistema de largueros y peínazos ensamblados y pegados para soportar las láminas de madera adosadas al amazón mencionado, correspondiente a la cara exterior de la puerta y la lámina tablemac.

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO

Características y materiales a utilizar:

Puertas en tablemac o material similar, conformadas por un armazón de madera o aglomerado por el sistema de largueros y peñazos ensamblados y pegados, para soportar adecuadamente las láminas a ser instaladas. Láminas adosadas al armazón mencionado, correspondientes a la cara exterior de la puerta y la lámina de tablemac.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puertas metálicas con enchape de la cara interior en el mismo tablemac utilizado para las puertas de comunicación.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES Pisos en vinilo, apariencia madera - o similar

4.2.2. HALL'S Pisos en vinilo, apariencia madera - o similar

4.2.3. HABITACIONES Pisos en vinilo, apariencia madera - o similar

4.2.4. COCINAS Pisos en vinilo, apariencia madera - o similar

4.2.5. PATIOS Tableta 1/4 26 gress o similar

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Muros interiores pañetados, con estuco y pintura. Algunos elementos en concreto se dejarán la vista, así como la cara interior de algunos muros de fachada.

4.3.2. HABITACIONES Muros interiores pañetados, con estuco y pintura. Algunos elementos en concreto se dejarán la vista, así como la cara interior de algunos muros de fachada.

4.3.3. COCINAS Muros interiores pañetados, con estuco y pintura. Salpicadero de 10 cm sobre el mesón y de 60 cm en la zona de las estufa

4.3.4. PATIOS Mampostería a la vista

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Eléctrico
4.4.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Eléctrico - 4 quemadores
4.4.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Mueble alto y bajo, acabado exterior en melamina e interior en formica
4.4.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En granito
4.4.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Eléctrico
4.4.6. LAVADERO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En fibra de vidrio

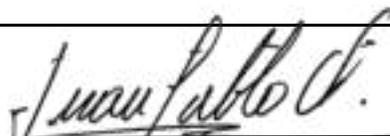
4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En baños de alcobas - bajo mesón en tablemac o similar
4.5.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En zona de cabinas de duchas
4.5.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En zona de cabinas de duchas
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En vidrio y elementos de aluminio
4.5.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Flotado, sin marco

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Juan Pablo Quintero Cadena

Firma representante legal o persona natural
Gustavo Suescún Cuervo / Más Ingeniería / 33 Proyectos



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 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 sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación**, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social JUAN PABLO QUINTERO CADENA / 33 PROYECTOS SAS / MÁS INGENIERÍA SC SAS		2. Identificación CC. 79464743 / NIT 901470033-7 / NIT 900146509-9	
3. Representante legal de la persona jurídica Gustavo Adolfo Suescún Cuervo		4. Identificación del representante legal C.C. 80.502.617	5. Registro para la enajenación de inmuebles
6. Dirección AK 19 # 95 55 Of 305	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: info@plano33.com.co		8. Teléfono 6017167584

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda PLANO 33		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 10 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Calle 33 # 17 51		13. Localidad – UPZ Teusaquillo - UPZ 101 TEUSAQUILLO	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 13	
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción
			Fecha de ejecutoria
			Curaduría
			11001-3-22-2773
			10-ene-2023
			3
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 453,6	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 1237,45		20. Área a construir para esta radicación (m ²) 1237,45
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %	23. Oficio del aval, con Radicación Nº N/A
24. Chip(s) AAA0083JASK		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 050C-112712	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-abr-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha
	FIDUCIARIA CENTRAL	3357	26-dic-2022
			Notaría
			65
31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha
SI	FIDUCIARIA CENTRAL		21-jun-2021
			Vigencia
			21-dic-2023
			Prórroga
			21-dic-2024

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230104	FECHA 25-MAY-2023
 33 Proyectos / Más Ingeniería Juan Pablo Quintero C. Gustavo Suescún Cuervo	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 20-JUN-2023	
Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 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 de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es ≤ 90 smmlv;
VIS , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es > 90 y ≤ 150 smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y ≤ 175 smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Quien coadyuva no queda facultado por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Para los soportes contables, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no anterior a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito, dentro de la solicitud, con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 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 sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación**, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social JUAN PABLO QUINTERO CADENA / 33 PROYECTOS SAS / MÁS INGENIERÍA SC SAS		2. Identificación CC. 79464743 / NIT 901470033-7 / NIT 900146509-9	
3. Representante legal de la persona jurídica Gustavo Adolfo Suescún Cuervo		4. Identificación del representante legal C.C. 80.502.617	5. Registro para la enajenación de inmuebles
6. Dirección AK 19 # 95 55 Of 305	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: info@plano33.com.co		8. Teléfono 6017167584

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda PLANO 33		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 10 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Calle 33 # 17 51		13. Localidad – UPZ Teusaquillo - UPZ 101 TEUSAQUILLO	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 13	
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción
			Fecha de ejecutoria
			Curaduría
			11001-3-22-2773
			10-ene-2023
			3
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 453,6	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 1237,45		20. Área a construir para esta radicación (m ²) 1237,45
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %	23. Oficio del aval, con Radicación Nº N/A
24. Chip(s) AAA0083JASK		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 050C-112712	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-abr-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha
	FIDUCIARIA CENTRAL	3357	26-dic-2022
			Notaría
			65
31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha
SI	FIDUCIARIA CENTRAL		21-jun-2021
			Vigencia
			21-dic-2023
			Prórroga
			21-dic-2024

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230104	FECHA 25-MAY-2023
 33 Proyectos / Más Ingeniería Juan Pablo Quintero C. Gustavo Suescún Cuervo	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 20-JUN-2023	
Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 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 de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario ,	cuyo precio de venta es <= 90 smmlv ;
VIS , Vivienda de Interés Social ,	cuyo precio de venta es > 90 y <= 150 smmlv ;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y <= 175 smmlv ;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la **Unidad de Planeamiento Zonal UPZ** donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Quien coadyuva no queda facultado por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Para los soportes contables, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no anterior a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito, dentro de la solicitud, con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.