



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

## PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

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 <b>G&amp;C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES</b>		2. Identificación Número <b>NIT 900.967.602-9</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>YEISON JAVIER GARZON BURGOS</b>		4. Identificación del representante legal <b>1.012.359.503</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>E2020047</b>
6. Dirección <b>CALLE 64 #10-45 OFICINA 206</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>gyc.gestiondeproyectos@gmail.com</b>	
		8. Teléfono <b>3002677579</b>	

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>PROYECTO LIVING 75 63</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ÚNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>32 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>		<b>más</b>	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 75 B 63-36 / CALLE 75 B 63-46</b>		13. Localidad – UPZ <b>Barrios Unidos - UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE</b>	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>5</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>NO APLICA</b>		17. Licencia de construcción <b>LC-11001-1-23-0944</b>	
Fecha de ejecutoria <b>NO APLICA</b>		Fecha de ejecutoria <b>28 Marzo 2023</b>	
Curaduría <b>NO APLICA</b>		Curaduría <b>1</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>300,00</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>1174,37</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>1174,37</b>			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>%</b>	
23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>			
24. Chip(s) <b>AAA0056UADE/ AAA0056UAEP</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-244501 / 50C-1298192</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-Nov-2024</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número <b>SI</b>	
Fecha <b>SI</b>		Notaría <b>SI</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número <b>NO</b>	
Fecha <b>NO</b>		Notaría <b>NO</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA COOMEVA S.A.</b>	
Escritura número <b>12556</b>		Fecha <b>27-Dic-2022</b>	
Notaría <b>27</b>			
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA COOMEVA S.A.</b>	
Contrato <b>FD-141</b>		Fecha <b>28-dic.-2022</b>	
Vigencia <b>28-feb.-2024</b>		Prórroga <b>28-feb.-2024</b>	

### 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)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230118</b>	<b>FECHA</b> <b>06 JUN 2023</b>
	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: <b>29 JUN 2023</b>	
 <b>YEISON JAVIER GARZON BURGOS</b> 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 8 de la Resolución 1513 de 2015.

## 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:

<b>VIP</b> , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es $\leq 90$ smmlv;
<b>VIS</b> , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es $> 90$ y $\leq 150$ smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es $> 150$ y $\leq 175$ smmlv;
<b>Vivienda no VIS/VIP</b>	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 (m<sup>2</sup>):** 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 (m<sup>2</sup>):** 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 (m<sup>2</sup>):** 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 adquirientes. 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 el artículo 12 de la Resolución SDHT 1513 de 2015.



**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN  
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: LIVING 7563  
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 32  
DIRECCIÓN: CALLE 75B #63-36 / CALLE 75B #63-46  
CONSTRUCTORA: G&C GESTIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES SAS  
FECHA (dd-mm-aa): 4/4/2023

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACIÓN TIPO PLACA PILOTE, COMPUESTA POR PLACA ALIGERADA DE 70 CM DE ESPESOR, CON TORTA SUPERIOR E INFERIOR. PILOTES DE 30 CM DE DIAMETRO A 20 METROS DE PROFUNDIDAD

**2.2. PILOTES**

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES SISTEMA TORNILLO CONTINUO A PROFUNDIDAD ESTIPULADA EN ESTUDIO DE SUELOS

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA EN VIGAS Y COLUMNAS, SISTEMA TRADICIONAL APORTICADO.

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

MUROS DE FACHADA PRINCIPAL DE ACUERDO A DISEÑO ARQUITECTONICO. COLORES POR DEFINIR

**2.4.2. BLOQUE**

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

BLOQUE EN ZONAS SOCIALES Y APARTAMENTOS SE ENTREGAN OBRA NEGRA

**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:

PAÑETE EN FACHADAS, MUROS INTERIORES DE ZONAS COMUNES Y PUNTO FIJO. APARTAMENTOS NO SE ENTREGAN PAÑETADOS. SE ENTREGA EN OBRA NEGRA.

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

## 2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

FACHADA PRINCIPAL EN MAMPOSTERIA CON PAÑETE SEGÚN DISEÑO ARQUITECTONICO  
FACHADA POSTERIOR EN MAMPOSTERIA CON PAÑETE SEGÚN DISEÑO ARQUITECTONICO

## 2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISOS CON CARGUE Y TERMINADO SEGÚN DISEÑO

## 2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

N.A

## 2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO A LA VISTA

## 2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

N.A.

## 2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUES DE PLASTICO UBICADOS EN TERRAZA

## 3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

DE PRIMER PISO A CUBIERTA

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

SIETEMA DE VIDEOPORTERO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

INGRESO PARQUEADERO

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

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI  NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI  NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI  NO

## 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

### 4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

**4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS** SI  NO

Características y materiales a utilizar:

**4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL**

Características y materiales a utilizar:

PUERTA ENTAMBORADA CON VETA VERTICAL REFERENCIA HUMO O SIMILAR  
 CON CERRADURA TIPO MANIJA CROMADO

**4.2. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES	N.A
4.2.2. HALL'S	N.A
4.2.3. HABITACIONES	N.A
4.2.4. COCINAS	N.A
4.2.5. PATIOS	N.A

**4.3. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES	MUROS EN BLOQUE No 4 SIN PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA
4.3.2. HABITACIONES	MUROS EN BLOQUE No 4 SIN PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA
4.3.3. COCINAS	MUROS EN BLOQUE No 4 SIN PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA
4.3.4. PATIOS	MUROS EN BLOQUE No 4 SIN PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA

**4.4. COCINAS**

Características:

4.4.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
4.4.2. ESTUFA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
4.4.3. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
4.4.4. MESÓN	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
4.4.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
4.4.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA

**4.5. BAÑOS**

Características:

4.5.1. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
4.5.2. ENCHAPE PISO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
4.5.3. ENCHAPE PARED	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
4.5.5. ESPEJO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA

**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.

\_\_\_\_\_  
 Firma representante legal o persona natural





# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

## PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

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 <b>G&amp;C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES</b>		2. Identificación Número <b>NIT 900.967.602-9</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>YEISON JAVIER GARZON BURGOS</b>		4. Identificación del representante legal <b>1.012.359.503</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>E2020047</b>
6. Dirección <b>CALLE 64 #10-45 OFICINA 206</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>gyc.gestiondeproyectos@gmail.com</b>	
		8. Teléfono <b>3002677579</b>	

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>PROYECTO LIVING 75 63</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ÚNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>32 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>		<b>más</b>	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 75 B 63-36 / CALLE 75 B 63-46</b>		13. Localidad – UPZ <b>Barrios Unidos - UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE</b>	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>5</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>NO APLICA</b>		17. Licencia de construcción <b>LC-11001-1-23-0944</b>	
Fecha de ejecutoria		Fecha de ejecutoria <b>28 Marzo 2023</b>	
Curaduría		Curaduría <b>1</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>300,00</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>1174,37</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>1174,37</b>			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>%</b>	
23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>			
24. Chip(s) <b>AAA0056UADE/ AAA0056UAEP</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-244501 / 50C-1298192</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-Nov-2024</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número	
		Fecha	
		Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número	
		Fecha	
		Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria	
		Escritura número	
		Fecha	
		Notaría	
		<b>FIDUCIARIA COOMEVA S.A.</b>	
		<b>12556</b>	
		<b>27-Dic-2022</b>	
		<b>27</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos?		Entidad Fiduciaria	
		Contrato	
		Fecha	
		Vigencia	
		Prórroga	
		<b>SI</b>	
		<b>FIDUCIARIA COOMEVA S.A.</b>	
		<b>FD-141</b>	
		<b>28-dic.-2022</b>	
		<b>28-feb.-2024</b>	

### 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)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b>	<b>FECHA</b>
	<b>400020230118</b>	<b>06 JUN 2023</b>
 <b>YEISON JAVIER GARZON BURGOS</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	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: <b>29 JUN 2023</b>	
	 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 8 de la Resolución 1513 de 2015.

## 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:

<b>VIP</b> , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es $\leq 90$ smmlv;
<b>VIS</b> , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es $> 90$ y $\leq 150$ smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es $> 150$ y $\leq 175$ smmlv;
<b>Vivienda no VIS/VIP</b>	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 (m<sup>2</sup>):** 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 (m<sup>2</sup>):** 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 (m<sup>2</sup>):** 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 adquirientes. 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 el artículo 12 de la Resolución SDHT 1513 de 2015.

**FIDUCIARIA COOMEVA S.A.,  
IDENTIFICADO CON NIT No. 900.978.303-9**

**CERTIFICA:**

Que FIDUCIARIA COOMEVA S.A. es administradora del Encargo Fiduciario de administración de preventas denominado **PROYECTO LIVING 7563**, constituido mediante documento privado el 26 de diciembre del 2022.

El Encargante es la sociedad **G&C GESTIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.** identificada con NIT. 900.967.602-9, quien se encuentra interesada en adelantar por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad la promoción y desarrollo del proyecto denominado **LIVING 7563**.

El Proyecto consiste en 32 apartaestudios de vivienda de interés social (VIS) desde 23m2 hasta 26m2 aproximadamente, ubicado en la calle 75B No. 63-36 y Calle 75B No. 63-46 del barrio Simon Bolivar en la ciudad de Bogotá. El proyecto contará con Lobby, zona de coworking, salón de juntas, zona de TV y 5 Parquederos aprobados como bienes comunes.

Al corte del 31 de mayo de 2023, el proyecto LIVING 7563, cuenta con la apertura de 07 de encargos fiduciarios, los cuales representan la venta de 07 apartaestudios.

Al corte del 31 de mayo de 2023, se presenta un valor total de ventas de unidades de **\$ 1.144.000.000, 00 COP (MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS)**.

Al corte del 31 de mayo de 2023, el proyecto presenta un recaudo de cuotas iniciales de **\$56.998.714,00 COP (CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS)**.

Que el tiempo de promoción del proyecto es de (14) meses a partir de la suscripción del contrato fiduciario, es decir hasta el 26 de febrero de 2024.

Para constancia se expide a solicitud del interesado en Santiago de Cali, el día 02 de junio del 2023.

  
JULIO CESAR TORRES LOPEZ (2 jun. 2023 16:31 CDT)

**JULIO CESAR TORRES LOPEZ**

Representante Legal Suplente



Fiducomeva S.A. como administradora del Encargo Fiduciario

**LIVING 7563**

Datos del Defensor del Consumidor Financiero: César Alejandro Pérez Hamilton (defensor principal) - Carlos Alfonso Cifuentes Neira (defensor suplente) - Dirección: Avenida 19 #114-09, Oficina 502. Edificio Glas Haus Bogotá D.C. - teléfono: Bogotá (1) 213 1322 - 213 1370 - celular: 321 924 0479 - 323 232 2934 - 323 232 2911 correo electrónico: defensorfiducomeva@pgabogados.com - sitio web: <http://pgabogados.com/> - horarios: lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 5:30 p.m. (Jornada continua)

Sede Nacional: Av. Pasoancho N° 57-50 · Tel: (602) 333 0000  
Línea Nacional Gratuita: 01 8000 110 123 · Desde tu móvil: #464  
Cali · Colombia · Suramérica

[www.fiducomeva.com](http://www.fiducomeva.com)

No.	Encargo	Identificación	Descripción	APTO	Valor Total Unidad	Valor Total Pagado	Valor Capital Adeuda
1	10199950205	79577838	CARLOS ALBERTO CAMACHO TORRES	307	152.000.000,00	-	152.000.000,00
2	10199950206	33367562	ANGELA YECENIA VELASQUEZ SANABRIA	308	172.000.000,00	-	172.000.000,00
3	10199950207	79472957	JESUS ERNESTO ACOSTA MARTINEZ	401	152.000.000,00	<b>28.085.714,00</b>	123.914.286,00
4	10199950210	1053851055	VALERIA CANDAMIL BURITICA	404	172.000.000,00	<b>9.180.000,00</b>	162.820.000,00
5	10199950215	13821192	GONZALO GELVEZ PELAEZ	501	172.000.000,00	<b>5.000.000,00</b>	167.000.000,00
6	10199950217	1018420460	LUISA FERNANDA REINA SEGURA	503	152.000.000,00	<b>2.493.000,00</b>	149.507.000,00
7	10199950218	88267228	JHONNY ISAAC CAMARGO ORTEGA	504	172.000.000,00	<b>12.240.000,00</b>	159.760.000,00
					<b>1.144.000.000,00</b>	<b>56.998.714,00</b>	









# CERTIFICADO EF LIVING 7563 - FIDUCOOMEVA

Informe de auditoría final

2023-06-02

Fecha de creación:	2023-06-02
Por:	andres amaguaña (andresf_amaguana@coomeva.com.co)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAmQnEy27MSeRsMA_xtE4OJeb9q90iz3lY

## Historial de “CERTIFICADO EF LIVING 7563 - FIDUCOOMEVA”

-  andres amaguaña (andresf\_amaguana@coomeva.com.co) ha creado el documento.  
2023-06-02 - 20:50:32 GMT- Dirección IP: 200.1.126.10.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a Luis Alfredo Polania Sepulveda (luisa\_polania@coomeva.com.co) para su aprobación  
2023-06-02 - 20:51:28 GMT
-  Luis Alfredo Polania Sepulveda (luisa\_polania@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.  
2023-06-02 - 20:51:38 GMT- Dirección IP: 184.94.112.250.
-  Luis Alfredo Polania Sepulveda (luisa\_polania@coomeva.com.co) ha aprobado el documento.  
Fecha de aprobación: 2023-06-02 - 21:06:10 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 200.1.126.10.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a JULIO CESAR TORRES (julio\_torres@coomeva.com.co) para su firma.  
2023-06-02 - 21:06:12 GMT
-  JULIO CESAR TORRES (julio\_torres@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.  
2023-06-02 - 21:06:21 GMT- Dirección IP: 184.94.112.250.
-  JULIO CESAR TORRES (julio\_torres@coomeva.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.  
Fecha de firma: 2023-06-02 - 21:31:25 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 200.1.126.10.
-  Documento completado.  
2023-06-02 - 21:31:25 GMT



Santiago de Cali, 29 de mayo de 2023

Señores  
**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**  
Bogotá D.C

**ASUNTO: COADYUVANCIA PROYECTO LIVING 7563**

**JULIO CÉSAR TORRES LÓPEZ**, mayor de edad, domiciliado, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.430.188, expedida en Cali, Valle del Cauca, actuando en calidad de Representante Legal Suplente de **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, identificada con NIT. No. 900.978.303-9, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 1.671 de fecha veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Décima octava (18ª) del Círculo Notarial de Cali, y domicilio principal en la Ciudad de Cali, todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Cali y la Superintendencia Financiera de Colombia, quien en adelante y para los efectos de este presente certificación se denominará **LA FIDUCIARIA**, obrando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO DE PARQUEO LIVING 7563**, identificado con **NIT. 901.061.400**, constituido mediante documento privado del 28 de diciembre del 2022; en la citada calidad, manifiesto que se **COADYUVA** a la solicitud para la radicación en firme de los documentos para la enajenación de los inmuebles resultantes del **PROYECTO LIVING 7563**, que la sociedad **G&C GESTIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.**, sociedad legalmente constituida identificada con NIT.900.967.602-9, constituida mediante documento privado de fecha 10 de abril de 2016, y registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el 04 de mayo de 2016, en el libro IX, bajo el No. 02100327, todo lo cual lo acredita con el certificado de Cámara y Comercio de Bogotá D.C., ostenta dentro del contrato de fiducia mercantil constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO DE PARQUEO LIVING 7563**, la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

El proyecto **LIVING 7563**, se adelantará sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 50C-1298192 y 50C-244501 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro., cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO DE PARQUEO LIVING 7563**.

De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Fiducia Mercantil Constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO DE PARQUEO LIVING 7563**, suscrito el 28 de diciembre del 2022, la sociedad **G&C GESTIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.**, quien actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en el citado Fideicomiso, es la sociedad facultada para la radicación en firme de los documentos para la enajenación de los inmuebles resultantes del **PROYECTO LIVING 7563**.




Adicionalmente, en los términos del Contrato de Fiduciario en mención, la sociedad **G&C GESTIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S., - FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, es la facultada para adelantar la construcción del proyecto inmobiliario **LIVING 7563**, y a su vez, es la obligada a responder ante los futuros adquirentes por: i. El desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario; ii. Las especificaciones de los inmuebles resultantes del mismo; iii. La calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores; iv. La entrega de las unidades resultantes; v. La estabilidad de la obra, y demás obligaciones propias del constructor del proyecto.

Atentamente,

  
JULIO CÉSAR TORRES (29 may. 2023 15:47 CDT)

**JULIO CÉSAR TORRES LÓPEZ**

C.C. No. 94.430.188 de Cali 

Representante Legal Suplente

**FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, actuando como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO DE PARQUEO LIVING 7563**.









# Coadyuvancia- SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT- 2023- FIDUCOOMEVA

Informe de auditoría final

2023-05-29

Fecha de creación:	2023-05-29
Por:	andres amaguaña (andresf_amaguana@coomeva.com.co)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAApgcDaFhi_l6FnaQBOaxQdYNvw0wV9cB5

## Historial de “Coadyuvancia- SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT- 2023- FIDUCOOMEVA”

-  andres amaguaña (andresf\_amaguana@coomeva.com.co) ha creado el documento.  
2023-05-29 - 20:12:47 GMT- Dirección IP: 191.156.33.85.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a Luis Alfredo Polania Sepulveda (luisa\_polania@coomeva.com.co) para su aprobación  
2023-05-29 - 20:13:36 GMT
-  Luis Alfredo Polania Sepulveda (luisa\_polania@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.  
2023-05-29 - 20:13:51 GMT- Dirección IP: 184.94.112.250.
-  Luis Alfredo Polania Sepulveda (luisa\_polania@coomeva.com.co) ha aprobado el documento.  
Fecha de aprobación: 2023-05-29 - 20:38:59 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 191.106.131.152.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a JULIO CESAR TORRES (julio\_torres@coomeva.com.co) para su firma.  
2023-05-29 - 20:39:00 GMT
-  JULIO CESAR TORRES (julio\_torres@coomeva.com.co) ha visualizado el correo electrónico.  
2023-05-29 - 20:39:09 GMT- Dirección IP: 184.94.112.250.
-  JULIO CESAR TORRES (julio\_torres@coomeva.com.co) ha firmado electrónicamente el documento.  
Fecha de firma: 2023-05-29 - 20:47:14 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 200.1.126.10.
-  Documento completado.  
2023-05-29 - 20:47:14 GMT



**Cuadro de áreas general**

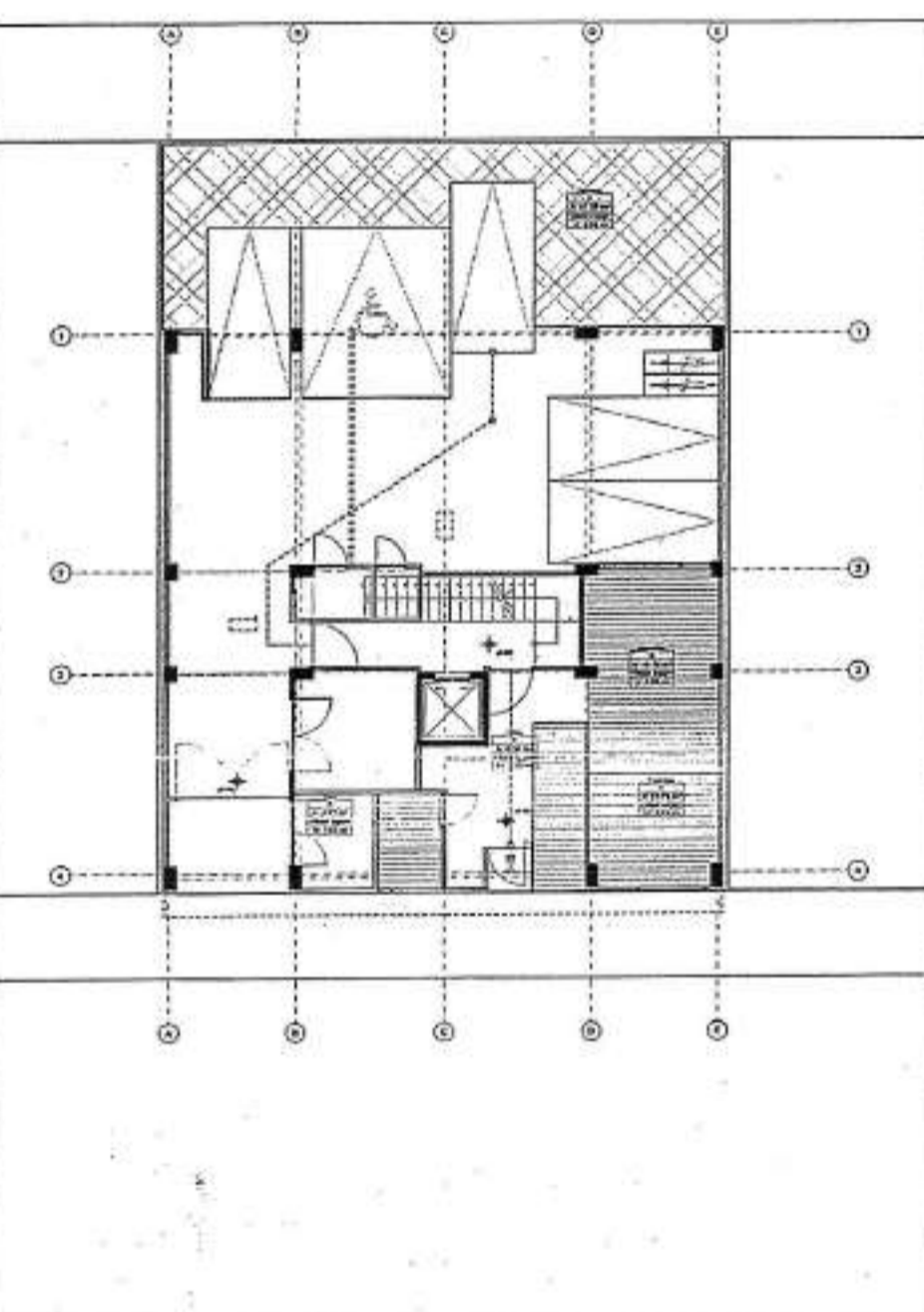
Espacio	Área (M2)
Área de lote	300,00
Área útil	300,00
Tipo Vivienda VIS	
Unidades de vivienda	32
Parqueaderos	5
Área total construida	1174,37
Área construida vivienda	819,96
Espacio Área libre	
Antejardín	0,00
Aislamiento posterior	75,00
Junta Simica Occidente	2,25
Junta Simica Oriente	2,25
Vacío interior	0,00
Área libre total	79,50
Índice ocupación	0,74
Cerramiento aislamiento posterior	25 ML
Cerramiento en cubierta	60,60 ML

Cuadro de Índices			
	Total construido	Área a descontar	Área válida índice
Piso 1	220,50	220,50	0
Piso 2	229,32	22,13	207,19
Piso 3	229,32	22,13	207,19
Piso 4	229,32	22,13	207,19
Piso 5	229,32	22,13	207,19
Hall de cubierta	36,59	36,59	0
<b>TOTAL</b>	<b>1174,37</b>	<b>345,61</b>	<b>828,76</b>
		ÍNDICE RESULTANTE	2,25

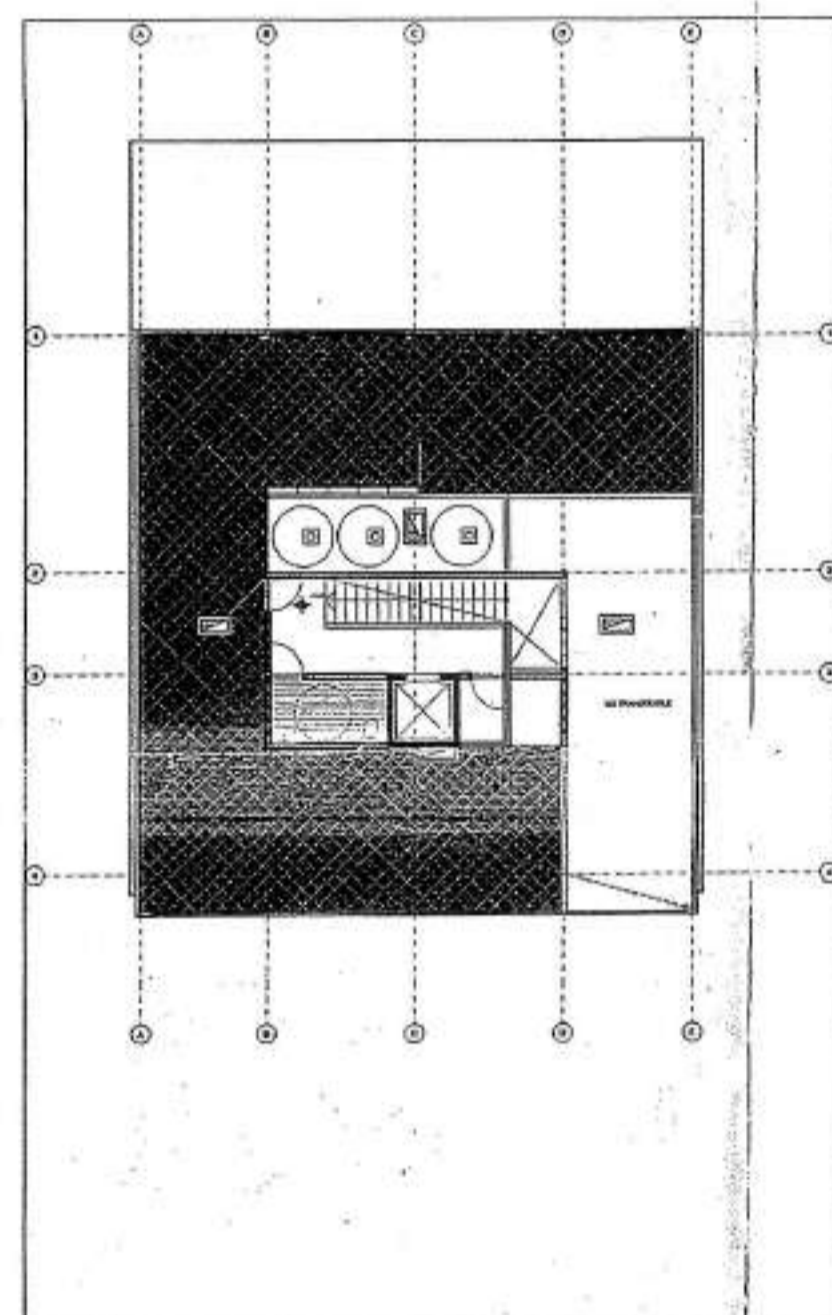
CUADRO DE ÍNDICES			
	ÍNDICE PERMITIDO	ÍNDICE PROPUESTO	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,75	225 M2	0,735
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	3,00	900M2	2,74
			828,76M2

**Equipamiento comunal privado**

Unidades	Área por unidad	Total
32	6	192 M2



0. Piso 0 Equipamentos  
1:200



5. Terraza - Equipamentos  
1:200

**Equipamientos comunales**

Nombre	Área	
	Servicios comunales en área construida (Mínimo 28,8 m2)	Zonas verdes y recreativas (Mínimo 76,8 m2)
Piso 1		
Recepción	6,36	
Coworking	18,76	
Sala de reuniones	10,24	
Terraza de mascotas		47,09
Baño	4,22	
Piso 5 Terraza		
Baño	5,28	
Zonas verdes descubiertas		134,01
<b>Sub-Total</b>	<b>44,86</b>	<b>181,1</b>
<b>Total</b>	<b>225,96</b>	

EQUIPAMIENTO COMUNAL					
Exigido	Tipo	Exigido	Área mínima exigida	Propuesto	%
192 m2	Zonas Verdes y recreativas	40%	76,8	94,32%	181,1 M2
	Servicios comunales en áreas	15%	28,8	23,36%	44,86 M2
	Estacionamientos adicionales	0%	0	0	0
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>192 M2</b>	<b>225,96 M2</b>	

Piso	Nomenclatura	Grupo	Subgrupo	Factor	Área útil	Ocupación	Requisitos				Número de salidas		Travesía (M)	
							Corredores exigidos (mm)	Corredores propuestos (mm)	Escaleras exigidas (mm)	Escaleras propuestas (mm)	Exigidas	Propuestas		
1	Almacenamiento	A	1	28	217,55	A 28 M2 x ocupante	5	7,77	10	77,70	1200	1	1	16,87
2	Social y recreativo - uso menos concentrado	L	3	1,4	86,67	L-3 1,4 M2 x ocupante	5	61,91	10	309,54	1200	1	1	16,87
3	Residencial	R	2	18	203,85	R-2 18 M2 x ocupante	5	11,33	10	56,63	1200	1	1	4,75
4	Residencial	R	2	18	205,37	R-2 18 M2 x ocupante	5	11,41	10	57,05	1200	1	1	4,75
5	Residencial	R	2	18	205,37	R-2 18 M2 x ocupante	5	11,41	10	57,05	1200	1	1	4,75
	Terraza Social y recreativo - uso menos concentrado	L	3	1,4	134,01	L-3 1,4 M2 x ocupante	5	95,72	10	478,61	1200	1	1	22,23
<b>TOTAL</b>					<b>1258,19</b>			<b>210,95</b>						

PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES MUROS DIVISORIOS, FACHADAS Y ANTEPECHOS GRADO DE DESEMPEÑO BAJO GRUPO DE USO I

**Cálculo parqueaderos para vivienda multifamiliar subsidiable (VIS)**

Tipo	Exigencia	Cupos exigidos	Cupos propuestos
Parqueadero privado	1 x 8 unidades	4	4
Parqueadero visitantes	1 x 18 unidades	1	1 (Movilidad reducida)
Bicicletas	1 x 2 parqueaderos Exigidos	2	2
Parqueadero discapacitados	1 x 30 parqueaderos Exigidos	1	1

**LOCALIZACIÓN 1:250**  
LOTEO SEGÚN MANZANA CATASTRAL



A.A.01.1

PROYECTO

**LIVING**  
DESCRIPCIÓN  
DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA DE UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA VIS EN CUATRO PISOS

PROPIETARIO

DIRECCIÓN  
CALLE 75 B # 63-36  
CALLE 75 B # 63-46  
BOGOTÁ D.C

CONTIENE NIVEL ESCALA

CUADROS DE ÁREAS  
PLANTA DE LOCALIZACIÓN  
ÁREAS EQUIPAMENTOS

FECHA

ARQUITECTURA

**SAB ESTUDIO**  
CARRERA 60D # 97-48  
TEL (0) 2218671  
BOGOTÁ  
WWW.ESTUDIO.SAB.COM.CO / ANS@SAB.COM.CO

ANDRÉS N. SÁNCHEZ / ARQUITECTO  
MAT. A36242-110735241

MARÍA JUANITA BECERRA / ARQUITECTA

CONSTRUCTOR RESPONSABLE  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 25202194084 CND

DIENADOR ESTRUCTURAL  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 25202194084 CND

GEOTECNISTA

PROPIETARIO / APODERADO

OBSERVACIONES / ANOTACIONES

GRUPO DE USO I (SEGÚN NSR -10)  
GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES : BAJO

Se dispondrá de tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios, acorde con J.4.3.8.2

A.A.01.1

CURADORA URBANA  
ARQ. RUTH CUSILLOS SALAMANCA  
ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-23-0944  
Fecha: 15 FEB 2023

CURADORA URBANA  
ARQ. RUTH CUSILLOS SALAMANCA  
ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-22-2481  
Fecha: 14 DIC 2022

P.7 03.107.22



PROYECTO

LIVING  
DESCRIPCIÓN  
DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA DE UN EDIFICIO  
MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA VIS EN CUATRO PISO.

PROPIETARIO

DIRECCIÓN  
CALLE 75 B # 63-36  
CALLE 75 B # 63-46  
BOGOTÁ D.C.

CONTIENE NIVEL ESCALA

PLANTA PISO 1  
PLANTA TIPO (3, 4 Y 5)

FECHA

ARQUITECTURA

SAB.ESTUDIO  
CARRERA 60D # 97-48  
TEL (1) 2218871  
BOGOTÁ  
WWW.ESTUDIO.SAB.COLOMBIA.CO / ANS@SAB.COLOMBIA.CO

Andrés N. Sánchez / Arquitecto  
MAT. A36242-110735241

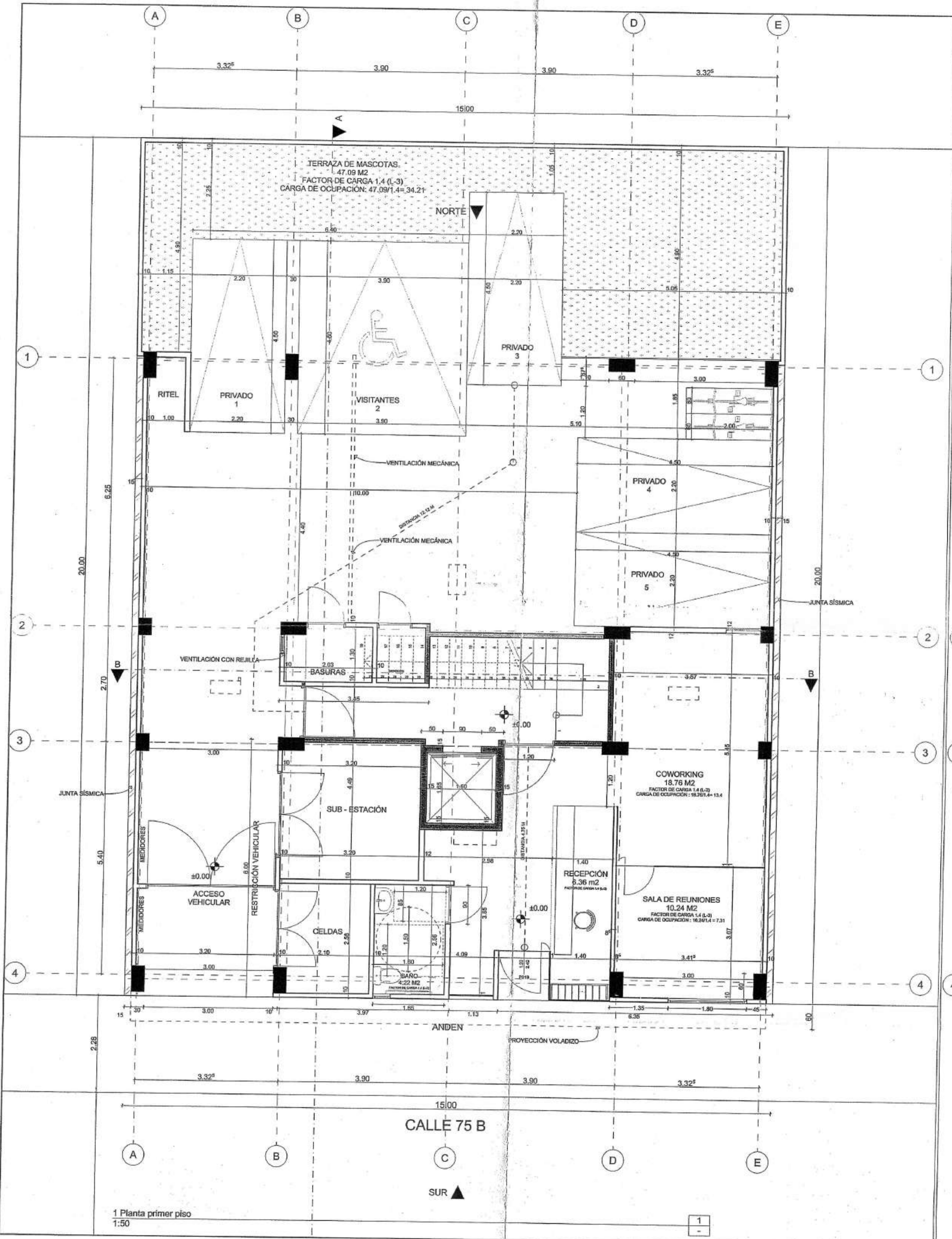
Maria Juanita Becerra / Arquitecta  
CONSTRUCTOR RESPONSABLE  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 25902194084 CND  
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 25902194084 CND  
DISEÑADOR ESTRUCTURAL  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 25902194084 CND  
GEOTECNISTA

PROPIETARIO / APODERADO

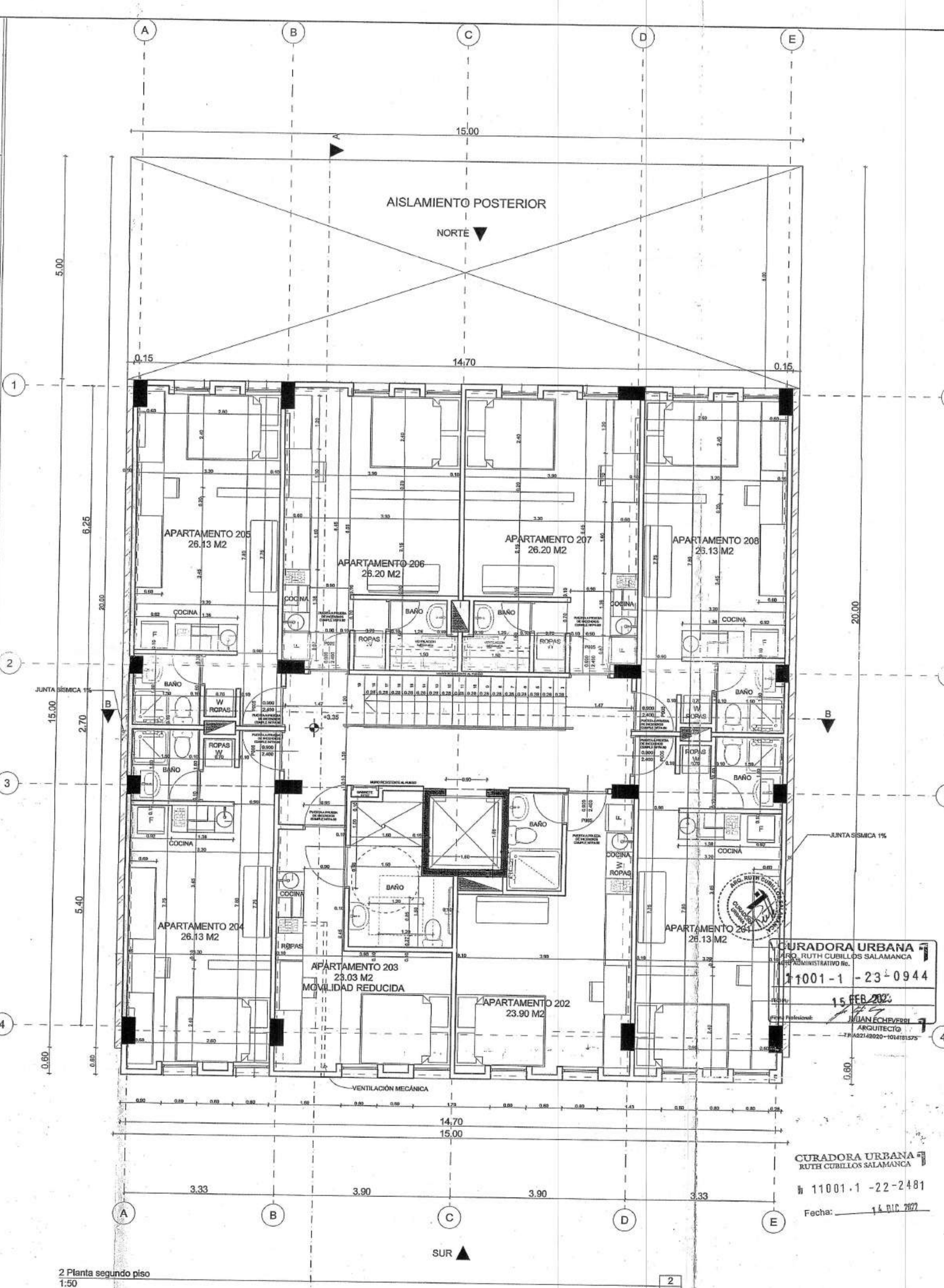
OBSERVACIONES / ANOTACIONES

GRUPO DE USO I (SEGÚN NSR-10)  
GRADO DE DESEMPEÑO DE  
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:  
BAJO

Se dispondrá de tomas fijas para  
bomberos y mangueras para extinción  
de incendios, acorde con J.4.3.8.2



1 Planta primer piso  
1:50



2 Planta segundo piso  
1:50

CURADORA URBANA  
RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
11001-1-23-0944  
15 FEB 2022  
JUAN ECHIVERRI  
ARQUITECTO  
MAT. 14214800-10410105

CURADORA URBANA  
RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
11001-1-22-2481  
Fecha: 14 DIC 2022

R.C. 07-02-22



A.01.3

PROYECTO

LIVING  
DESCRIPCIÓN  
DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA DE UN EDIFICIO  
MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA VIS EN CUATRO PISOS

PROPIETARIO

DIRECCIÓN  
CALLE 75 B # 63-36  
CALLE 75 B # 63-46  
BOGOTÁ D.C.

CONTIENE NIVEL ESCALA

PLANTA PISO 2  
CORTE B

FECHA

ARQUITECTURA

SAB ESTUDIO  
CARRERA 60D # 97-48  
TEL. (1) 2218871  
BOGOTÁ  
WWW.ESTUDIO.SAB.CO/ANS@SAB.CO

ANDRÉS N. SÁNCHEZ / ARQUITECTO  
MAT. A36242-110735241

MARÍA JUANITA BECERRA / ARQUITECTA

CONSTRUCTOR RESPONSABLE  
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 25202194084 CND  
DISEÑADOR ESTRUCTURAL  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 25202194084 CND  
GEOTECNISTA

PROPIETARIO / APODERADO

OBSERVACIONES / ANOTACIONES

CURADORA URBANA  
RUTH CUELLOS SALAMANCA  
ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-23-0944  
15 FEB 2023  
JULIAN SCHEVERRI  
ARQUITECTO

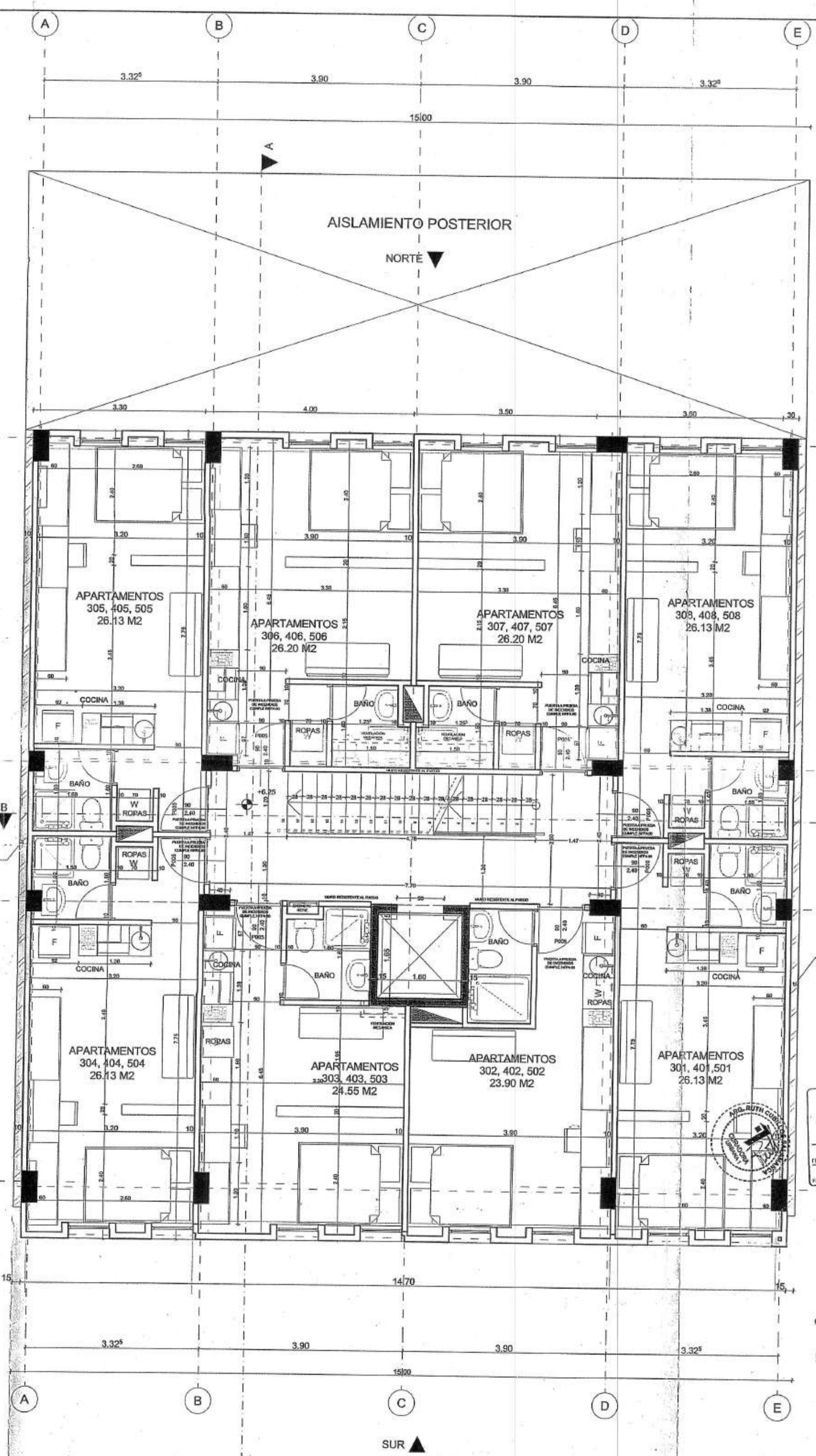
CURADORA URBANA  
RUTH CUELLOS SALAMANCA

11001-1-22-2481

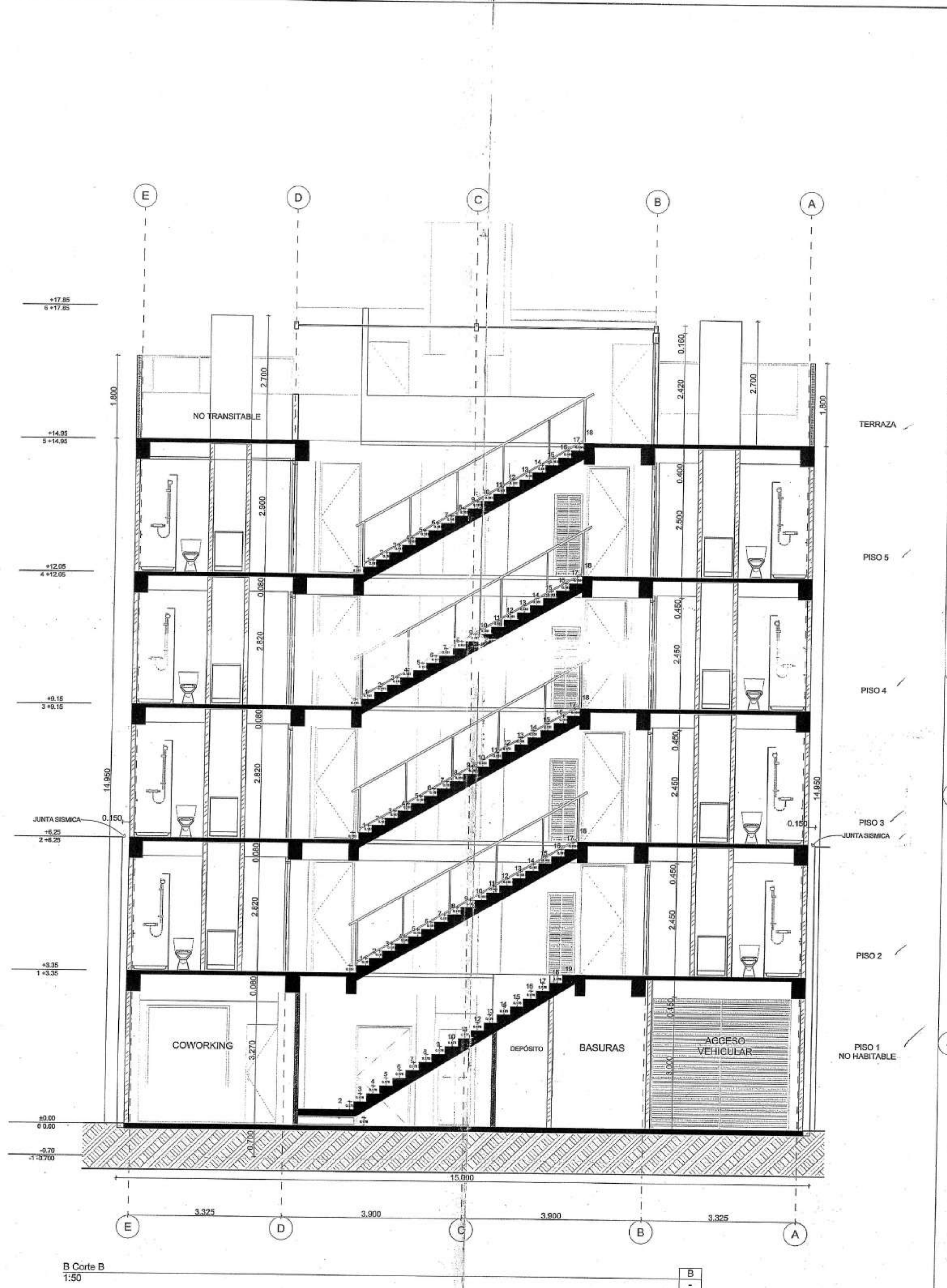
Fecha: 14 DIC 2022

GRUPO DE USO I (SEGÚN NSR-10)  
GRADO DE DESEMPEÑO DE  
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:  
BAJO  
Se dispondrá de tomas fijas para  
bomberos y mangueras para extinción  
de incendios, acorde con J.4.3.8.2

A.01.3



3 Planta Tipo - Piso 3, 4 y 5  
1:50



B Corte B  
1:50







PROYECTO

LIVING  
DESCRIPCIÓN  
DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA DE UN EDIFICIO  
MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA VIS EN CUATRO PISOS

PROPIETARIO

DIRECCIÓN  
CALLE 75 B # 63-36  
CALLE 75 B # 63-46  
BOGOTÁ D.C

CONTIENE NIVEL ESCALA

FACHADA SUR  
FACHADA NORTE

FECHA

ARQUITECTURA

**SAB ESTUDIO**  
CARRERA 60D # 97-48  
TEL (1) 2218871  
BOGOTÁ  
WWW.ESTUDIO.SAB.COM.CO / ANSO.SAB.COM.CO

*Andrés N. Sánchez*  
ANDRÉS N. SANCHEZ / ARQUITECTO  
MAT. A36242-110735241

MARÍA JUANITA BECERRA / ARQUITECTA

CONSTRUCTOR RESPONSABLE  
*José Gabriel*  
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 2592019-4084 CND  
DISEÑADOR ESTRUCTURAL  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 2592019-4084 CND  
GEOTECNISTA

PROPIETARIO / APODERADO

OBSERVACIONES / ANOTACIONES

CURADORA URBANA  
RUTH CUBILLOS SALAMANCA

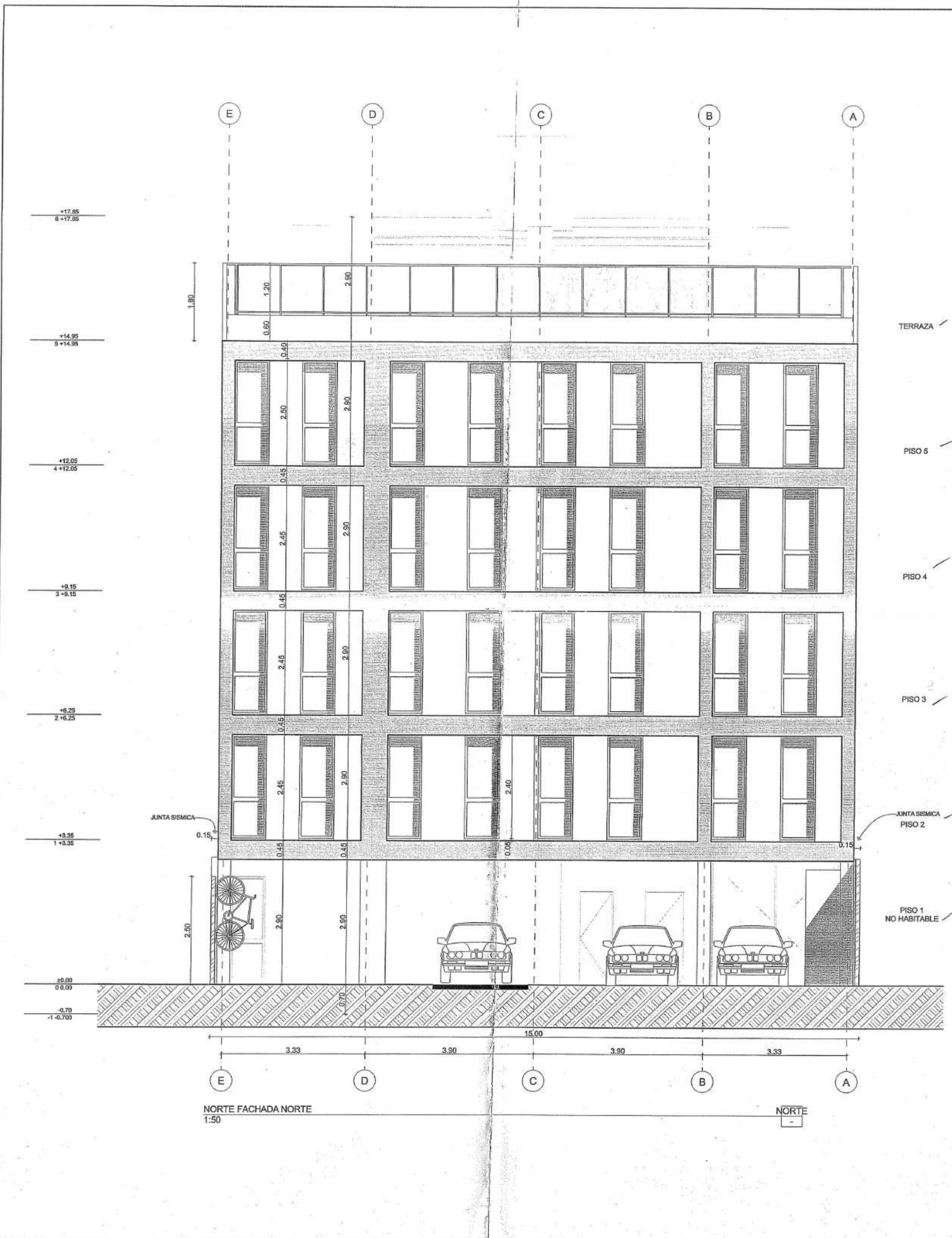
11001-1-22-0944  
16 FEB 2022

11001-1-22-2481  
Fecha: 14 DIC 2022

GRUPO DE USO I (SEGÚN NSR -10)  
GRADO DE DESEMPEÑO DE  
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:  
BAJO

Se dispondrá de tomas fijas para  
bomberos y mangueras para extinción  
de incendios, acorde con J.4.3.8.2

R2 01.02.23



A.A.01.5	
PROYECTO	
LIVING DESCRIPCIÓN DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA DE UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA VIS EN CUATRO PISOS	
PROPIETARIO	
DIRECCIÓN CALLE 75 B # 63-36 CALLE 75 B # 63-46 BOGOTÁ D.C	
CONTIENE	NIVEL   ESCALA
FACHADA SUR FACHADA NORTE	
FECHA	
ARQUITECTURA	
<b>SAB ESTUDIO</b> CARRERA 60D # 97-48 TEL (1) 2218871 BOGOTÁ WWW.ESTUDIO.SAB.COM.CO / ANSO.SAB.COM.CO	
<i>Andrés N. Sánchez</i> ANDRÉS N. SANCHEZ / ARQUITECTO MAT. A36242-110735241	
MARÍA JUANITA BECERRA / ARQUITECTA	
CONSTRUCTOR RESPONSABLE <i>José Gabriel</i> DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ MAT. 2592019-4084 CND DISEÑADOR ESTRUCTURAL ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ MAT. 2592019-4084 CND GEOTECNISTA	
PROPIETARIO / APODERADO	
OBSERVACIONES / ANOTACIONES	
CURADORA URBANA RUTH CUBILLOS SALAMANCA 11001-1-22-0944 16 FEB 2022 11001-1-22-2481 Fecha: 14 DIC 2022	
GRUPO DE USO I (SEGÚN NSR -10) GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO  Se dispondrá de tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios, acorde con J.4.3.8.2	
A.A.01.5	



A.A.01.6

PROYECTO

LIVING  
DESCRIPCIÓN  
DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA DE UN EDIFICIO  
MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA VIS EN CUATRO PISO

PROPIETARIO

DIRECCIÓN  
CALLE 75 B # 63-36  
CALLE 75 B # 63-46  
BOGOTÁ D.C.

CONTIENE NIVEL ESCALA

CORTE A

FECHA

ARQUITECTURA

SAB.ESTUDIO  
CARRERA 60D # 97-48  
TEL (1) 3218871  
BOGOTÁ  
WWW.ESTUDIO.SAB.COM.CO / ANS@SAB.COM.CO

ANDRÉS N. SANCHEZ / ARQUITECTO  
MAT. A36242-110735241

MARÍA JUANITA BECERRA / ARQUITETA

CONSTRUCTOR RESPONSABLE  
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 25202914084 CND  
DISEÑADOR ESTRUCTURAL  
ING. CHRISTIAN GONZÁLEZ  
MAT. 25202914084 CND  
GEOTECNISTA

PROPIETARIO / APODERADO

OBSERVACIONES / ANOTACIONES

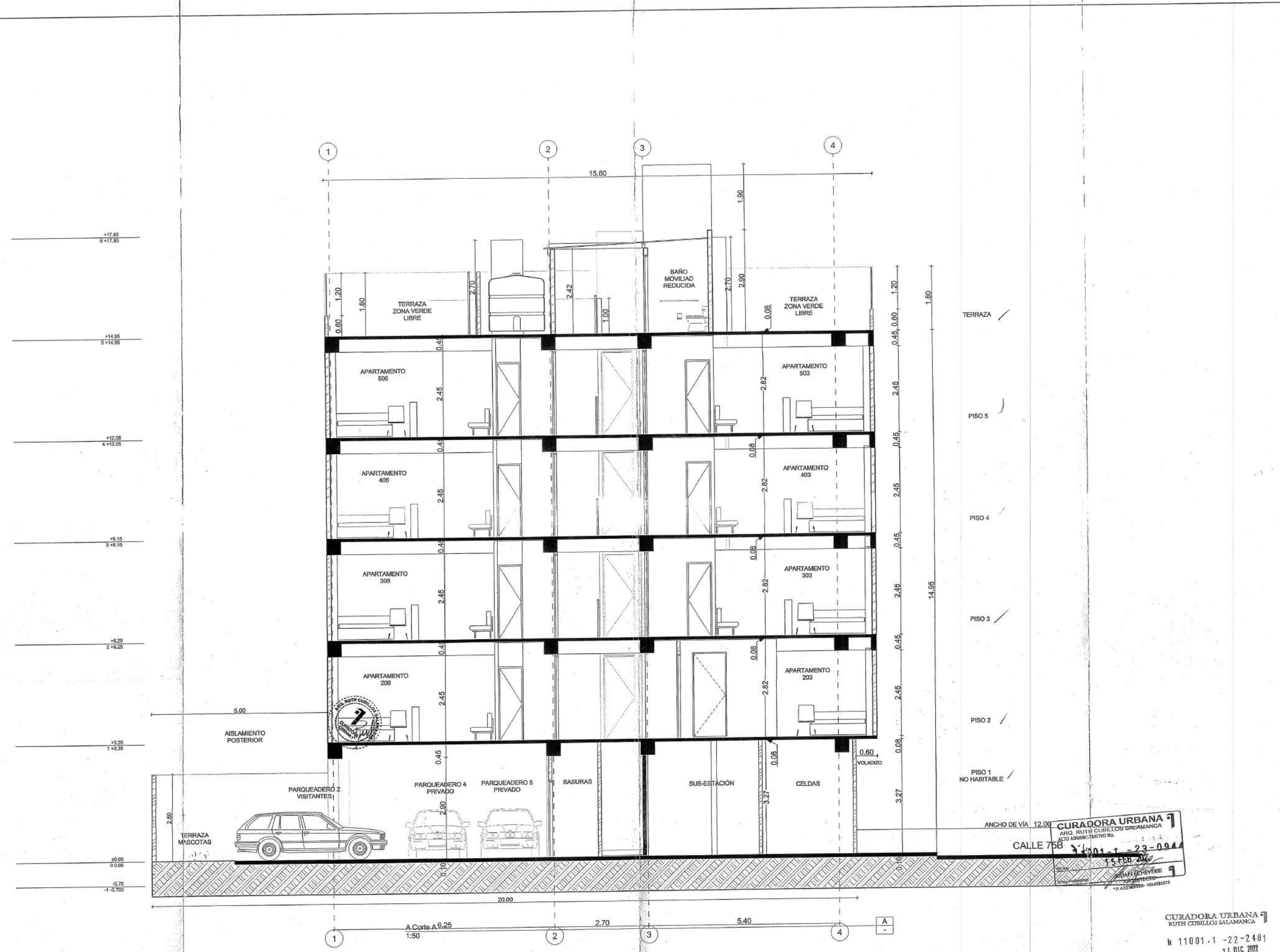
GRUPO DE USO I (SEGÚN NSR-10)  
GRADO DE DESEMPEÑO DE  
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES :  
BAJO

Se dispone de tomas fijas para  
bomberos y mangueras para extinción  
de incendios, acorde con J.4.3.8.2

CURADORA URBANA  
RUTH CIBILLOS SALAMANCA

11001.1 -22-2481  
Fecha: 14 DIC 2022

A.A.01.6



R2 07-20-23







	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		NO. DE RADICACION	PAGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-22-2481	2
Acto Administrativo No.		11001-1-22-0914		FECHA DE RADICACION
FECHA DE EXPEDICION		15 FEB 2023		30-ago-2022
FECHA DE EJECUTORIA		28 MAR 2023		CATEGORIA: III

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
Delimitación Urbana	00023320000958	30-ene-23	1.174,37	\$0

### OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, 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 unico del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de financiamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalen las normas de construcción mismo resistentes en los casos en que la requiere.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que 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, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1790 de 2018. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2018 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
9. Remitir, para el caso de proyectos que requieran 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 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.
10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
18. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1980 y sus modificaciones y reglamentaciones).
19. Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
20. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
21. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de inseguridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
22. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
23. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
24. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18284 de 2014 expedida por el IDU.
25. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delimitación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 6 del Acuerdo 352 de 2008).
26. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 830 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
27. Para los proyectos radicados en legal y debita forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, lotes individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlos a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
28. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán exonerarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieran en el proceso constructivo.
29. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
30. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (REITE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0706 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 80907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
31. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que ésta inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.





**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN  
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

### 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: LIVING 7563  
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 32  
DIRECCIÓN: CALLE 75B #63-36 / CALLE 75B #63-46  
CONSTRUCTORA: G&C GESTIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES SAS  
FECHA (dd-mm-aa): 04/04/2023

### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

#### 2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACIÓN TIPO PLACA PILOTE, COMPUESTA POR PLACA ALIGERADA DE 70 CM DE ESPESOR, CON TORTA SUPERIOR E INFERIOR. PILOTES DE 30 CM DE DIAMETRO A 20 METROS DE PROFUNDIDAD

#### 2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES SISTEMA TORNILLO CONTINUO A PROFUNDIDAD ESTIPULADA EN ESTUDIO DE SUELOS

#### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA EN VIGAS Y COLUMNAS, SISTEMA TRADICIONAL APORTICADO.

#### 2.4. MAMPOSTERÍA

##### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

MUROS DE FACHADA PRINCIPAL DE ACUERDO A DISEÑO ARQUITECTONICO. COLORES POR DEFINIR

##### 2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

BLOQUE EN ZONAS SOCIALES Y APARTAMENTOS SE ENTREGAN OBRA NEGRA

##### 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:

PAÑETE EN FACHADAS, MUROS INTERIORES DE ZONAS COMUNES Y PUNTO FIJO. APARTAMENTOS NO SE ENTREGAN PAÑETADOS. SE ENTREGA EN OBRA NEGRA.

#### 2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

FACHADA PRINCIPAL EN MAMPOSTERIA CON PAÑETE SEGÚN DISEÑO ARQUITECTONICO

FACHADA POSTERIOR EN MAMPOSTERIA CON PAÑETE SEGÚN DISEÑO ARQUITECTONICO

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

PISOS CON CARGUE Y TERMINADO SEGÚN DISEÑO

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

N.A

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO A LA VISTA

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

N.A.

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUES DE PLASTICO UBICADOS EN TERRAZA

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

 SI  NO

DE PRIMER PISO A CUBIERTA

3.2. VIDEO CAMARAS

 SI  NO

SIETEMA DE VIDEOPORTERO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

 SI  NO

INGRESO PARQUEADERO

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

3.11. PARQUEO VISITANTES

 SI  NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

 SI  NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

 SI  NO**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS****4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

 SI  NO

Características y materiales a utilizar:

**4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS** SI  NO

Características y materiales a utilizar:

**4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL**

Características y materiales a utilizar:

PUERTA ENTAMBORADA CON VETA VERTICAL REFERENCIA HUMO O SIMILAR  
 CON CERRADURA TIPO MANIJA CROMADO

**4.2. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar :

**4.2.1. ZONAS SOCIALES**

N.A

**4.2.2. HALL'S**

N.A

**4.2.3. HABITACIONES**

N.A

**4.2.4. COCINAS**

N.A

**4.2.5. PATIOS**

N.A

**4.3. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

**4.3.1. ZONAS SOCIALES**

MUROS EN BLOQUE No 4 SIN PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA

**4.3.2. HABITACIONES**

MUROS EN BLOQUE No 4 SIN PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA

**4.3.3. COCINAS**

MUROS EN BLOQUE No 4 SIN PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA

**4.3.4. PATIOS**

MUROS EN BLOQUE No 4 SIN PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA

**4.4. COCINAS**

Características:

**4.4.1. HORNO** SI NO

NO SE ENTREGA

**4.4.2. ESTUFA** SI NO

NO SE ENTREGA

**4.4.3. MUEBLE** SI NO

NO SE ENTREGA

**4.4.4. MESÓN** SI NO

NO SE ENTREGA

**4.4.5. CALENTADOR** SI NO

NO SE ENTREGA

**4.4.6. LAVADERO** SI NO

NO SE ENTREGA

**4.5. BAÑOS**

Características:

**4.5.1. MUEBLE** SI NO

NO SE ENTREGA

**4.5.2. ENCHAPE PISO** SI NO

NO SE ENTREGA

**4.5.3. ENCHAPE PARED** SI NO

NO SE ENTREGA

**4.5.4. DIVISIÓN BAÑO** SI NO

NO SE ENTREGA

**4.5.5. ESPEJO** SI NO

NO SE ENTREGA

**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.

Firma representante legal o persona natural

Oficina : 1163 1163 Gerencia Mediana

Número del crédito : 00000755251210 Producto B007 - ORDINARIA COMERCIAL Inicio(dd/mm/aaaa): 29/06/2022

Cliente : 00009009676029 GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIÓ Vcto(dd/mm/aaaa): 29/06/2025

Valor del Crédito a Tasa Corriente: \$300,000,000.00 Cuotas Pendientes : 036

Tasa Corriente Nominal : 12.3760000 Tasa Efectiva Anual : 13.2962900 Tasa Mora Efectiva : 19.6539900

Las cuotas periódicas definitivas de este crédito que usted debe pagar son las señaladas en el respectivo extracto mensual. Favor no efectuar sus pagos con base en la información del Plan de Pagos inicial entregado en el momento del desembolso, pues el mismo es una proyección teórica del comportamiento que va a tener su crédito.

Fecha	Capital	Interés	Seguros	Gastos	Total	Saldo
29/06/2022	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$300,000,000.00
29/07/2022	\$8,333,333.00	\$3,093,999.99	\$0.00	\$238.00	\$11,427,570.99	\$291,666,667.00
29/08/2022	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$283,333,334.00
29/09/2022	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$275,000,001.00
29/10/2022	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$266,666,668.00
29/11/2022	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$258,333,335.00
29/12/2022	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$250,000,002.00
29/01/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$241,666,669.00
28/02/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$233,333,336.00
29/03/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$225,000,003.00
29/04/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$216,666,670.00
29/05/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$208,333,337.00
29/06/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$200,000,004.00
29/07/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$8,687,238.00	\$17,020,571.00	\$191,666,671.00
29/08/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$183,333,338.00
29/09/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$175,000,005.00
29/10/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$166,666,672.00
29/11/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$158,333,339.00
29/12/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$150,000,006.00
29/01/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$141,666,673.00
29/02/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$133,333,340.00
29/03/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$125,000,007.00
<b>Totales:</b>	<b>\$300,000,000.00</b>	<b>\$3,093,999.99</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$13,039,068.00</b>	<b>\$316,133,067.99</b>	

1. Entre el BANCO DE BOGOTA y GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIÓ identificado con 00009009676029, se ha convenido expresamente que en caso de existir o presentarse algún error en cuenta en el presente documento en los términos de los Art. 15 y 16 del Código Civil, autorizamos expresa e irrevocablemente al BANCO DE BOGOTA para que corrija dicho error en cuenta en concordancia con lo establecido en el Art. 880 del Código de Comercio haciendo los ajustes, cargos, abonos o reliquidaciones que correspondan, de tal suerte que una vez efectuada la corrección de la cuenta y como consecuencia de ello la liquidación, estado de cuenta, soporte de pago de la obligación que da origen al presente, arroje un saldo a mi(nuestro) cargo y a favor del Banco, me(nos) obligo(amos) a pagar dicho saldo en el BANCO DE BOGOTA oficina 1163 Gerencia Mediana Empresa 1163 a mas tardar el día hábil siguiente de haber sido informado por escrito por parte del Banco, con los comprobantes contables del caso, de dicho error en cuenta. 2. Los abonos o pagos a la presente deuda se abonan o imputan de acuerdo con lo pactado en los respectivos pagarés o títulos de deuda (ver Art. 782 del Código de Comercio y 1627 del Código Civil en concordancia con el artículo 822 del Código de Comercio). En el crédito pactado con base en tasa de interés **IBR+**, el plan de pagos está sujeto a ajustes periódicos, teniendo en cuenta las variaciones que presente la **IBR+**.

Oficina : 1163

1163 Gerencia Mediana

Número del crédito : 00000755251210

Producto B007 - ORDINARIA COMERCIAL

Inicio(dd/mm/aaaa): 29/06/2022

Cliente : 00009009676029 GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIÓ

Vcto(dd/mm/aaaa): 29/06/2025

Valor del Crédito a Tasa Corriente: \$300,000,000.00

Cuotas Pendientes : 036

Tasa Corriente Nominal : 12.3760000

Tasa Efectiva Anual : 13.2962900

Tasa Mora Efectiva : 19.6539900

Las cuotas periódicas definitivas de este crédito que usted debe pagar son las señaladas en el respectivo extracto mensual. Favor no efectuar sus pagos con base en la información del Plan de Pagos inicial entregado en el momento del desembolso, pues el mismo es una proyección teórica del comportamiento que va a tener su crédito.

Fecha	Capital	Interés	Seguros	Gastos	Total	Saldo
29/04/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$116,666,674.00
29/05/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$108,333,341.00
29/06/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$100,000,008.00
29/07/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$4,343,738.00	\$12,677,071.00	\$91,666,675.00
29/08/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$83,333,342.00
29/09/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$75,000,009.00
29/10/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$66,666,676.00
29/11/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$58,333,343.00
29/12/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$50,000,010.00
29/01/2025	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$41,666,677.00
28/02/2025	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$33,333,344.00
29/03/2025	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$25,000,011.00
29/04/2025	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$16,666,678.00
29/05/2025	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$8,333,345.00
29/06/2025	\$8,333,345.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,583.00	\$0.00

---

**Totales:** \$300,000,000.00 \$3,093,999.99 \$0.00 \$13,039,068.00 \$316,133,067.99

1. Entre el BANCO DE BOGOTA y GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIÓ identificado con 00009009676029, se ha convenido expresamente que en caso de existir o presentarse algún error en cuenta en el presente documento en los términos de los Art. 15 y 16 del Código Civil, autorizamos expresa e irrevocablemente al BANCO DE BOGOTA para que corrija dicho error en cuenta en concordancia con lo establecido en el Art. 880 del Código de Comercio haciendo los ajustes, cargos, abonos o reliquidaciones que correspondan, de tal suerte que una vez efectuada la corrección de la cuenta y como consecuencia de ello la liquidación, estado de cuenta, soporte de pago de la obligación que da origen al presente, arroje un saldo a mi(nuestro) cargo y a favor del Banco, me(nos) obligo(amos) a pagar dicho saldo en el BANCO DE BOGOTA oficina 1163 Gerencia Mediana Empresa 1163 a mas tardar el día hábil siguiente de haber sido informado por escrito por parte del Banco, con los comprobantes contables del caso, de dicho error en cuenta. 2. Los abonos o pagos a la presente deuda se abonan o imputan de acuerdo con lo pactado en los respectivos pagarés o títulos de deuda (ver Art. 782 del Código de Comercio y 1627 del Código Civil en concordancia con el artículo 822 del Código de Comercio). En el crédito pactado con base en tasa de interés **IBR+**, el plan de pagos está sujeto a ajustes periódicos, teniendo en cuenta las variaciones que presente la **IBR+**.



Oficina: 1163 - 1163 Gerencia Mediana Empresa 1163  
 Señor(es)  
 GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIO  
 CALLE 64 10 45 OFICINA 206 - CHAPINERO  
 BOGOTA D.C.  
 Ref: Abono Crédito

En la fecha 29/06/2022 se desembolso el crédito número: 755251210 a través de abono Cuenta Corriente número \*\*\*\*\*4158.  
 Liquidado con tasa de interés corriente 12.38% V.\*\*

LIQUIDACIÓN INTERESES COMISIONES Y GASTOS

Deducciones:

Valor trasladado a la aseguradora por seguro adquirido*	\$0.00
IVA	\$38.00
Papelería	\$200.00
Portes	\$135.00
Seguros	\$0.00
Timbres	\$0.00
Gastos FNG	\$13,030,500.00
Gravamen Movimiento Financiero por desembolso no exento	\$52,123.00
Cancelación de Créditos	\$0.00
Pago de Obligaciones	\$0.00
(+) Cargo a Cuenta	\$0.00
Otros Gastos	\$0.00
Comisión Cheque Gerencia	\$0.00
Comisión ACH	\$0.00
<b>Total entregado al cliente</b>	<b>\$286,917,004.00</b>
Valor total obligación:	\$300,000,000.00
Línea de crédito:	001ML - Ordinaria comercial
Valor interés anticipado:	\$0.00

\*Este valor será cancelado mensualmente en cada cuota durante el plazo pactado para el crédito a 0% de interés.

1. Entre el BANCO DE BOGOTÁ y GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIO identificado con N - 9009676029, se ha convenido expresamente que en caso de existir o presentarse algún error en cuenta en el presente documento en los términos de los Art. 15 y 16 del Código Civil, autorizamos expresa e irrevocablemente al BANCO DE BOGOTÁ para que corrija dicho error en cuenta en concordancia con lo establecido en el Art. 880 del Código de Comercio haciendo los ajustes, cargos, abonos o reliquidaciones que correspondan, de tal suerte que una vez efectuada la corrección de la cuenta y como consecuencia de ello la liquidación, estado de cuenta, soporte de pago de la obligación que da origen al presente, arroje un saldo a mi (nuestro) cargo y a favor del banco, me(nos) obligo(amos) a pagar dicho saldo en el BANCO DE BOGOTÁ 1163 - 1163 Gerencia Mediana Empresa 1163 a mas tardar el día hábil siguiente de haber sido informado por escrito por parte el Banco, con los comprobantes del caso, de dicho error en cuenta. 2. Los abonos o pagos a la presente deuda se abonan o imputan de acuerdo con lo pactado en los respectivos pagarés o títulos de deuda (ver Art. 782 del Código de Comercio y 1627 del Código Civil en concordancia con el artículo 822 del Código de Comercio).\*\*Corresponde a la tasa de interés con el descuento acordado por la aceptación del seguro de cuota protegida (voluntario). En caso de no haber tomado este seguro esta corresponderá a la tasa pactada. Tasa sujeta a términos y condiciones.

Atentamente,

Tasas máximas de la Superintendencia Financiera para la fecha 29/06/2022 Mora: 19.65% EA Usura 26.71% EA.

Otrosí No. 1 del Contrato Marco de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas No. FD-141 – Proyecto Living 7563				
1. Fiduciaria	Fiduciaria Coomeva S.A. con NIT.900.978.303-9, representada en este acto por <b>Leonardo Fabio Ramirez Morales</b> , mayor de edad y vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.685.651 de Bogotá, obrando en su calidad de Representante Legal tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.			
	Dirección	Calle 13 No.57-50 Piso 3°	Ciudad	Santiago de Cali
	Correo Electrónico	<a href="mailto:fiducoomeva@coomeva.com.co">fiducoomeva@coomeva.com.co</a>		
2. Encargante	G&C Gestión de Proyectos e Inversiones S.A.S. representado por <b>Yeison Javier Garzón Burgos</b> , mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.012.359.503, obrando en su calidad de Representante legal, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.			
	Dirección	Calle 64 No. 10 45 Of 206	Ciudad	Bogotá D.C.
	Correo Electrónico	<a href="mailto:gyc.gestiondeproyectos@gmail.com">gyc.gestiondeproyectos@gmail.com</a>		

### ANTECEDENTES

- El día 26 de diciembre de 2022, las Partes suscribieron el Contrato No. **FD-141**, en virtud del cual se constituyó el **Encargo Fiduciario de Administración de Preventas No. FD-141**, proyecto inmobiliario denominado **LIVING 7563**, el cual tiene como objeto lo siguiente:

*“El objeto del presente contrato consiste en la constitución del “Encargo Fiduciario de Preventas Living 7563”, para que La Fiduciaria facilite a El Encargante, el proceso de promoción y comercialización del Proyecto; reciba y administre durante la fase de preventa el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los Optantes Compradores para la futura adquisición de unidades que formarán parte del El Proyecto, quienes se vincularán a El Fondo hasta el cumplimiento de las Condiciones – Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos, de tal manera, que una vez cumplidas Las Condiciones - Punto De Equilibrio para iniciar la ejecución del Proyecto, los mismos se entregarán al Encargante o se transferirán al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto previo descuento de los gastos a que haya lugar, para que sean utilizados en el desarrollo de El Proyecto.”*

- Las partes debidamente identificadas en los numerales 1 y 2 del encabezado de este documento, de común acuerdo, han convenido celebrar el **Otrosí No.1** al contrato inicial, con el objeto de modificar la **Consideración Primera** del Contrato en los términos de las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Modificar la **Consideración Primera** del contrato **FD-141**, el cual quedará de la siguiente manera:

**Primera.** - *Que el Encargante está interesado en desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución de un proyecto inmobiliario denominado **LIVING 7563**, en adelante EL PROYECTO, ubicado en la Calle 75b 63-36 y Calle 75b 63-46 del Barrio Simón Bolívar en Bogotá D.C., el área total donde se va a ejecutar el proyecto tiene una extensión de 300 metros cuadrados, el área total construida es de 1174,37 metros cuadrados. El Proyecto consiste en 32 apartaestudios de vivienda de interés social (VIS) desde 23 hasta 26 m2 aproximadamente,*

cuyo precio será dado en Salarios mínimos mensuales Vigentes al año en que se escriture el apartaestudio, el edificio contará con Lobby, zona de coworking, salón de juntas, zona de tv y cinco (5) parqueaderos aprobados como bienes comunes.

**SEGUNDA.** Las demás cláusulas del contrato suscrito continúan vigentes, en todo aquello que no le sea contrario a la presente modificación, excepto por los efectos directos y consecuenciales de la modificación que antecede.

**TERCERA. FIRMA ELECTRÓNICA.** Las partes acuerdan formalizar el negocio jurídico mediante firma electrónica a través de Adobe Sign, medio equivalente funcionalmente y con los mismos efectos legales a la firma manuscrita en papel, cuya validez jurídica se encuentra reconocida en la Ley 527 de 1999. El presente documento se firma electrónicamente el día y la hora que consta en el Informe de Auditoría generado por la compañía VeriSign, Inc, tercero encargado por Adobe para certificar la autenticidad de la transacción.

#### POR LA FIDUCIARIA

Leonardo Fabio Ramírez M

Leonardo Fabio Ramírez M (30 ene. 2023 16:35 EST)

**Leonardo Fabio Ramírez Morales**

C.C. N.º 79.685.651 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal

**Fiduciaria Coomeva S.A.**

  
SBG

#### POR EL ENCARGANTE

Yeison Javier Garzon Burgos

Yeison Javier Garzon Burgos (30 ene. 2023 15:29 EST)

**Yeison Javier Garzón Burgos**

C.C. N.º 1.012.359.503 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal

**G&C Gestión de Proyectos e Inversiones S.A.S**



**CONTRATO MARCO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE  
ADMINISTRACION DE PREVENTAS NO. FD-141  
FIDUCIARIA COOMEVA S.A.  
PROYECTO LIVING 7563**

- I. **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S** identificada con NIT. 900.967.602-9, con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante documento privado del 10 de abril de 2016 inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, con el N.º 02100327 del Libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente por **Yeison Javier Garzón Burgos**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.012.359.503 expedida en Bogotá D.C., Sociedad que en lo sucesivo se identificará como “El Encargante”.
- II. **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, identificada con NIT. No. 900.978.303-9, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 1.671 de fecha veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Décima octava (18ª) del Círculo Notarial de Cali, y domicilio principal en la Ciudad de Cali, todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Cali y la Superintendencia Financiera de Colombia, quien en adelante y para los efectos de este contrato se identificará como “La Fiduciaria”.

**CLÁUSULAS LIMITATIVAS:**

Conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.4.7 de la Parte I - Título III – Capítulo I de la Circular Básica Jurídica - Circular Externa 007 de 2017, a continuación, la Fiduciaria detalla las Cláusulas limitativas de este acuerdo de voluntades, las cuales el Encargante, manifiesta expresamente conocer y aceptar al momento de celebración del presente contrato:

1. **Cláusula Primera:** Numeral 5 (Asunción de Pérdidas por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones)
2. **Cláusula Cuarta:** Condiciones para la liberación de recursos
3. **Cláusula Cuarta, Párag. 2:** Deber de la Fiduciaria de devolver a Optantes Compradores los recursos aportados para la realización de las inversiones por no acreditarse el incumplimiento de las Condiciones – Punto de Equilibrio dentro del plazo previsto.
4. **Cláusula Novena:** “Obligaciones del Encargante de abstenerse de recibir recursos de Optantes Compradores)
5. **Cláusula Décima Quinta:** Costos y Gastos
6. **Cláusula Vigésima Séptima:** Causales de Terminación del Contrato
7. **Cláusula Vigésima Primera:** Duración y Prórroga
8. **Cláusula Vigésima Sexta, Parágrafo 4:** Mérito ejecutivo
9. **Cláusula Vigésima Séptima,**

**Parágrafo 1:** Penalidad por la terminación del contrato sin justa causa

Las partes identificadas en el encabezado precedente, han convenido celebrar un **contrato de Encargo Fiduciario de Preventas**, el cual se regirá por las estipulaciones que se establecen en este contrato, por las normas pertinentes del Código de Comercio, del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y por las demás normas aplicables a la materia, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**Primera.** - Que el Encargante está interesado en desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución de un proyecto inmobiliario denominado **LIVING 7563**, en adelante EL PROYECTO, ubicado en la Calle 75b 63-36 y Calle 75b 63-46 del Barrio Simón Bolívar en Bogotá D.C., el área total donde se va a ejecutar el proyecto tiene una extensión de 300 metros cuadrados, el área total construida es de 1174 metros cuadrados. El Proyecto consiste en 32 aparta estudios de vivienda de interés social (VIS) de 26m<sup>2</sup> aproximadamente, cuyo precio será dado en Salarios mínimos mensuales Vigentes al año en que se escriture el apartaestudio, el edificio contará con Lobby, zona de coworking, salón de juntas, zona de tv, 4 parqueaderos aprobados como bienes comunes.

**Segunda.** - Que El Proyecto se adelantará en los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 50C-244501 y 50C-1298192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, ubicados en la Calle 75b 63-36 y Calle 75b 63-46 de Bogotá D.C., respectivamente, los cuales serán englobados con posterioridad.

**Tercera.-** Que los titulares del derecho de dominio identificado con Matrícula Inmobiliaria **50C-244501**, según Certificado de Tradición son: **I) Julio Hernan Barrera Pinzón II) Oscar Daniel Barrera Pinzon III) Blanca Lilia Barrera Romero IV) Elizabeth Barrera romero V) Julia Miller Barrera Romero VI) Christian Andrés Barrera Salamanca VII) Luis Felipe Barrera Salamanca VIII) Yenny Alejandra Barrera Salamanca**. Por su parte, los titulares del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **50C-1298192** según Certificado de Tradición son: **I) Carlos Alberto Duarte Salcedo y II) José Ignacio Duarte Salcedo**; quienes en conjunto han autorizado a **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.** a desarrollar el proyecto tal como consta en las comunicaciones del 19 de diciembre de 2022 y 21 de diciembre de 2022.

**Cuarta.** - Que el desarrollo de El Proyecto será, única y exclusivamente, responsabilidad de El Encargante, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de La Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades encaminadas a la ejecución del mismo.

**Quinta.** - Que el presente contrato se suscribe con el fin de que La Fiduciaria reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir unidades de El Proyecto, hasta tanto el Encargante logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas.

En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula Cuarta del presente contrato, el Encargante iniciará el desarrollo del Proyecto, para lo cual recibirá los

dineros recaudados para el desarrollo de El Proyecto, sea en nombre propio o del Fideicomiso de administración inmobiliaria que constituya para tal efecto.

**Sexta.** - Que el punto de equilibrio de que trata este contrato fue establecido por El Encargante, quien igualmente estudió las condiciones necesarias técnicas, financieras y jurídicas para que el Proyecto llegue a término, afirmando que su determinación no compromete la viabilidad de El Proyecto. La Fiduciaria no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por El Encargante.

**Séptima.** - Que el destinatario final de los recursos destinados a la separación de las unidades de El Proyecto con sus rendimientos, si a ello hubiere lugar, será el Encargante o el Patrimonio Autónomo previsto para tal fin, siempre que el Encargante o el Fideicomitente según corresponde acredite a La Fiduciaria el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en la Cláusula Cuarta y dentro del plazo establecido en el presente contrato de Encargo Fiduciario.

**Octava.** - Que Fiduciaria Coomeva S.A. es una entidad con capacidad legal para prestar servicios fiduciarios, mediante la celebración de contratos de fiducia. En virtud del contrato de Encargo Fiduciario, La Fiduciaria recibe y administra los recursos, para destinarlos a la construcción del proyecto inmobiliario predeterminado por el Encargante.

**Novena.**- Que por todo lo anterior, El Encargante busca celebrar un contrato de Encargo Fiduciario de preventas con el objeto de contar con un mecanismo jurídico y operativo que facilite, de un lado, administrar, los recursos provenientes de las personas interesadas en adquirir unidades de El Proyecto y, de otro lado, entregar el dinero al Encargante o a un Patrimonio Autónomo previsto para tal fin, proveniente de los recursos que se encuentran en el Fondo de Inversión Colectiva Avanzar Vista de Fiduciaria Coomeva S.A. (en adelante El Fondo), una vez se llegue al punto de equilibrio y se cumplan con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula Cuarta del presente contrato.

**Décima.** - Que por lo expuesto La Fiduciaria, presentó al Encargante una propuesta de servicios mediante comunicación de fecha **02 de diciembre de 2022** la cual una vez analizada por El Encargante fue aceptada por éste el mismo día.

**Décima Primera.** - La Fiduciaria con base en el carácter profesional de sus actividades, informó al Encargante, los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente contrato y por lo mismo, puso en su conocimiento las dificultades e imprevistos que se pueden presentar en desarrollo del objeto del contrato. Así mismo, advirtió al Encargante que La Fiduciaria cuenta con los mecanismos adecuados para la gestión de los riesgos propios de cada negocio, de conformidad con lo indicado en el numeral primero del Artículo 1.234 del Código de Comercio Colombiano en concordancia con lo establecido en la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 2.2., subnumeral 2.2.1.2.1. de la Circular Externa 024 de 2016 (Circular Básica Jurídica) y demás normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

**Décima Segunda.** - Que así mismo La Fiduciaria procedió a efectuar a El Encargante las correspondientes advertencias en cuanto a los riesgos que podrían afectar el desarrollo del negocio y los bienes fideicomitados, los cuales han quedado definidos y planteados en la correspondiente matriz elaborada por La Fiduciaria, de tal manera que los mismos fueron claramente conocidos y aceptados por El Encargante, recibiendo copia de la citada matriz de riesgos.



**Décima Tercera.** - EL Encargante deja constancia en forma expresa y voluntaria que celebra este contrato de Encargo Fiduciario con La Fiduciaria, de buena fe y sin ánimo de defraudar con el mismo a terceros, y en consecuencia asume todas las obligaciones que se originen por el incumplimiento de esta declaración que se asume como obligación contractual.

**Décima Cuarta.** - El clausulado del presente contrato cuenta con aprobación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, por tal razón cualquier modificación de fondo al presente documento deberá ser sometida a aprobación por parte del Ente de Control.

**Décima Quinta.** - El Encargante conoce y se obliga a que en la información que brinda a los Futuros Optantes Compradores en la sala de ventas y en los brochures o plegables por él utilizados para promover la venta del Proyecto inmobiliario cumplirá con lo previsto en la Ley 1480 de 2011, garantizando así el acceso pleno a una información adecuada, que le permite los futuros Optantes Compradores hacer elecciones de consumo libremente y bien fundamentadas.

Previas las consideraciones citadas, las partes acuerdan las siguientes:

## CLÁUSULAS

**Cláusula Primera. - Definiciones:** Para efectos del presente contrato, se definen los siguientes términos así:

- 1. La Fiduciaria:** Es la sociedad Fiduciaria Coomeva S.A. sociedad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conforman el presente Encargo Fiduciario, en los términos y condiciones que se establecen más adelante en este contrato.
- 2. El Encargante:** Es la sociedad **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.**, de las calidades descritas anteriormente, quien se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad la promoción y desarrollo del proyecto denominado Living 7563, en adelante “El Proyecto”.
- 3. El Encargo Fiduciario:** Es la figura jurídica elegida para la administración de los recursos, en virtud de la cual El Encargante instruye de manera expresa e irrevocable a La Fiduciaria respecto de la administración de los mismos, el cual se denominará “E. F. Living 7563”, en virtud de este, La Fiduciaria, tiene por obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir unidades que formaran parte de El Proyecto.
- 4. El Proyecto:** Se entenderá por tal, el proyecto de vivienda de interés social (VIS) denominado Living 7563 ubicado en la Calle 75b 63-36 y Calle 75b 63-46. Los lotes que comprenden el proyecto se sitúan en el Barrio Simón Bolívar en la ciudad de Bogotá D.C

Las unidades aquí mencionadas podrán ser objeto de modificación en su número y/o área de conformidad con la Licencia de Urbanismo y/o Construcción aprobada por la respectiva Curaduría Urbana o Secretaria de Planeación, evento en el cual el presente contrato de Encargo Fiduciario será objeto de modificación, en todo caso dicha modificación deberá ser notificada por El Encargante a La Fiduciaria y a el (Los) Optantes Compradores tan pronto tenga conocimiento de los cambios.

- 5. Optantes Compradores:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades que formarán parte de El Proyecto, quienes se vincularán inicialmente a El Fondo que administra La Fiduciaria, hasta el momento en que El Encargante acredite el cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio para la liberación de los recursos, evento en el cual los Optantes Compradores o Futuros Beneficiarios de área, adquirirán la calidad de Promitentes Compradores, lo cual estará contenido en el respectiva Contrato de Vinculación que cada uno de ellos suscriba para el efecto, junto con el reglamento y prospecto de El Fondo.

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 Optante(S) Comprador (Es). Una vez cumplidas Las Condiciones - Punto De Equilibrio dicha perdida es asumida por El Encargante. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.

Los rendimientos se generan desde del momento mismo en que los dineros del Optante(S) comprador (Es) ingresan a El Fondo.

- 6. Beneficiarios:** El Beneficiario del presente contrato frente a los recursos que aporten Los Optantes Compradores y sus respectivos rendimientos en caso de que los hubiere, será El Encargante o EL Patrimonio Autónomo constituido para el efecto, siempre y cuando acredite ante La Fiduciaria el cumplimiento de la totalidad de los requisitos que más adelante se expresan. En el evento que El Encargante no cumpla la totalidad de Las Condiciones - Punto De Equilibrio establecidas en este contrato, serán Beneficiarios de los recursos aportados, Los Optantes Compradores a quienes se les restituirán los recursos depositados con sus respectivos rendimientos, si a ello hubiere lugar.
- 7. Unidades:** Son las resultantes de El Proyecto objeto de promoción y venta por parte de Encargante, resultantes de la división material, loteo, desenglobe, etc., que se efectúe del predio en mayor extensión.
- 8. Las Condiciones - Punto de Equilibrio:** Es el mínimo de requisitos técnicos, jurídicos y financieros que requiere El Encargante para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del citado proyecto.
- 9. Fondo de Reserva:** Es el fondo que se constituirá con la suma de Dos millones de Pesos Moneda Corriente (\$ 2.000.000 M/cte) que transferirá El Encargante, cuyos recursos serán utilizados para atender los costos y gastos del Encargo Fiduciario incluyendo el pago de la comisión fiduciaria, los costos bancarios, el gravamen al movimiento financiero y demás costos, impuestos, tasas y contribuciones que deban asumirse en la ejecución del presente contrato de fiducia.

#### **Parágrafo. - Manifestaciones De Las Partes:**

1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.



2. El Encargante declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio, Distrito, Ciudad o Área Metropolitana donde se desarrollará El Proyecto.

Así mismo declara que cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto.

**Cláusula Segunda. - Fases de Operación del Contrato de Encargo Fiduciario:** Para facilitar el control de actividades que realiza La Fiduciaria en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en tres (3) fases, de la siguiente manera:

1. **PRIMERA FASE:** Hace referencia a la fase de preventas del Proyecto, consistente en recibir y administrar los recursos entregados por Los Optantes Compradores, vinculados a través de Contratos de Vinculación para la futura adquisición de las unidades de El Proyecto cuyos recursos serán administrados en El Fondo administrado por La Fiduciaria.
2. **SEGUNDA FASE:** Consiste en la verificación del cumplimiento de cada una de Las Condiciones - Punto De Equilibrio establecidas en el presente contrato por parte del Encargante respecto del Proyecto, para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del mismo.

Cumplidas Las Condiciones - Punto De Equilibrio para la liberación de los recursos del Proyecto, estos serán entregados a Encargante o transferidos al patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto previo descuento de los gastos a que haya lugar, entendiéndose por recursos del Proyecto los aportados por Optantes Compradores, los recursos provenientes del crédito constructor (si aplica), los recursos aportados por El Encargante y los rendimientos que se hayan generado por la administración de dichos recursos.

3. **TERCERA FASE:** Hace referencia a la liquidación del contrato de encargo fiduciario y la presentación de la rendición final de cuentas, por el giro de la totalidad de los recursos administrados por La Fiduciaria, previo cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio o el no cumplimiento de las mismas dentro del término estipulado.

**Cláusula Tercera - Objeto:** El objeto del presente contrato consiste en la constitución del “Encargo Fiduciario de Preventas Living 7563”, para que La Fiduciaria facilite a El Encargante, el proceso de promoción y comercialización del Proyecto; reciba y administre durante la fase de preventa el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los Optantes Compradores para la futura adquisición de unidades que formarán parte del El Proyecto, quienes se vincularán a El Fondo\_hasta el cumplimiento de las Condiciones – Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos, de tal manera, que una vez cumplidas Las Condiciones - Punto De Equilibrio para iniciar la ejecución del Proyecto, los mismos se entregarán al Encargante o se transferirán al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto previo descuento de los gastos a que haya lugar, para que sean utilizados en el desarrollo de El Proyecto.

La utilización del vehículo Fiduciario para el presente contrato obedece al interés del Encargante de brindar transparencia y confianza en la administración de los recursos que se vinculen al futuro desarrollo de El Proyecto.

**Parágrafo:** El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago.

**Cláusula Cuarta.- Condiciones para la Liberación de Los Recursos:** La entrega al Encargante o la transferencia al patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto, del ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por parte de los Optantes Compradores en el Fondo administrado por La Fiduciaria, correspondientes a las unidades 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 El Encargante acredite ante La Fiduciaria, el cumplimiento de los siguientes requisitos dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario, los cuales en conjunto constituyen El Punto De Equilibrio del Proyecto, siendo claro que las condiciones podrán acreditarse y cumplirse para cada una de las etapas del Proyecto, si se hubiere definido la construcción del mismo por etapas o fases:

#### **4.1. Con relación a los aspectos Legales:**

1. Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el Proyecto debidamente ejecutoriada y a nombre del Encargante en su calidad de Desarrollador del Proyecto.
2. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días de vigencia a la fecha de verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto, del (los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto, en el que conste que la titularidad jurídica del mismo está(n) en cabeza del Encargante o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del Proyecto, tramitado directamente por el Encargante para obtener el punto de equilibrio financiero.
3. Allegar el estudio de títulos de el (los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto, elaborado por uno de los abogados autorizados por la Dirección Jurídica - Secretaría General de La Fiduciaria, con una expedición no mayor a treinta (30) días de vigencia a la fecha de verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio del proyecto.
4. Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del Proyecto o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia.
5. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, el Encargante se encuentra a paz y salvo con La Fiduciaria por pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas o Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria.
6. Acreditar mediante comunicación formal, al momento de decretar el punto de equilibrio del Proyecto, el cumplimiento del proceso de vinculación de los Optantes Compradores a El Fondo, necesarios para acreditar el Punto de Equilibrio, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él, y que no se encuentre(n) en mora en el pago de alguna de las cuotas que se obliga(n) a depositar en virtud de Contratos De Vinculación suscritos por los Optantes Compradores, lo cual deberá estar avalado por La Fiduciaria de acuerdo a su registro.

#### **4.2. Con relación a los aspectos Técnicos:**

1. Presupuesto total del Proyecto, debidamente firmado por el Encargante y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
2. Flujo de caja del Proyecto debidamente firmado por el Encargante y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
3. Especificaciones detalladas del Proyecto.
4. Planos arquitectónicos definitivos, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
5. Cuadro general de áreas, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.

6. Programación de obra del Proyecto debidamente firmado por el Encargante y el ingeniero responsable.
7. Listado de precios de las unidades resultantes del Proyecto vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por el Encargante.

#### 4.3. Con relación a los aspectos Financieros:

1. Certificación suscrita por el Encargante, en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y que los recursos que serán liberados por La Fiduciaria correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades resultantes del Encargante por parte de los Optantes Compradores en virtud de haber cumplido las Condiciones - Punto De Equilibrio de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas o Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria y en el presente Contrato De Vinculación.
2. Que el Proyecto cuente con la separación de veincinco (25) unidades de apartestudios equivalentes al setenta y seis por ciento (76%) de las unidades que conforman el Proyecto y que cada Optante Comprador hubiere efectuado un aporte mínimo del diez por ciento (10%) del valor de la respectiva unidad.
3. Acreditar el cierre financiero de El Proyecto, es esto es, que, con los recursos aportados por el Encargante, los recursos provenientes de la comercialización de El Proyecto de parte de Los Optantes Compradores, los recursos provenientes de operaciones de crédito constructor y/o la líneas de crédito que acredite El Encargante como fuente de financiación del proyecto, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos de El Proyecto. Igualmente se podrá tener en cuenta para determinar el cierre de los costos y/o gastos de El Proyecto, el valor de subsidios en dinero a otorgar por Entidades Territoriales. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del Encargante, junto con los correspondientes soportes.

La Fiduciaria trasladará los recursos supeditados al cumplimiento de los requisitos anteriores.

**Parágrafo Primero:** Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas como determinantes del punto de equilibrio han sido fijadas única y exclusivamente por El Encargante, sin injerencia de La Fiduciaria, y teniendo en cuenta todos los aspectos relevantes para el desarrollo del Proyecto.

Efectuado el análisis correspondiente La Fiduciaria determina que el punto de equilibrio establecido por parte del Encargante no comprometa la viabilidad del Proyecto.

**Parágrafo Segundo.-** En el evento de no cumplirse Las Condiciones - Punto De Equilibrio establecidas en los numerales anteriores durante el término dispuesto en este contrato y sus prórrogas - *si las hay*-, el presente contrato se terminará y La Fiduciaria restituirá los recursos a los Optantes Compradores, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la terminación del presente contrato junto con sus rendimientos, de haberse llegado a generar, previo descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. La devolución de recursos se hará mediante transferencia bancaria a la cuenta a nombre del Optante Comprador que haya registrado en el formato de vinculación de la Fiduciaria o en caso de que la cuenta haya sido modificada, en aquella que determine en el formato diseñado por la Fiduciaria para la devolución de los recursos.

Si Los Optantes Compradores no allegaren a La Fiduciaria certificación de la cuenta bancaria a la que se deberá efectuar la transferencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, la Fiduciaria con la suscripción del contrato de vinculación queda instruida para que los recursos se depositen en un plan individual en el Fondo de Inversión Colectiva a la Vista, administrado por La Fiduciaria, a nombre del beneficiario de los recursos, es decir, de Los Optantes Compradores para mantenerlos individualizados hasta tanto aparezca el Optante Comprador o sus herederos determinados con el correspondiente trámite sucesoral.

**Parágrafo Tercero.** - En caso de desistimiento por parte de los Optantes Compradores previo al cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio se procederá a cobrar la sanción establecida en las cláusulas 3.1 y 3.4 de los contratos de Vinculación de estos, previo descuento de la comisión fiduciaria por desistimiento y de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

**Parágrafo Cuarto. Ampliación del término para el Cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio:** En el evento en que se requiera ampliar de manera adicional a la prórroga automática de que trata la cláusula de Duración del Contrato, el término para el cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio, deberá suscribirse otrosí respecto del Contrato De Encargo Fiduciario De Preventas y de los Contratos De Vinculación que a la fecha se hayan celebrado, previa autorización por parte de los Optantes Compradores que a la fecha se encuentren vinculados, siempre y cuando sea voluntad de estos continuar con la vinculación al proyecto lo cual se entiende autorizado con la firma del citado otrosí. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en el Contrato Fiduciario y en los Contratos de Vinculación. La ampliación a la que se refiere este parágrafo podrá aplicarse por un término igual o inferior al inicialmente pactado y previa evaluación por parte de La Fiduciaria de la motivación expuesta por el Encargante. En el evento en que el los Optantes compradores decidan no autorizar la prórroga y en consecuencia desistan de continuar con su vinculación a El Proyecto no se le aplicará ningún tipo de sanción.

**Parágrafo Quinto.** - La Fiduciaria contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para verificar el cumplimiento de Las Condiciones – Punto De Equilibrio, contados a partir de la fecha en la que El Encargante haya entregado la totalidad de soportes que acrediten dicho cumplimiento. En el evento en que los documentos que soportan El Punto De Equilibrio deban subsanarse, el trámite de revisión se suspenderá y El Encargante contará con un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de aquel en el que LA FIDUCIARIA le informe los puntos a subsanar para presentar la subsanación.

Una vez se haya subsanado el(los) requisito(s) que dio (dieron) lugar a la suspensión, se reanudará la revisión contando La Fiduciaria con máximo diez (10) días para determinar si decreta o no el Punto De Equilibrio con sustento en los documentos aportados por El Encargante.

Si transcurren los quince (15) días hábiles conferidos a El Encargante sin que este haya realizado la subsanación, La Fiduciaria procederá a informar tanto a El Encargante como a Los Optantes Compradores el no cumplimiento de las condiciones en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo segundo anterior.

**Parágrafo Sexto.-** Cumplidas las Condiciones - Punto De Equilibrio de que trata la presente cláusula, La Fiduciaria liberará los recursos disponibles a favor de El Encargante o del Fideicomiso constituido para el efecto, esto es los aportados por Los Optantes Compradores junto con los rendimientos que hayan generado, los recursos provenientes del crédito constructor (si aplica) y los recursos aportados por El

Encargante, más los rendimientos que se hayan generado, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el referido cumplimiento.

De acuerdo con lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 1326 de 2009 se indica de forma clara y expresa que, al cumplirse las Condiciones del Punto De Equilibrio, los rendimientos que hayan generado las sumas que en su momento fueron aportadas por Los Optantes Compradores serán aplicados para el desarrollo de El Proyecto y por lo tanto Los Optantes Compradores no tendrán ningún derecho respecto de los mismos.

**Cláusula Quinta- Beneficiarios:** Son beneficiarios del presente encargo fiduciario El Encargante o el patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, del cien por ciento (100%) de los recursos administrados para el Proyecto, junto con los rendimientos financieros, una vez El Encargante acredite el cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio previstas en el presente contrato, y contempladas en los Contratos De Vinculación suscritos (as) por los Optantes Compradores.

**Parágrafo Primero:** Los Optantes Compradores serán beneficiarios respecto de los recursos entregados en virtud de las Contratos De Vinculación en el evento en que El Encargante no acredite el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio dentro del término contemplado en el presente contrato y en dichas cartas o contratos de vinculación, (o, desistan de su vinculación, casos en los cuales La Fiduciaria deberá hacer entrega del valor de su inversión junto con los rendimientos financieros que se hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan.

Tratándose del no cumplimiento de las Condiciones del Punto De Equilibrio La Fiduciaria efectuará la entrega de los recursos de la forma y dentro de los plazos previstos en el parágrafo segundo de la Cláusula Cuarta anterior. Tratándose de desistimiento la entrega la realizará de acuerdo con lo previsto en el Contrato De Vinculación.

**Parágrafo Segundo:** 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 Los Optantes Compradores. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.

**Cláusula Sexta. - Recursos a administrar:** El Encargo Fiduciario estará conformado por los siguientes recursos:

1. Los recursos dinerarios que por concepto de una o varias unidades de El Proyecto que consignen los Optantes Compradores.
2. Las sumas de dinero que aporte El Encargante, destinadas a cubrir los costos y gastos del Proyecto y del Encargo Fiduciario entre ellos los que aporte para la constitución y mantenimiento del Fondo De Reserva.
3. Los rendimientos generados por la inversión de los recursos aportados por los Optantes Compradores y por El Encargante.



**Parágrafo Primero:** La Fiduciaria estará facultada para no autorizar el ingreso de recursos que provengan de terceros cuando verificada la procedencia de los mismos, se evidencie el origen ilícito de estos o no se cumplan los requisitos de vinculación a La Fiduciaria.

**Parágrafo Segundo:** En caso de que no se cumplan Las Condiciones del Punto De Equilibrio, se configurará causal de extinción del negocio fiduciario y dará lugar a la terminación unilateral anticipada por parte de Fiduciaria Coomeva S.A., acto que se perfeccionará con el envío del documento de terminación anticipada al Encargante.

**Cláusula Séptima. - Instrucciones para la Administración del Encargo Fiduciario:** En desarrollo del objeto del presente encargo, La Fiduciaria obrará bajo las siguientes instrucciones:

1. Recibir y administrar durante la fase de preventas el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen Los Optantes Compradores, vinculados como futuros adquirentes de las unidades resultantes del Proyecto de conformidad con lo establecido en las Contratos de Vinculación, hasta el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio para la liberación de los recursos que serán utilizados para el desarrollo de El Proyecto por parte del Encargante.
2. Invertir en El Fondo que administra La Fiduciaria, los recursos que se comprometen a entregar Los Optantes Compradores, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato, y en las Contratos De Vinculación.
3. Reportar al Encargante mensualmente, el movimiento en El Fondo administrado por La Fiduciaria, destinado al recibo de los citados recursos, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con las personas interesadas en vincularse a El Proyecto, los cuales se encontrarán plasmados en las Contratos De Vinculación. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por La Fiduciaria al Encargante dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
4. Liberar los recursos administrados una vez cumplidas Las Condiciones del Punto De Equilibrio de que trata este contrato, para el desarrollo del Proyecto; condiciones que constarán en la Contratos De Vinculación suscrita por cada Optante Comprador, y transferirlos al Encargante o al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, para que los mismos sean utilizados en la ejecución de El Proyecto.
5. En los eventos en los cuales la terminación de la relación contractual se deba a incumplimiento o desistimiento de Los Optantes Compradores, efectuar la respectiva retención de las sumas de dinero que por concepto de indemnización por el incumplimiento o desistimiento de Los Optantes Compradores indique El Encargante la cual estará referida en Contrato De Vinculación y debiendo ser el mismo porcentaje aplicable para todos los Optantes Compradores.
6. Terminar y Liquidar el presente contrato en el evento en que El Encargante no acredite ante La Fiduciaria el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio.
7. Si vencido el plazo con el que cuenta El Encargante, para el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio para la liberación de los recursos de El Proyecto, es decir el tiempo de promoción del Proyecto y su(s) prórroga(s) – *siendo el caso*-, y este no ha acreditado ante La Fiduciaria el cumplimiento, La Fiduciaria, previa notificación de éste hecho por parte del Encargante a Los Optantes Compradores, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, sin lugar a indemnización alguna, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de El Fondo administrado por La Fiduciaria. Para notificar este hecho a La Fiduciaria y a Los Optantes Compradores, El Encargante contará con diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha prevista para el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio, transcurrido dicho término sin que El

Encargante comunique el no cumplimiento, La Fiduciaria realizará la entrega de los dineros recibidos a cada Optante(S) Comprador (Es) junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, sin lugar a indemnización alguna, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de El Fondo administrado por La Fiduciaria.

8. Las demás instrucciones que imparta El Encargante en desarrollo del presente contrato.

**Cláusula Octava. - Obligaciones de La Fiduciaria:** La Fiduciaria tiene obligaciones de medio y no de resultado sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato. Se desprenden de este contrato las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por El Encargante.
2. Entregar a Los Optantes Compradores copia del contrato fiduciario marco de encargo fiduciario de preventas y entregar al Encargante la cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, para que la misma sea publicada en la sala de ventas del proyecto.
3. Entregar al Encargante las tarjetas de recaudo referenciado de las unidades que conforman el Proyecto si corresponde, las cuales serán entregadas por éstos a Los Optantes Compradores, o indicar aquel medio que la Fiduciaria haya dispuesto para tal fin, para el recaudo de las sumas de dinero que correspondan a las cuotas que cada uno de ellos se obliga a depositar de conformidad con las Contratos De Vinculación.
4. Invertir las sumas entregadas en El Fondo administrado por La Fiduciaria, cuyo reglamento y prospecto deberán ser entregados, por La Fiduciaria, al Encargante y a Los Optantes Compradores.
5. Realizar el cargue bancario de conformidad con el listado de Tarjetas de Recaudo asignadas o medio de recaudo informado a Los Optantes Compradores por las unidades que conforman El Proyecto si corresponde.
6. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos en la etapa constructiva, de acuerdo con el numeral 5.2.1.4. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 024 de 2016, para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de Los Optantes Compradores.
7. Efectuar la verificación de las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas en la cláusula cuarta del presente contrato, de la verificación del cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio La Fiduciaria dejará constancia por escrito a través del formato diseñado por esta para el efecto, el cual hará parte integral de los documentos que soportan el punto de equilibrio.
8. Efectuar la transferencia a favor del Encargante o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto de los recursos administrados por medio del presente Encargo Fiduciario una vez se verifique el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio para la liberación de los recursos del Proyecto, de acuerdo con lo estipulado en este contrato. Una vez recibidos los documentos solicitados en debida forma y determinado el cumplimiento del punto de equilibrio, La Fiduciaria contará hasta con diez (10) días hábiles para realizar el desembolso respectivo.
9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión al Encargante cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato y también elaborar y remitir la rendición final de cuentas a la liquidación del contrato, en el entendido que las Rendiciones de Cuentas pueden ser enviadas mediante correo electrónico al e-mail registrado por el Encargante en el presente contrato, en la cláusula de domicilio y notificaciones, atendiendo lo dispuesto en la Circular Externa 029 de 2014

Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

10. Remitir cada seis (6) meses, informes a los Optante(S) Comprador (Es) de las unidades del Proyecto atendiendo lo dispuesto en la Circular Externa 024 de 2016 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen, el cual deberá contener lo siguiente:
  - a) El periodo objeto de reporte.
  - b) El objeto y finalidad del negocio fiduciario.
  - c) El monto de los recursos recibidos del Optante(S) Comprador (Es) de la unidad inmobiliaria.
  - d) El responsable de la construcción del proyecto.
  - e) El alcance de las funciones y actividades que realiza La Fiduciaria.
  - f) El estado actual de la obtención de Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas como punto de equilibrio para el proyecto.
  - g) La información acerca de nuevas circunstancias que pueden incidir de manera desfavorable en el resultado del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que consta en este documento.
11. Informar al Encargante de nuevas circunstancias que puedan incidir de manera desfavorable en el resultado del Encargo que consta en este documento.
12. Llevar la contabilidad de conformidad con la normatividad vigente y de acuerdo con el grupo contable informado por El Encargante.
13. Registrar contablemente los aportes de Los Optantes Compradores como pasivo a favor de cada Optantes Compradores.
14. Constituir y mantener el Fondo De Reserva durante el término de vigencia del contrato. En el evento en que durante el mes se haya descontado el pago de la comisión fiduciaria o cualquier otro tipo de costo o gasto del Encargo Fiduciario, La Fiduciaria dentro de los diez (10) días hábiles del mes siguiente remitirá comunicación escrita al Encargante solicitándole el aporte del valor que corresponda para completar el valor del fondo y en consecuencia mantener durante la vigencia del contrato el valor del Fondo De Reserva pactado desde la constitución del Encargo. La Fiduciaria reservará desde la constitución del mencionado fondo el valor que de ser el caso costará el dictamen en el año en que el mismo deba practicarse. La reserva en el Fondo De Reserva se reajustará anualmente durante toda la vigencia del contrato, de tal manera que la misma anualmente corresponda al valor que ha determinado la revisoría fiscal de La Fiduciaria costará un dictamen en esa anualidad.
15. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones que se le dan en este documento. Cuando La Fiduciaria solicite las instrucciones referidas, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado hasta tanto se produzca la respuesta correspondiente, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna.
16. Mantener los bienes que conforman el Encargo Fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
17. Pedir instrucciones al Encargante, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando La Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Encargante, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
18. Enviar mensualmente al Encargante informe de ingresos y egresos y mensualmente un extracto del movimiento de los recursos entregados por Los Optantes Compradores a La Fiduciaria, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.



19. Verificar el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas en la Cláusula Cuarta del presente contrato, teniendo en cuenta para el efecto, que La Fiduciaria antes de decidir comprometer o no su responsabilidad en el proyecto, evalúa, valorar y verificar que el punto de equilibrio establecido por el Encargante no compromete la viabilidad del proyecto.
20. Presentar a los Organismos de Vigilancia y Control Fiscal, la información contable y financiera que éstos requieran del presente negocio fiduciario.
21. Cumplir con lo dispuesto en: i. La Ley 1328 de 2009 del 15 de julio de 2009 en materia de protección al consumidor financiero, ii. La Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, iii. La Ley 1748 del 26 de diciembre de 2014 en cuanto a la transparencia de la información que se brinda a los consumidores de los servicios financieros, iv. La Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda, y v. En las demás normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
22. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo, y en las instrucciones impartidas por el Encargante.
23. Capacitar a las personas responsables de la promoción y comercialización del proyecto, en todo lo concerniente a conocimiento y vinculación de clientes y de acuerdo con las políticas del SARLAFT de la Fiduciaria.
24. Las demás obligaciones de ley y las demás que se establezcan en el contrato fiduciario.

**Parágrafo Primero:** El Encargante con la suscripción del presente contrato acepta que las rendiciones de cuentas le sean presentadas mediante correo certificado, o electrónico al e-mail registrado en la cláusula de domicilio y notificaciones.

**Parágrafo Segundo:** La Fiduciaria no estará obligada con sus propios recursos ni con recursos de otros fideicomisos o encargos fiduciarios a atender las obligaciones a cargo del Encargante ni estará obligada a otorgar financiación.

**Parágrafo Tercero:** La Fiduciaria llevará la contabilidad del negocio de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 19, artículo 1233, numeral 2 del artículo 1234 del Código de Comercio en Concordancia con la Circular Externa 030 de 2017.

**Cláusula Novena. - Obligaciones del Encargante:** Son obligaciones del Encargante, 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. Entregar a La Fiduciaria, durante el término de duración del presente contrato, los documentos relacionados en la cláusula Cuarta.
3. Certificar el grupo contable al que pertenece y suministrar las políticas contables respectivas para su aplicación. Si no las suministra La Fiduciaria aplicará el modelo estándar de políticas definido para este tipo de negocio.
4. Aportar y mantener durante el término de vigencia del contrato el valor del Fondo De Reserva, y de ser el caso aportar los recursos faltantes dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de aquel en que reciba comunicación de la Fiduciaria en ese sentido.
5. Informar a las personas interesadas en vincularse al Proyecto, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificar el mismo de acuerdo con lo aprobado en la Licencia de Construcción respectiva.

6. 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, cumpliendo para el efecto la normatividad aplicable a la materia, especialmente a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Externa 022 de 2019 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
7. Suscribir junto con cada Optante(S) Comprador (Es) los respectivos Contratos De Vinculación en señal de aceptación a los términos y condiciones en ellas plasmados.
8. Entregar a Los Optantes Compradores las tarjetas de recaudo referenciado o el medio de recaudo informado por la Fiduciaria a través de la sala de ventas o el Encargante, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con Contratos De Vinculación.
9. Remitir a La Fiduciaria un listado que contenga la identificación de las unidades del Proyecto, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada o el medio de recaudo informado a cada Optante(S) Comprador (Es).
10. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir las unidades 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 Encargante conviene con La Fiduciaria mediante la suscripción de este contrato. Independientemente de la obligación a cargo del Encargante de recopilar la documentación y realizar la entrevista con la debida diligencia y cuidado correspondiente, La Fiduciaria efectuará el trámite de conocimiento del cliente que le corresponde de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad aplicable a la materia, en especial la Circular Externa 055 de 2016 (Circular Básica Jurídica), el Decreto 1674 de 2016 y el Manual SARLAFT de La Fiduciaria.
11. 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 los Optantes Compradores interesados en adquirir las unidades de El Proyecto.
12. Informar a La Fiduciaria cuando Los Optantes Compradores se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de Contratos De Vinculación, y en ese sentido instruir a La Fiduciaria al respecto.
13. 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 Optantes Compradores, eventos en los cuales La Fiduciaria previa instrucción en tal sentido del Encargante devolverá los dineros depositados en El Fondo junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra La Fiduciaria y lo dispuesto en el contrato de vinculación.  
En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de Los Optantes Compradores, El Encargante tiene la facultad de aplicar al Optante(S) Comprador (Es) la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá(n) instruir por escrito a La Fiduciaria para que le sea(n) girado(s) a su favor o a favor del Fideicomiso que se constituya para el desarrollo del Proyecto, a título de indemnización y por cuenta del respectivo Optante(S) Comprador (Es), un porcentaje equivalente 30 % de las sumas administradas; valor éste que podrá ser deducido directamente de los dineros entregados.
14. Notificar por escrito a cada Optante(S) Comprador (Es) La obtención del Punto De Equilibrio, 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 de El Fondo que administra La Fiduciaria.

15. 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 Los Optantes Compradores en la cuenta de El Fondo que administra La Fiduciaria, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido el Punto De Equilibrio.
16. Entregar a La Fiduciaria, a más tardar el quinto (5°) 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.
17. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
18. Otorgar en la fecha de firma del presente contrato un (1) pagaré en blanco junto con su carta de instrucciones para diligenciarlo a favor de La Fiduciaria, con el objeto de garantizar el cumplimiento del pago de las comisiones fiduciarias que aquí se estipulan como remuneración y demás gastos y costos en los que La Fiduciaria incurra con ocasión al mismo.
19. Pagar a La Fiduciaria la remuneración pactada en este contrato
20. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los Optantes Compradores, en cumplimiento a la prohibición expresa de que trata el numeral 5.2.3.5. de la Circular Externa 024 de 2016 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen que a la letra indica: “5.2.3.5. *La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse*”.
21. Impartir a La Fiduciaria las demás instrucciones que se requieran para el cumplimiento del objeto de este contrato.
22. Remitir a La Fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
23. Antes de iniciar la construcción de El Proyecto y durante el tiempo que esta dure constituir las pólizas de seguro que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Externa 024 de 2016 (Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia).
24. Cumplir con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, en la Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y enajenación de vivienda nueva, y en normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
25. Las demás dispuestas en el presente contrato y en la ley.

**Parágrafo Primero:** El Encargante está obligado al cumplimiento de sus obligaciones sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial. Cuando se trate de obligaciones que no tienen plazo específico pactado, se establece un tiempo para cumplirlas de ocho (8) días hábiles contados a partir de la solicitud o de los hechos que motivan la obligación, de manera que no se requerirá en ningún caso trámite judicial o requerimiento para constituir en mora al Encargante.

**Cláusula Décima. - Derechos del Encargante:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, El Encargante tendrá 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. Impugnar los actos anulables por el Fiduciario, dentro de los cinco (5) años contados desde el día en que hubiere tenido noticia del acto que da origen a la acción.
3. Pedir la remoción de La Fiduciaria y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.

4. Exigir a La Fiduciaria las rendiciones de cuentas y los informes a que haya lugar en los términos y plazos previstos en el presente Contrato. El Encargante se encuentra facultado para solicitar en cualquier momento aclaraciones o información adicional respecto de las rendiciones y/o informes presentados por La Fiduciaria.
5. Examinar en cualquier momento los documentos relacionados con el presente contrato.
6. Aprobar el informe final que le presente La Fiduciaria a la terminación del contrato.
7. Los demás reconocidos por la ley y el presente contrato.

**Cláusula Décima Primera. - Derechos de La Fiduciaria:** Además de los derechos derivados del presente contrato, La Fiduciaria tendrá los derechos señalados en la ley y los siguientes:

1. Exigir al Encargante el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Facturar mensualmente al Encargante la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato de fiducia.
3. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**Cláusula Décima Segunda.- Publicidad y Promoción del Proyecto Inmobiliario:** El Encargante se obliga a efectuar la publicidad del Proyecto en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por Fiduciaria Coomeva S.A, a través de El Fondo que administra, dando estricto cumplimiento a las normas sobre publicidad y protección del consumidor previstas en la Circular Externa 024 de 2016 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen, la Carta Circular No. 054 de 2004 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a las disposiciones sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y demás procedimientos de La Fiduciaria. Para el efecto el Encargante solicitará a La Fiduciaria la aprobación, de manera expresa y previa, para la inclusión en medios publicitarios de la promoción del Proyecto, de su nombre y logotipo.

El Encargante mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a los Optantes Compradores información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades, 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.

Adicionalmente, El Encargante mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los Optantes Compradores 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, las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen. 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.

**Cláusula Décima Tercera. - Entrevista de Vinculación de Los Optantes Compradores:** El Encargante tiene a su cargo la obligación de realizar la entrevista presencial de vinculación a Los Optantes Compradores, para tal efecto deberá informar a La Fiduciaria la designación de funcionarios responsables de dicha gestión. Estos funcionarios deberán contar con excelentes calidades, profesionalismo y experiencia, para la promoción y venta de El Proyecto, lo cual será certificado por escrito por El Encargante.

Así mismo, dichos funcionarios deberán registrar en el formulario de vinculación la conclusión de la entrevista, después de evaluar la coherencia de lo expresado en la misma frente a la documentación presentada, e igualmente deben efectuar y verificar lo siguiente:

1. Que los Optantes Compradores diligencien en forma completa el Contrato De Vinculación y anexen los documentos que les sean requeridos.
2. Que presenten el original del documento de identidad.
3. Que firmen y estampen su huella en el formulario de vinculación, en presencia del funcionario designado por El Encargante y en el certificado en el cual manifiestan que recibieron la información exigida o requerida por estos.
4. El Encargante deberá remitir a La Fiduciaria los documentos en original relacionados en los numerales anteriores y fotocopia de la cédula, certificando adicionalmente que la entrevista presencial fue realizada por sus funcionarios designados para tal efecto.

**Parágrafo:** Independientemente de la obligación a cargo de El Encargante de recopilar la documentación y realizar la entrevista con la debida diligencia y cuidado correspondiente, La Fiduciaria efectuará el trámite de conocimiento del cliente que le corresponde de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad aplicable a la materia, en especial la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Cláusula Décima Cuarta. - Declaraciones del Encargante:** El Encargante declara expresamente mediante este instrumento y bajo la gravedad del juramento:

1. Que con la constitución del presente Encargo Fiduciario no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado y garantiza que no tienen 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 que, independientemente de los bienes que compromete en el presente encargo, tiene capacidad suficiente para responder con su propio patrimonio y la generación suficiente de recursos para atender la totalidad de las obligaciones contraídas por él(ellos), incluyendo sus accesorios. En todo caso, El Encargante queda obligado a salir al saneamiento ante cualquier situación, perturbación, reclamación o decisión que afecte o pueda afectar los activos fideicomitidos y está obligado al resarcimiento de la totalidad de los costos y gastos o de los pagos que se causen para la defensa de los bienes o derechos y de los costos y gastos que se causen para lograr la efectividad de la finalidad perseguida por el Encargo Fiduciario.
2. Que a la fecha de suscripción de este contrato no han efectuado presentación de solicitud para trámite concursal o de disolución y liquidación, de acuerdo con la normatividad que lo rige en dicha materia (solo para personas jurídicas).
3. Que acepta que en el evento en que no acredite en su totalidad Las Condiciones establecidas en la cláusula Cuarta del presente contrato para el cumplimiento del Punto De Equilibrio, La Fiduciaria procederá a restituir a Los Optantes Compradores recursos aportados por éstos junto con los rendimientos si los hay generados.
4. Que ha recibido una copia del reglamento y del prospecto de El Fondo administrado por La Fiduciaria, siendo conocedor de las características propias del mismo y acepta:
  - a. Que es un Fondo de Inversión de renta variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.



- b. Que por su naturaleza las obligaciones de La Fiduciaria son de medio y no de resultado por lo que no se garantiza rentabilidad, ni valorización mínima de las inversiones. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.
- c. Que la comisión fiduciaria por la inversión en El Fondo administrado por La Fiduciaria, se rige por lo señalado en el respectivo reglamento.
- d. Que ha sido informado que cualquier reclamo relativo al cumplimiento o a la calidad de los servicios prestados por LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato, también puede dirigirlo al Defensor del Cliente Financiero cuya información se consigna a continuación, y el cual ha sido designado por La Fiduciaria, de conformidad con lo previsto en la Ley 795 de enero 14 de 2003, el Decreto Reglamentario 690 de 2003 el cual establece en su artículo séptimo los requisitos mínimos que debe contener la respectiva reclamación y/o queja; la Circular Externa No. 16 de mayo 29 de 2003 y las demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen:

**Defensoría Del Consumidor Financiero.**

Defensor Principal: Cesar Alejandro Perez Hamilton  
Correo Electrónico: defensorfiducomeva@pgabogados.com  
Dirección: Avenida 19 No 114-09 oficina 502 Edificio Glas Haus Bogotá D.C.  
Teléfonos: (031) 2131322 / 2131370

- 5. Que autoriza a La Fiduciaria, a su matriz y a las filiales y subsidiarias de ésta o a quien en el futuro represente sus derechos ostente la calidad de acreedor, de manera irrevocable, para reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información Financiera, administrada por la Asociación Bancaria y de Personas naturales de Colombia, a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos que tengan fines de información, financieros estadísticos, de control, supervisión, gerenciales y de consolidación de información, todos mis(nuestros) datos personales económicos, incluyendo la información referente a mi(nuestro) comportamiento comercial y crediticio, tales como el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros o bursátiles celebrados con La Fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de éste. Como consecuencia de esta autorización La Fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de éste podrán consultar e incluir mis(nuestros) datos financieros y comerciales en las bases de datos mencionadas, en las cuales se verá reflejado mi(nuestro) actual y pasado comportamiento en relación con el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones o el manejo dado a los servicios que presta el sector financiero, bursátil y asegurador, la cual permanecerá durante el término establecido por la ley y en su defecto por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional. Así mismo, la presente autorización implica que la sociedad fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta podrán circular y compartir con propósitos gerenciales, comerciales, de control de riesgos, consolidación de información, estadísticos y de servicio, los datos suministrados por mí(nosotros) a la sociedad fiduciaria su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta con ocasión de una vinculación contractual o los relacionados con la situación propia del suscriptor(es) que conozcan en desarrollo de la actividad financiera que prestan, así como la información que se genere en virtud de los contratos financieros celebrados o que se celebren en el futuro entre el(los) suscriptor(es) y la sociedad fiduciaria y/o su matriz y/o las filiales o subsidiarias de ésta. Que indemnizará a La Fiduciaria por los perjuicios que se le puedan causar si El Encargante incurre en operaciones catalogadas como actividad financiera irregular conforme al Decreto 4334 de 2008, incluso por aquellos perjuicios derivados del riesgo reputacional al que se le haya expuesto.
- 6. Que autoriza a La Fiduciaria para remitir todos los informes relacionados en el presente contrato, a la dirección, fax o correo electrónico registrados por El Encargante; por lo tanto la información o el

material que se envíe, bajo ningún concepto se responsabilizará a La Fiduciaria de ningún daño directo, indirecto, incidental, especial o consecuente, como tampoco de ningún daño por lucro cesante, pérdida de ingresos, datos o uso, en el que hubiere incurrido El Encargante o algún tercero por acción contractual o extracontractual resultante del acceso, alteración o uso de dicha información. Con esta autorización no se está violando la confidencialidad ni la reserva bancaria.

7. Que ha dado cumplimiento a las autorizaciones, aprobaciones, permisos estatutarios y de cualquier índole que se requieran para la firma y ejecución de presente contrato y que se comprometen a obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones que se requieran para el cabal cumplimiento del mismo, así mismo declara que es el responsable de obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones para el desarrollo del Proyecto, así como de la obtención de los permisos para enajenar inmuebles, y por tanto, será el único responsable de la enajenación de las unidades resultantes del Proyecto. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016 y las normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen.
8. Que conoce que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anticorrupción, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita (“Normas Anti-Corrupción del Sector Público”). Así mismo, reconoce la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida (“Normas Anti-Corrupción del Sector Privado” y junto con las Normas Anti- Corrupción del Sector Público, las “Normas y Anti-Corrupción”. En consideración de lo anterior, se obliga a conocer y acatar las Normas Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Corrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en este numeral constituirá causal de terminación inmediata del presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.
9. Que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declara(n) que la misma es veraz y verificable. Se obliga(n) a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso. Si durante el plazo de vigencia del contrato, El Encargante o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., La Fiduciaria tiene derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.
10. El Encargante declara que aunque el texto del presente contrato fue elaborado por La Fiduciaria, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, así como de entender su contenido y alcances. Expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de las cláusulas en él contenidas, y los efectos que ellas tienen.
11. Que asume la utilidad o pérdida que eventualmente pueda presentarse por la inversión de los recursos en el Fondo administrado por La Fiduciaria. La obligación la asume El Encargante únicamente en el evento que acredite los presupuestos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato, en los

demás casos será asumida directamente por cada uno de Los Optantes Compradores de las unidades resultantes del proyecto.

12. Que La Fiduciaria no asume responsabilidad alguna por el manejo que le dé El Encargante a los recursos una vez le sean entregados, a menos de que se constituya un patrimonio autónomo, y que La Fiduciaria no conocerá de la obra, construcción, ni del proyecto, a menos de que se constituya un patrimonio autónomo para el desarrollo de El Proyecto cuyo administrador sea La Fiduciaria
13. Que La Fiduciaria no estará obligada con sus propios recursos ni con recursos de otros fideicomisos o encargos fiduciarios a atender las obligaciones a cargo del Encargante ni estará obligada a otorgar financiación.
14. Que conocen sobre la información que para efectos de las actividades de promoción de proyectos inmobiliarios proporciona La Fiduciaria en cuanto a: i) El modelo de contrato de Vinculación de Optante Comprador aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2021040637-007-000 del 20 de abril de 2021 y ii) La cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia; documentos que se encuentran en los siguientes links:

- <https://www.fiducomeva.com/fiducomeva/publicaciones/169666/fiducia-inmobiliaria>
- <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Buscador/busqueda/BuscadorArchivos/idRecurso/1019600/fi0/c/0#> - Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios – ABC.

**Cláusula Décima Quinta. - Costos y Gastos:** Será con cargo a el Encargante los siguientes costos y gastos: I) los que se generen por los pagos, transferencias o similares, giros y en general los costos bancarios de orden nacional o internacional, al igual que impuestos y demás gastos tributarios a que haya lugar. II) Igualmente, serán con cargo a El Encargante los gastos y honorarios en los que incurra La Fiduciaria con ocasión de la defensa judicial, administrativa o extrajudicial del presente contrato o de los bienes que los conforman frente a terceros, aún después de su terminación, quien deberá asumirlos directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que la Fiduciaria expida la respectiva Factura, En el evento en que El Encargante no efectúe el pago dentro del término previsto y siempre y cuando existan recursos en el Fondo De Reserva La Fiduciaria los descontará de dicho fondo y le solicitará a El Encargante aportar los recursos que fueron utilizados para mantener el Fondo De Reserva con el valor pactado.

**Parágrafo Primero:** Será a cargo del Encargante el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la revisoría fiscal de La Fiduciaria en caso de requerirse y su valor será descontado de los recursos existentes en el Fondo De Reserva. Para el efecto, La Fiduciaria reservará desde la constitución del mencionado fondo el valor que de ser el caso costará el dictamen en el año en que el mismo deba practicarse. La reserva en el Fondo De Reserva se reajustará anualmente durante toda la vigencia del contrato, de tal manera que la misma anualmente corresponda al valor que ha determinado la revisoría fiscal de La Fiduciaria costará un dictamen en esa anualidad.

**Cláusula Décima Sexta. - Comisión Fiduciaria:** La Fiduciaria Recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Por la **estructuración del negocio**, la suma de un millón quinientos mil Pesos M/Cte (\$1.500.000 M/cte) más IVA, pagadera por una sola vez, antes de la suscripción del contrato de Encargo Fiduciario.
2. Una comisión fija por la **administración del contrato de Encargo Fiduciario**, de 1 Salario Mínimo Mensual Legal Vigente más IVA (1 SMMLV más IVA). Esta comisión será cobrada mensualmente y



será cobrada desde la suscripción del contrato fiduciario hasta la suscripción del acta de liquidación del mismo.

La comisión por administración incluye:

- La administración del fideicomiso será bajo las normas del grupo NIF 3
- 5 pagos mensuales vía ACH o electrónicos, por cada pago adicional se cobrará la suma de \$25.000 más IVA.
- No incluye liquidación de nómina, ni pagos al exterior.
- Estos valores se ajustarán anualmente con el IPC del año anterior.

Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión administrados por la Fiduciaria, se cobrará la comisión estipulada en el reglamento del mismo y en las políticas fijadas por la Fiduciaria dentro del marco legal y contractual.

3. Por cada trámite de **modificación, aclaración, adición u otros** que se requiera efectuar al contrato, El Encargante pagará el equivalente a 0.5 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (0.5 SMMLV) MÁS IVA; esta suma deberá ser pagada por el Encargante previo a la suscripción del documento respectivo.
4. Por **cesión del contrato**: El equivalente a Seis Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (6 SMMLV) más IVA, por la cesión de este contrato a otra sociedad fiduciaria.
5. Por la inversión de los recursos en El Fondo administrado por La Fiduciaria, se cobrará la comisión establecida en el reglamento del respectivo fondo, el cual El Encargante en este contrato declara conocer, por haber recibido copia de los mismos.
6. Por la **cesión de un Optante(S) Comprador (Es)** a otro la suma de Doscientos mil Pesos M/Cte (\$200.000) incluido IVA, suma que deberá ser asumida por el Optante(S) Comprador (Es) que ceda su posición contractual.
7. En caso de haber recibido tarjeta de recaudo especial la reposición (tarjeta de código de barras) **por robo, pérdida, extravío, etc.**, tendrá un costo de Veinte mil Pesos M/Cte (\$20.000) incluido IVA, el cual será asumido por El Optante(S) Comprador (Es), y que deberá ser consignado por éste a la cuenta que le indique La Fiduciaria. Esta nueva tarjeta será entregada a los ocho (8) días de haber sido solicitada, previa verificación de la consignación en la cuenta informada. En todo caso y con el fin de que no se configure la mora en alguna de las cuotas por la pérdida de la tarjeta, La Fiduciaria le indicará a El Optante(S) Comprador (Es) una vez este (estos) le informe (n) el robo, la pérdida, el extravío, etc., la forma en la que podrá aportar la respectiva cuota mientras se le hace entrega de la nueva tarjeta. Una vez El Optante(S) Comprador (Es) cuente(n) con la nueva tarjeta el recaudo se efectuará única y exclusivamente a través de la misma.

Las comisiones mencionadas anteriormente serán pagadas directamente por El Encargante previa presentación de la factura correspondiente, a excepción de aquellas que están a cargo de El Optante(S) Comprador (Es) las cuales se cobrarán según lo dispuesto en el numeral respectivo.

**Parágrafo Primero:** El derecho de remuneración subsiste para La Fiduciaria hasta la liquidación del Encargo Fiduciario, la cual tiene un término estimado de dos (2) meses contados a partir de su terminación; si no se logra liquidar el presente negocio en el plazo anteriormente mencionado por causas imputables a El Encargante, La Fiduciaria tendrá derecho a recibir la comisión hasta la fecha de suscripción del Acta de Liquidación.

**Parágrafo Segundo:** La comisión será pagada por El Encargante dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que La Fiduciaria haya presentado la respectiva factura. En el evento en que El Encargante no efectúe(n) el pago dentro del término previsto y siempre y cuando existan recursos en el

Fondo De Reserva La Fiduciaria los descontará de dicho fondo y le solicitará a El Encargante aportar los recursos que fueron utilizados para mantener el Fondo De Reserva con el valor pactado.

En todo caso si El Encargante no cancele la totalidad de las comisiones fiduciarias dentro del término antes previsto y si no existen recursos para su atención en el Fondo De Reserva, se liquidarán en favor de LA FIDUCIARIA a partir del día siguiente a aquel en el que se compruebe que no hay recursos en EL FONDO DE RESERVA sobre la suma que se deba, intereses moratorios a la tasa máxima de interés permitida por la ley.

**Parágrafo Tercero. - Impuesto Al Valor Agregado.** IVA: De acuerdo con lo previsto en los artículos 13 y 14 de la Ley 223 del 20 de diciembre de 1995, la comisión fiduciaria por la administración de los recursos se grava con la tarifa general del impuesto sobre las ventas, la cual estará a cargo de El Encargante.

**Parágrafo Cuarto. - Mérito Ejecutivo:** El incumplimiento en el pago de cualquiera de las comisiones relacionadas anteriormente será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente contrato prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, al cual renuncian las partes.

**Cláusula Décima Séptima. - Conflictos de Interés Sobrevinientes.** En desarrollo de sus compromisos contractuales, las partes obrarán con estrictos parámetros de rectitud, ética y moralidad propios de las obligaciones a su cargo, en ejercicio de sus competencias legales y contractuales y en procura de los intereses que incumben a las partes mediante el presente contrato. En desarrollo de lo anterior, los accionistas, administradores y funcionarios de las partes, así como también los miembros de los órganos de administración del presente contrato, deberán observar las conductas y/o comportamientos que se enuncian a continuación, y que en todo caso no se limitan a estos, con el fin de evitar, prevenir, minimizar, manejar o suprimir el riesgo de incursión en conflicto de interés entre las partes o entre esas y cualquiera de los sujetos relacionados en la presente cláusula, por la ejecución del presente contrato y la administración de los bienes fideicomitidos:

- a) Observarán lo dispuesto en sus Códigos de Buen Gobierno Corporativo sobre la administración de conflictos de intereses.
- b) Se abstendrán de realizar cualquier gestión en favor suyo o de un tercero, con quien sostenga cualquier grado de consanguinidad o afinidad o de carácter civil, o inclusive relación legal o contractual o extracontractual, con cargo a los recursos del Fideicomiso, con fines distintos a los establecidos en el presente contrato.
- c) Se abstendrán de ejecutar operaciones con cargo a los bienes fideicomitidos cuando quiera que para el efecto medie cualquier interés personal incompatible con las finalidades y objetivos establecidos en el presente contrato.
- d) Actuarán en todo momento frente a terceros, usuarios o proveedores de bienes y servicios en beneficio de los intereses del Patrimonio Autónomo, excluyendo de sus actuaciones cualquier clase de beneficio o retribución de carácter personal o ajeno distinto de los propósitos y finalidades estipulados en el presente contrato.
- e) Se abstendrán de recibir por parte de terceros cualquier clase de incentivo pecuniario, independientemente de su naturaleza u origen o su cuantía, a título de retribución o gratificación por la gestión encomendada, que no se encuentre prevista en el presente contrato o siempre que no medie autorización expresa del Fideicomitente, los órganos de administración o el presente contrato.
- f) Se abstendrán de aceptar obsequios, atenciones o tratamientos preferenciales por parte de terceros o por otros funcionarios, directores o administradores de cualquiera de las partes, o miembros de los órganos de administración del presente contrato, de modo que puedan comprometer su

independencia profesional o la responsabilidad derivada de las obligaciones contraídas mediante el presente contrato o en virtud de la ley.

- g) Obrarán con lealtad y profesionalismo, con la debida diligencia y responsabilidad que incumben a las partes, de acuerdo con el presente contrato y la Ley, con miras a garantizar los lineamientos establecidos en la presente cláusula.
- h) Obrarán con lealtad y profesionalismo, con la debida diligencia y responsabilidad que incumben a las partes, en las demás circunstancias, situaciones o comportamientos cuya ejecución o inejecución resulten indicativos de la existencia de un riesgo de interés particular o ajeno en detrimento de la administración e inversión de los recursos que integran el presente contrato.

La responsabilidad legal, contractual y extracontractual por la ocurrencia de cualquiera de las conductas establecidas en la presente cláusula, y en todo caso, cualquier circunstancia evaluada como potencial o efectivamente constitutiva de conflicto de interés, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, recae en principio y principalmente sobre la persona o las personas en quienes se ejecuta la operación en provecho suyo que conlleva el riesgo de interés. En consecuencia, cuando quiera que se identifique por las partes alguna circunstancia constitutiva de conflicto de interés durante la ejecución del presente contrato o por cualquiera de los sujetos enunciados en la presente cláusula, la persona o las personas responsables deberán revelarlo a las partes en forma transparente y en cumplimiento de sus deberes legales y/o contractuales, con el fin de prevenir su ocurrencia, de tal forma que puedan adoptarse los mecanismos administrativos y operativos pertinentes que permitan evitar su materialización y buscar su oportuna solución.

Sin perjuicio de lo anterior y de las responsabilidades que puedan derivarse de tal hecho conforme a la ley, cuando quiera que se identifique por alguno de los sujetos enunciados en la presente cláusula, alguna circunstancia constitutiva de conflicto de interés durante la ejecución de este contrato, las partes seguirán los procedimientos de administración de los conflictos de interés establecidos en sus Códigos de Gobierno Corporativo o en aquellos documentos corporativos que se establezcan tales, y procederán a informar a la otra parte el potencial conflicto de interés identificado y su proceso de administración

**Cláusula Décima Octava.- Actualización de la Información y Mecanismos de Mitigación de Riesgos:**

La Fiduciaria cuenta con políticas, procedimientos internos y estándares de manejo de riesgos para sus negocios fiduciarios en general, particularmente para el tipo de negocio fiduciario al que corresponde el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en las normas aplicables y en el Código de Gobierno Corporativo de la Fiduciaria. El Fideicomitente declara que ha sido suficientemente informado sobre los riesgos derivados de la ejecución del presente contrato a través de la propuesta comercial, los cuales se revelarán, administrarán y mitigarán de conformidad con las políticas de administración de los riesgos inherentes al negocio, establecidas por la Fiduciaria con arreglo a las normas, políticas y procedimientos anteriormente mencionados. 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 de las partes.

Con relación al **Riesgo Operacional**: 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 Operacional (SARO). Estos sistemas contemplan el alcance a posibles eventos relacionado con el fraude.

Con relación al **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación 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.

Respecto del **Riesgo de Seguridad de La Información**: Este riesgo se genera por la posible exposición de la información que administra la fiduciaria, que puede afectar la disponibilidad, integridad y/o confidencialidad de los activos de información, para lo cual la entidad tiene diseñados, políticas, procedimientos, recurso humano y herramientas tecnológicas que permiten administrar este riesgo, el cual tiene alcance a ciberseguridad.

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.

Es entendido que, en el desarrollo de la gestión de este negocio fiduciario, la Fiduciaria no estará en la obligación de administrar y gestionar los riesgos de liquidez y de mercado del Fideicomitente, y que, por tanto, las funciones propias de la Fiduciaria en desarrollo de la gestión de los riesgos derivados de este negocio, se llevarán a cabo bajo las políticas, metodologías y procedimientos que para el efecto ha dispuesto la Junta Directiva de la entidad.

**Cláusula Décima Novena. - Sistema de Atención al Consumidor Financiero**: En aras de consolidar los esquemas de protección al consumidor financiero y fortalecer la normatividad existente sobre la materia, el Gobierno Nacional expidió la ley 1328 de 2009, mediante la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. En desarrollo de esta normativa, La Fiduciaria implementó el Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual creó canales idóneos de comunicación para brindar una adecuada información a sus Clientes y promover el desarrollo de la Educación Financiera, dichos Canales para la Atención de Peticiones, Quejas y Reclamos a los cuales podrá acudir el Encargante y El (Los) Optante(S) Comprador (Es) son:

1. Fiduciaria Coomeva S.A.: Mediante el correo electrónico [solicitudesfiducoomeva@coomeva.com.co](mailto:solicitudesfiducoomeva@coomeva.com.co), a través del link de <https://www.fiducomeva.com/fiducomeva/publicaciones/53419/consumidor-financiero/> ubicado en la página web de La Fiduciaria Coomeva [www.fiducomeva.com.co](http://www.fiducomeva.com.co) en el menú del Consumidor Financiero, o a través de nuestra Línea de Atención al Cliente en Cali: 3330000.
2. Así mismo, se recibirán sus comunicaciones físicas en la oficina de Cali o en sus sucursales a nivel nacional a las siguientes direcciones:

Defensoría del Consumidor Financiero: El consumidor Financiero podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente a la dirección física o electrónica del defensor, esto es Avenida 19 No 114-09 oficina 502 Edificio Glas Haus Bogotá D.C., teléfonos (031) 2131322 / 2131370 o [defensorfiducoomeva@pgabogados.com](mailto:defensorfiducoomeva@pgabogados.com).

2. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).
3. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web [www.amvcolombia.org.co](http://www.amvcolombia.org.co)

**Cláusula Vigésima. – Tratamiento de Datos Personales.** El Encargante y La Fiduciaria se encargarán de mantenerse actualizados y cumplir la legislación colombiana de protección de datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

Así mismo, El Encargante y La Fiduciaria con la celebración del presente contrato, se comprometen a cumplir con las políticas de tratamiento de datos que cada una tenga.

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de El Encargante y La Fiduciaria, se interpretará directa e indirectamente como otorgamiento a la otra parte o a sus representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

En el evento en que se consideren vulnerados estos derechos, se puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria cuyos datos de contacto se encuentran en la cláusula decima cuarta de este contrato. Para el efecto como requisito de procedibilidad de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, primero debe interponer su queja directamente ante la Fiduciaria y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente y de considerarlo pertinente, acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Cláusula Vigésima Primera. – Duración y Prórroga:** El término de duración del presente Encargo Fiduciario es de catorce (14) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, término que de ser necesario podrá ser prorrogable por solicitud expresa del Encargante por una sola vez-y por un periodo igual al inicial, si el Encargante hubiere pagado oportunamente las comisiones fiduciarias causadas al vencimiento del periodo inicial del presente Contrato y si ninguna de las Partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial.

El término que tendrá el Encargante para cumplir con las Condiciones del Punto de Equilibrio indicadas en la Cláusula Cuarta del presente acuerdo de voluntades, corresponderá al mismo definido anteriormente, respecto a la duración del contrato de Encargo Fiduciario.

**Parágrafo:** En el evento en que se cumplan Las Condiciones del Punto De Equilibrio en un término inferior al pactado en la presente cláusula, no existirá sanción alguna, ni cobros extraordinarios diferentes a los pactados en este contrato de encargo fiduciario para dar por terminado el mismo.

**Cláusula Vigésima Segunda. - Cesión:** Las partes no podrán ceder en todo o en parte el presente contrato sin el previo y expreso consentimiento de la otra parte. El Encargante podrá ceder su posición contractual en este contrato, previa información de tal circunstancia por parte de El Encargante a la totalidad de Los Optantes Compradores que en desarrollo de este contrato se hayan vinculado a través



de Contrato De Vinculación, quienes contarán con cinco (5) días a partir del recibo de dicha notificación para manifestar por escrito su continuidad en El Proyecto con el cesionario o su retiro del mismo.

Transcurrido el término señalado sin recibir La Fiduciaria al respecto comunicación alguna, se entiende aceptada la cesión y continuará la ejecución del contrato en los mismos términos inicialmente pactados. La cesión deberá informarse por escrito a La Fiduciaria.

No obstante lo anterior, La Fiduciaria se reserva el derecho de solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión y podrá objetar la vinculación del cesionario simplemente mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida a El Encargante, sin que para ello se requiera motivación alguna. En todo caso previo a la vinculación el cesionario deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, siendo adicionalmente claro que ninguna cesión se podrá realizar sin la autorización previa de La Fiduciaria.

**Cláusula Vigésima Tercera. - Adición y Modificación:** El presente contrato podrá ser adicionado, o modificado por mutuo acuerdo de las partes, previa anuencia escrita de Los Optantes Compradores y el cumplimiento de los requisitos legales y los indicados en el parágrafo tercero de la cláusula cuarta anterior. En el evento en que Los Optantes Compradores no lo aprueben el presente contrato se terminará y en consecuencia La Fiduciaria procederá a restituir los recursos aportados de la manera prevista en este contrato para el caso del no cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio.

**Cláusula Vigésima Cuarta. - Normatividad Aplicable:** El presente contrato se rige por las leyes mercantiles de la República de Colombia y por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

**Cláusula Vigésima Quinta. - Valor del Contrato:** Para todos los efectos fiscales el presente contrato es de cuantía indeterminada pero determinable, dado que la misma corresponderá a la sumatoria de las comisiones que percibirá La Fiduciaria en los términos del presente contrato. El presente documento no estará gravado con el impuesto de timbre, en caso de causarse dicho impuesto, el mismo será asumido por El Encargante.

**Cláusula Vigésima Sexta.- Solución de Controversias.-** Las controversias y diferencias que puedan suscitarse entre las partes con motivo de la interpretación en la negociación, celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, así como en el alcance de las obligaciones o las tarifas de los servicios cuando hayan discrepancias en relación con las reglas de excesiva onerosidad, serán sometidas a los mecanismos de solución de conflictos extraprocesales, tales como la conciliación o el arreglo directo la decisión de un amigable componedor. Agotadas las posibilidades de acordar una solución por la vía amigable, la controversia o diferencia que se presente se resolverá ante la justicia ordinaria.

**Cláusula Vigésima Séptima. - Terminación:** El presente contrato se podrá dar por terminado por las siguientes causales:

1. Por mutuo acuerdo de las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales, quedando obligado El Encargante a notificar esta circunstancia a Los Optantes Compradores.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto.

3. Unilateralmente por La Fiduciaria cuando El Encargante no cumpla con Las Condiciones para decretarse el Punto De Equilibrio establecidas en el presente contrato, no pudiéndose en consecuencia cumplir con su objeto o cuando no disponga lo pertinente para el cumplimiento de la finalidad del presente contrato, caso en el cual La Fiduciaria informará a El Encargante de su decisión de dar por terminado el contrato con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha en que hará efectiva la terminación.
4. Por el vencimiento del término previsto en este contrato, evento en el cual debe examinarse si existen obligaciones pendientes a cargo de las partes, en cuyo caso solo procederá la liquidación del Encargo Fiduciario cuando se hayan atendido la totalidad de las obligaciones, entre ellas la devolución de la totalidad de recursos aportados cada Optante(S) Comprador (Es).
5. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
6. Por disolución de la persona jurídica de El Encargante, por insolvencia de ésta, por el inicio en su contra de proceso de concurso de acreedores, o proceso concordatario – *si aplica* -.
7. Por muerte de El (Los) Optante(S) Comprador (Es)– *si aplica* -.
8. Por la no actualización de El Encargante de su información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
9. Por el incumplimiento de las obligaciones de El Encargante y especialmente las relacionadas con el pago de la comisión fiduciaria y de los demás gastos del encargo fiduciario, cuando quiera que El Encargante incurra en mora igual o superior a treinta (30) días para el pago de estos conceptos.
10. Cuando el Encargante se encuentre incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas artículo 20 de la ley 1121 de 2006 así como en las listas de control, de riesgo LAFT que maneje La Fiduciaria.
11. Por las demás causales previstas en la ley.

**Parágrafo Primero:** En el evento en que El Encargante quiera dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberá pagar a título de indemnización el valor equivalente a dos (2) meses de comisión fiduciaria por administración.

**Parágrafo Segundo:** En caso de que no se cumplan Las Condiciones para decretarse el Punto De Equilibrio, se configurará causal de extinción del negocio fiduciario y dará lugar a la terminación unilateral anticipada por parte de Fiduciaria Coomeva S.A., acto que se perfeccionará con el envío del documento de terminación anticipada a El Encargante.

**Cláusula Vigésima Octava. - Liquidación:** Verificado el cumplimiento de las condiciones para decretarse el punto de equilibrio previstas en la cláusula cuarta del presente contrato, o en cualquier evento de terminación del mismo, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario, la que no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha o circunstancia que dio lugar a la terminación, y se adelantará en el siguiente orden:

1. Se procederá al pago de la suma que se deba a La Fiduciaria por concepto de su comisión.
2. Lo que resulte en el Encargo Fiduciario después de haber cancelado todas las obligaciones, se entregarán a El Encargante o a quien éstos designen.
3. La Fiduciaria le presentará a El Encargante la rendición final de cuentas de conformidad con lo establecido en el presente contrato. Recibida la rendición de cuentas El Encargante tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para objetarlas o aceptarlas. Si trascurrido dicho término El Encargante no se pronunció, o dentro de los diez (10) días comunes después de que La Fiduciaria resolvió las mismas no presentó nuevas observaciones, dicha rendición de cuentas se entenderá aprobada y se procederá con la suscripción del documento de liquidación del contrato de fiducia conjuntamente por las partes,

pudiendo La Fiduciaria expedir de manera unilateral un documento mediante el cual se deje constancia de que el contrato de fiducia se encuentra liquidado en el evento en que no le sea posible ubicar El Encargante o este pese a las reiteraciones debidamente soportadas no suscriba el acta. Para lo cual La Fiduciaria cuenta con las facultades suficientes comprendidas dentro del poder especial que le es conferido por El Encargante en el presente contrato de fiducia, cuando acaezcan cualquiera de las dos situaciones expuestas.

No obstante, lo anterior en cualquier momento El Encargante podrá solicitar aclaraciones o información adicional respecto de la rendición final de cuentas. Esta rendición podrá ser remitida por La Fiduciaria al correo electrónico que El Encargante registró (registraron) ante La Fiduciaria.

Durante el período de liquidación La Fiduciaria solo podrá realizar gestiones tendientes a dicha liquidación.

**Cláusula Vigésima Novena. - Irrevocabilidad:** El presente contrato es Irrevocable. En consecuencia no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones de manera unilateral por parte de El Encargante.

Cualquier modificación en las estipulaciones, en este documento previstas, requiere consentimiento expreso y escrito de El Encargante, de los Optantes compradores y de La Fiduciaria.

**Cláusula Trigésima. - Responsabilidad Y Naturaleza De Las Obligaciones De Las Partes:** Las partes en este contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso segundo del Código Civil. La Fiduciaria responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado. Las obligaciones que asume La Fiduciaria por la suscripción del presente contrato son de medio, no de resultado, y así se apreciará su desempeño y evaluará su responsabilidad. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.

**Parágrafo:** Queda entendido, entre las partes, que La Fiduciaria responderá por las obligaciones adquiridas con El Encargante, en virtud del presente contrato y únicamente hasta el monto de los recursos administrados en el Encargo Fiduciario.

**Cláusula Trigésima Primera. - Domicilio Contractual:** El domicilio para efectos contractuales será la ciudad de Santiago de Cali. Las partes contratantes declaran que, para efectos de cualquier comunicación y notificación, éstas deberán realizarse a las siguientes direcciones:

**El Encargante:** Calle 64 No. 10-45 Oficina 206 – Bogotá D.C y la dirección de correo electrónico [gyc.gestiondeproyectos@gmail.com](mailto:gyc.gestiondeproyectos@gmail.com)

**La Fiduciaria:** Calle 13 No. 57-50 Piso 3 Puerta 9 – Cali - Valle del Cauca y la dirección de correo electrónico [fiducomeva@coomeva.com.co](mailto:fiducomeva@coomeva.com.co)

**Parágrafo Primero:** Las comunicaciones que se envíen por fax se considerarán recibidas en el momento de su despacho; las que se envíen por correo certificado se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de haber sido puestas en el correo; y las que se envíen por correo ordinario, se entenderán recibidas cinco (5) días hábiles después de su despacho. Tratándose de correos electrónicos se atenderá lo dispuesto por la Ley de Comercio Electrónico (Ley 527 de 1999). Las notificaciones referentes al cambio de dirección de domicilio tendrán el mismo tratamiento señalado en precedencia.

**Parágrafo Segundo.** - Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, cualquiera de los intervinientes antes mencionados requiere notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos y no resulta dable su ubicación en las direcciones antes señaladas, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página WEB de LA FIDUCIARIA.

**Cláusula Trigésima Segunda. – Política Anticorrupción.** Las partes observarán la máxima diligencia y cuidado para prevenir cualquier acción que pudiera dar como resultado un conflicto con los intereses de las mismas, la cual implique actos de corrupción. Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y contratistas de las partes en sus relaciones con los empleados de las partes (o sus familiares) con los representantes de ellas, vendedores, subcontratistas y terceros, por razón del presente contrato. Las partes adoptarán las medidas necesarias para que sus administradores, funcionarios, agentes, representantes y contratistas se abstengan de dar u ofrecer, dinero préstamos, viajes, gratificaciones o contratos, directamente o mediante interpuesta persona. Asimismo, las partes no podrán recibir de parte de un empleado del Encargante o de la Fiduciaria ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales que se deriven de la celebración, ejecución o liquidación de este contrato.

**Cláusula Trigésima Tercera. - Control y Prevención de Actividades Ilícitas.** Al suscribir este contrato las partes manifiestan de manera expresa que ni ellas, sus accionistas o administradores tienen relación alguna con actividades prohibidas y/o calificadas por la ley como delictivas, por lo cual declaran que:

- a. Cumplen las normas generales y particulares sobre control y prevención de lavado de activos.
- b. En el desarrollo de las actividades objeto del presente contrato, desplegarán todos sus esfuerzos para cumplir estrictamente con todas las normas de precaución y prevención de lavado de activos y financiación de terrorismo.
- c. Mantendrán soportes documentales de todas las normas, procedimientos y manuales que a su interior desarrolle para la prevención y control de lavado de activos en desarrollo de lo mencionado en puntos anteriores.
- d. No se encuentran incurso en investigaciones penales o administrativas por la comisión de algún delito fuente del lavado de activos.
- e. El giro ordinario de sus negocios se circunscribe a su objeto social y todas sus operaciones se encuentran registradas en sus respectivos asientos contables.
- f. Los dineros que percibe por su actividad provienen de actividades lícitas.
- g. No destinará la remuneración que perciban por el desarrollo del objeto del presente contrato a actividades catalogadas por la ley como ilícitas.
- h. Que los bienes encargados tienen origen lícito.

**Cláusula Trigésima Cuarta. - Anexos:** Formarán parte integral del presente contrato la documentación que sea aportada por El Encargante en cumplimiento de Las Condiciones - Punto De Equilibrio establecidas en la Cláusula Cuarta de este contrato.

**Cláusula Trigésima Quinta. - Perfeccionamiento Y Legalización:** El presente contrato se perfecciona con: i. La firma del mismo por las partes, ii. La suscripción por parte del Encargante del pagaré en blanco y la carta de instrucciones para su diligenciamiento, y iii. El pago de la comisión por estructuración del negocio fiduciario.

**Cláusula Trigésima Sexta. - Firma Electrónica:** Las partes acuerdan formalizar el negocio jurídico mediante firma electrónica a través de Adobe Sign, medio equivalente funcionalmente y con los mismos efectos legales a la firma manuscrita en papel, cuya validez jurídica se encuentra reconocida en la Ley 527 de 1999. El presente documento se firma electrónicamente el día y la hora que consta en el Informe de Auditoría generado por la compañía VeriSign, Inc, tercero encargado por Adobe para certificar la autenticidad de la transacción.

**La Fiduciaria,**

Leonardo Fabio Ramirez M

Leonardo Fabio Ramirez M (23 dic. 2022 13:59 EST)

**Leonardo Fabio Ramirez Morales**

C.C. N.º 79.685.651 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal

**Fiduciaria Coomeva S.A.**

SBG CADC  
SBG CADC

**El Encargante,**



**Yeison Javier Garzón Burgos**

C.C. N.º 1.012.359.503 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal

**G&C Gestión de Proyectos e Inversiones S.A.S**



Contrato de Fiducia Mercantil de administración Patrimonio Autónomo Inmobiliario de Parqueo Living 7563- FD -144					
1	La Fiduciaria	FIDUCIARIA COOMEVA S.A. con NIT.900.978.303-9, representada en este acto por <b>LEONARDO FABIO RAMIREZ MORALES</b> , mayor de edad y vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No 79.685.651 de Bogotá, obrando en su calidad de Gerente General tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y debidamente autorizado por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 90 de fecha 13 de diciembre de 2022			
		Dirección	Calle 13 No.57-50 Piso 3	Ciudad	Bogotá D.C.
		Correo Electrónico	<a href="mailto:fiducomeva@coomeva.com.co">fiducomeva@coomeva.com.co</a>		
2	El Fideicomitente A	G&C GESTIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S, sociedad legalmente constituida identificada con NIT.900.967.602 - 9 con domicilio principal en Bogotá, representada legalmente por <b>YEISON JAVIER GARZÓN BURGOS</b> , mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.012.359.503, expedida en Bogotá, quien para los efectos de este acto se denominará “ <b>EL FIDEICOMITENTE A</b> ”			
		Dirección	CALLE 64 10 45 OF 206	Ciudad	Bogotá D.C.
		Correo Electrónico	<a href="mailto:gyc.gestiondeproyectos@gmail.com">gyc.gestiondeproyectos@gmail.com</a>		
3	Los Fideicomitente B	<p>1. <b>Aportantes del Inmueble identificado con Nro. Matrícula inmobiliaria 50C-244501:</b> JULIO HERNAN BARRERA PINZON identificado con la Cédula de Ciudadanía No.1015410082, OSCAR DANIEL BARRERA PINZON identificado con la Cédula de Ciudadanía No.1015421351, BLANCA LILIA BARRERA ROMERO identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 41697037, ELIZABETH BARRERA ROMERO identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51612438, MILLER JULIA BARRERA ROMERO identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 41718358, CHRISTIAN ANDRES BARRERA SALAMANCA identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79876977, LUIS FELIPE BARRERA SALAMANCA identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1015421269 y YENNY ALEJANDRA BARRERA SALAMANCA identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1015392898</p> <p>2. <b>Aportantes del Inmueble identificado con Nro. Matrícula inmobiliaria 50C-1298192:</b> CARLOS ALBERTO DUARTE SALCEDO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79379806 y JOSE IGNACIO DUARTE SALCEDO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79342378</p> <p>Quienes en conjunto y para los efectos de este acto se denominarán “<b>LOS FIDEICOMITENTES B</b>”</p>			
		Dirección:	1. Carrera 3 #18-87 Casa 87 2. Diagonal 89A #115-50 INT 10 APTO 102	Ciudad:	Bogotá D.C.

		<b>Correo electrónico:</b>	1. carduartes@hotmail.com 2. millersita2010@hotmail.com		
	<b>Fideicomiso</b>	<b>Tipo Contrato</b>	Fiducia Mercantil	<b>Clase</b>	Administración Simple de parqueo
		<b>Denominación</b>	Patrimonio Autónomo inmobiliario de parqueo Living 7563	<b>Irrevocable</b>	Si
		<b>Bienes Fideicomitidos</b>	Dinero, inmuebles		
<b>4</b>	<b>Duración</b>	Catorce (14) meses, prorrogables automáticamente por el mismo tiempo			

Las partes identificadas en el encabezado precedente han convenido celebrar un contrato de fiducia mercantil de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, el cual se registrará por las cláusulas que se establecen a continuación, previas las siguientes:

### I. DECLARACIONES

1. Los Fideicomitentes declaran bajo la gravedad del juramento encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia 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), las Leyes 190 de 1995, 333 de 1996, 365 de 1997 y 1121 de 2006 (por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el Fideicomitente, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
2. Los Fideicomitentes son conscientes y entiende las implicaciones, consecuencias, riesgos y contingencias que resultan inherentes a la ejecución del objeto del presente contrato. Así mismo, desde ahora declaran que, con anterioridad a la firma de este contrato, han recibido de parte de la Fiduciaria toda la información y asesoría necesarias para el entendimiento del mismo.
3. Los Fideicomitentes declaran que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por la Fiduciaria, tuvieron la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance y por ello, expresamente manifiestan que entiende todas y cada una de las cláusulas en el contenidas y los efectos que ellas tienen.
4. Entre los Fideicomitentes, se han adelantado negociaciones, a través de las cuales los Fideicomitente B, se obligaron a transferir al patrimonio autónomo que por este acto se constituye, los inmuebles citados en el numeral 6 bienes fideicomitidos de la Cláusula II Clausulas especiales, con la finalidad exclusiva del desarrollo de un proyecto inmobiliario; y como contraprestación, el Fideicomitente A se ha obligado a pagar la suma de dinero pactada entre estos, sin que de dicha negociación se desprenda alguna obligación para la Fiduciaria o para el patrimonio autónomo que se constituye mediante el presente documento.
5. El desarrollo del proyecto inmobiliario y pago de los inmuebles será única y exclusivamente, responsabilidad del Fideicomitente A, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción, la construcción y todas las demás actividades encaminadas a la ejecución de este.

De acuerdo con las precedentes consideraciones, se acuerdan las siguientes cláusulas:

## II. CLÁUSULAS ESPECIALES

**1.- Interpretación y Definiciones.** Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que no se encuentren expresamente definidos en esta cláusula o a lo largo del contrato, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por sus significados y sentidos naturales y obvios, de conformidad con su uso general. Los títulos de las cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia del lector, pero de ninguna manera limitan o definen el alcance del contrato. Los términos que se relacionan a continuación tendrán el significado que a cada uno se asigna, el cual será aplicable para cada término en su forma individual o plural, a saber:

**a. Bienes Fideicomitados:** Serán: i) Las sumas de dinero que el Fideicomitente A ha transferido para la constitución del patrimonio autónomo; ii) el o los inmuebles que el Fideicomitente B transfiera con posterioridad a la celebración del contrato; y, iii) los demás bienes que transfiera el Fideicomitente para la ejecución del contrato.

**b. Fondos de Inversión Colectiva:** Son los mecanismos o vehículos de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrados con el aporte de un número plural de personas determinables que administra la Fiduciaria.

**c. Fideicomiso:** Es el patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente contrato y que, para todos los efectos se denominará “P.A. Inmobiliario de Parqueo Living 7563” y/o “Fideicomiso Living 7563”.

**d. Fondo de Gastos Transaccionales:** Son las sumas de dinero destinadas a atender los costos y gastos en que haya de incurrir la Fiduciaria para el cumplimiento de la finalidad a la que quedan afectados los bienes fideicomitados y, de manera particular, para atender al pago de la comisión fiduciaria.

**2.- Partes.** El presente contrato lo conforman los siguientes sujetos de derecho:

a. Fideicomitente A: Es la sociedad comercial G&C Gestión de Proyectos e Inversiones S.A.S., compradora de los inmuebles en el los que se desarrollará el proyecto inmobiliario

b. Fideicomitentes B: Son quienes se encuentran detallados en el numeral 3 de la Carátula de este Contrato y los cuales aportarán a título de fiducia mercantil para la conformación o adición del patrimonio autónomo los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 50C-1298192 y 50C-244501 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, sobre los cuales se desarrollará el proyecto inmobiliario.

c. Fiduciaria: Es la sociedad de servicios financieros Fiduciaria Coomeva S.A.

d. Beneficiarios: Son los mismos Fideicomitentes. También podrán ingresar al Fideicomiso en calidad de beneficiario con posterioridad a la celebración del contrato, cualquier persona natural o jurídica con plena capacidad de goce y ejercicio, a petición de los Fideicomitentes. Para su aceptación por parte de la Fiduciaria, los nuevos beneficiarios deberán vincularse y cumplir con todos los requisitos dispuestos por la Fiduciaria en materia de conocimiento del cliente.

**3.- Naturaleza del Contrato.** El presente contrato de fiducia mercantil de administración es un contrato de derecho privado que se rige por las disposiciones del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual conlleva la transferencia irrevocable a la Fiduciaria de bienes de propiedad de los Fideicomitentes B con el propósito de que se reciba y mantenga la titularidad jurídica de los inmuebles fideicomitados en el Fideicomiso. Los activos que conforman el Fideicomiso no pertenecen a la prenda general de los acreedores de la Fiduciaria ni a la masa de bienes de su liquidación. Tampoco podrán ser perseguidos

judicialmente por los acreedores del Fideicomitente o de las personas que representen sus derechos. Dichos bienes única y exclusivamente garantizan el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Fiduciaria para el cumplimiento de la finalidad señalada en este documento y, en especial, las derivadas de la emisión de los “Títulos”, cuando hubiere lugar a ello. Por consiguiente, mientras subsista la relación fiduciaria derivada de la celebración de este contrato, la Fiduciaria mantendrá dichos bienes y activos separados de los suyos y de los demás bienes y activos que correspondan a otros negocios fiduciarios.

**4.- Objeto.** Por virtud del presente contrato, Los Fideicomitentes transfiere los bienes fideicomitados a la orden de la Fiduciaria, para que con ellos se constituya un patrimonio autónomo independiente y separado de las partes, el cual estará afecto a la finalidad de ser conservado y administrado por la Fiduciaria, para que en forma posterior, a partir de la suscripción del “Otrosí Inmobiliario” en el que se confirme la viabilidad jurídica, económica, técnica y ambiental, el Fideicomitente A desarrolle un proyecto de construcción, de acuerdo con el uso del suelo definido en el POT aprobado por el Distrito, y proceda a enajenar a favor de terceros las unidades inmobiliarias resultantes del mismo .

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés del Fideicomitente A y los Fideicomitentes B, de brindar organización, transparencia y confianza en la administración de los bienes fideicomitados.

**4.1.-** Si los estudios que se lleven a cabo determinan que no es viable, desde el punto de vista jurídico, económico, técnico y ambiental, desarrollar el proyecto de construcción, de acuerdo con el uso del suelo definido en el POT aprobado por el Distrito, la Fiduciaria planificará, organizará, dirigirá y controlará las labores tendientes a enajenar los bienes fideicomitados, con sujeción a las instrucciones que al efecto le impartan los Fideicomitentes B. No obstante, las partes contratantes podrán convenir en dar por terminado este contrato y efectuar la restitución a los Fideicomitentes B de los bienes inmuebles y al Fideicomitente A de los recursos que conforman los bienes fideicomitados con excepción al inmueble y sus rendimientos, si los hubiere.

**4.2.** Con los bienes fideicomitados la Fiduciaria deberá constituir un Fondo de Gastos Transaccionales con el cual atenderá los costos y gastos en que haya de incurrir la Fiduciaria para el cumplimiento de la finalidad a la que quedan afectados los bienes fideicomitados y, de manera particular, para atender al pago de la comisión fiduciaria. En caso de que nos sean suficientes estos costos y gastos deberán ser asumidos por el Fideicomitente.

**5.- Denominación del Fideicomiso.** El patrimonio autónomo que por este contrato se constituye, se denominará “P.A Inmobiliario de Parqueo Living 7563”, y actuará con plenos efectos jurídicos frente a los Fideicomitentes y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerza la Fiduciaria.

**6.- Bienes Fideicomitados.** Al momento de la celebración del contrato, el Fideicomitente A transfiere a título de fiducia mercantil la suma de Un Millón de pesos MCte (\$1'000.000.oo), recursos con los cuales se conformará el Fondo de Gastos Transaccionales. Además de la suma de dinero cuya propiedad se transfirió en el acto de celebración de este contrato y de los demás bienes que con posterioridad se transfieran, los Fideicomitentes B transferirán al Fideicomiso los siguientes inmuebles, sobre los cuales existe estudio de títulos:

**A. Aportantes del Inmueble identificado con Nro. Matrícula inmobiliaria 50C-244501:**

- LOTE DE TERRENO identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-244501 ubicado en el Barrio Simón Bolívar en la ciudad de Bogotá D.C.

**B. Aportantes del Inmueble identificado con Nro. Matrícula inmobiliaria 50C-1298192**

- LOTE DE TERRENO identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1298192, distinguido con el

N. 16 de la manzana Q BIS de la parcela Simón Bolívar en la ciudad de Bogotá D.C.

Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitados 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.

Con la suscripción del presente contrato los Fideicomitentes B declaran libre y voluntariamente que las mencionadas valorizaciones por el uso y modificación del terreno son propiedad del patrimonio autónomo que se constituye, así como todas las mejoras realizadas por él (ellos) y así se hará constar en la escritura pública que contenga la transferencia, una vez efectuado el pago de los inmuebles por parte de los Fideicomitentes A al Fideicomitente B.

Será a cargo de del Fideicomitente A todo impuesto, tasa, contribución, valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar los inmuebles fideicomitados a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se transfieran los mismos al patrimonio autónomo para su incremento, así como, el pago de los servicios públicos, cuotas de administración y demás gastos que generen dichos bienes.

Las partes manifiestan conocer y aceptar, que, a partir de la transferencia de los inmuebles al patrimonio autónomo, estos quedarán afectos a la finalidad del presente contrato.

**6.1.-** También forman parte del patrimonio autónomo que por este acto se constituye, los rendimientos generados por los bienes fideicomitados desde el momento en que se causen y estarán destinados al cumplimiento del objeto del presente contrato, así como también lo serán rendimientos que se causen a partir de los demás recursos que decida aportar el Fideicomitente A. Los rendimientos se conservarán en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria hasta que se cumpla con el objeto y las obligaciones del presente contrato y posteriormente se gire al Fideicomitente A.

**6.2.-** Para todos los efectos contables y legales, el valor inicial del Fideicomiso corresponderá a la suma de Un Millón de pesos Mcte (\$1.000.000.00) que transfiere el Fideicomitente A al Fideicomiso para la conformación del Fondo de Gastos Transaccionales.

**7.- Tradición y Saneamiento de los Bienes Fideicomitados.** Los Fideicomitentes declaran que los bienes fideicomitados se originan en el ejercicio de su actividad comercial y que se encuentran a la fecha de este contrato libres de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio y en todo caso se obligan al saneamiento de los mismos. Así mismo declara que con la celebración del presente contrato de fiducia mercantil y con la transferencia de los bienes con los cuales se constituye el Fideicomiso, no produce una reducción o desequilibrio en su propio patrimonio que pueda ocasionar o agravar su solvencia económica o le impida responder oportunamente por las obligaciones contraídas con anterioridad a la celebración del contrato, por cuanto además de los bienes fideicomitados cuenta con otros activos que resultan suficientes para respaldar la totalidad de las obligaciones a su cargo en la fecha del presente contrato.

**8.- Inversión de los Recursos.** El Fideicomitente A manifiesta desde ya que autoriza a la Fiduciaria a invertir en los Fondos de Inversión Colectiva por ella administrados, los recursos líquidos que permanezcan en el Fideicomiso mientras no deban ser destinados a realizar pagos y giros a la orden de los Fideicomitentes o terceros.

**9.- Prelación.** Con los bienes fideicomitados, la Fiduciaria atenderá las obligaciones que el Fideicomiso adquiera en virtud del presente contrato, de acuerdo con la siguiente prelación:

a. Remuneración de la Fiduciaria y gastos en que se incurra en la ejecución del contrato.



- b. Constitución y mantenimiento de un Fondo de Gastos Transaccionales bajo las condiciones y para los efectos que se establecen en el presente contrato.
- c. Avalúos y reavalúos necesarios al momento de la constitución y durante la ejecución del contrato.
- d. Impuestos, valorizaciones y contribuciones a las que se encuentre obligado el inmueble.
- e. Servicios públicos y gastos de administración cuando a ello haya lugar.
- f. Gastos de mantenimiento del inmueble necesarios para la conservación de los bienes fideicomitidos.

**10.- Derechos y Facultades de la Fiduciaria.** Además de los derivados del presente contrato y de la Ley, la Fiduciaria tendrá los siguientes derechos y facultades:

- a. Administrar los bienes fideicomitidos que conforman el Fideicomiso ejerciendo en su calidad de propietario fiduciario de éstos los derechos jurídicos y económicos derivados de la naturaleza de aquellos.
- b. Adoptar las medidas necesarias para obtener el recaudo de los flujos de recursos requeridos para la oportuna atención de las obligaciones incorporadas en los títulos emitidos.
- c. Cobrar y descontar del Fondo de Gastos Transaccionales la remuneración pactada a su favor, en las condiciones, monto, forma y oportunidad previstas.
- d. Renunciar a su gestión por los motivos expresamente señalados en la Ley.
- e. Disponer de la apertura de FIC a la vista, cuentas corrientes, bancarias o depósitos de ahorro a la vista para manejar los recursos líquidos del Fideicomiso.
- f. En general, celebrar y ejecutar todos los actos y negocios jurídicos que sean indispensables para el cumplimiento de la finalidad señalada en la cláusula tercera de este contrato.

**11.- Obligaciones Especiales de la Fiduciaria.** Además de las derivadas del presente contrato, son obligaciones especiales de la Fiduciaria las siguientes:

- a. Administrar el Fideicomiso en los términos establecidos en el contrato.
- b. Llevar la personería para la protección de la defensa de los bienes fideicomitidos.
- c. Otorgar en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso, la custodia y la tenencia de los inmuebles transferidos en calidad de comodato precario al Fideicomitente A.
- d. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza del (los) bien(es) transferido(s).
- e. Verificar que el (los) bien(es) esté(n) cubierto(s) por las pólizas de seguros, que se requieran, y se encuentre(n) al día por concepto de pago de impuestos.
- f. Rendir cuentas de su gestión cada seis meses, conforme lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas.
- g. Descontar, de los recursos administrados, las comisiones, gastos y costos, que se generen durante la administración del Fideicomiso. En caso de que sean insuficientes, exigir el pago de la comisión fiduciaria y de los gastos que se generen en la administración del Fideicomiso al Fideicomitente A.
- h. En su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo, entregar a título de Comodato, el inmueble que se transfiera, quedando la Fiduciaria exonerada de cualquier aspecto relacionado con el estado, el cuidado y la custodia de los mismos, los cuales recaen exclusivamente en el Fideicomitente A como Comodatario.
- i. Solicitar a los Fideicomitentes los soportes de los pagos efectuados por el precio de los inmuebles por parte del Fideicomitente A al Fideicomitente B; con el fin de actualizar el porcentaje de participación sobre los inmuebles.
- j. Recibir y solicitar la actualización periódica del avalúo del inmueble de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia Financiera
- k. Llevar la personería para la protección de la defensa de los bienes Fideicomitidos.
- l. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza del bien transferido.
- m. Realizar el registro de las valorizaciones a que haya lugar en el Fideicomiso.
- n. Ejecutar y desarrollar las demás funciones establecidas en la ley y las que le correspondan por la naturaleza del Contrato.

**12.- Naturaleza de las Obligaciones de la Fiduciaria.** Las obligaciones contraídas por la Fiduciaria tienen el carácter de obligaciones de medios y no de resultado, de manera que no le garantiza a los Fideicomitentes ni a los Beneficiarios rendimientos por valorización de los bienes y activos que integran el Fideicomiso. Por consiguiente, las pérdidas originadas en cumplimiento de la finalidad a la cual se encuentran afectados los bienes fideicomitados, no imputables a negligencia o imprudencia en su administración, afectarán directamente a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios, según el caso.

**13.- Responsabilidad de la Fiduciaria.** En el cumplimiento de la gestión que se le ha encomendado, la Fiduciaria se compromete a desplegar todo su esfuerzo, conocimiento y diligencia para la consecución de la finalidad señalada en este contrato. Por consiguiente, su responsabilidad frente a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios, según el caso, se extiende hasta la culpa leve.

**14.- Derechos del Fideicomitente.** Los Fideicomitentes además de los derechos estipulados en este contrato y en el artículo 1235 del Código de Comercio, tendrá derecho para hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o parte de los derechos y obligaciones derivados de este contrato, previa autorización expresa y escrita de la Fiduciaria.

**15.- Obligaciones Especiales del Fideicomitente A.** Además de las obligaciones consagradas en este contrato, el Fideicomitente estará obligado de manera especial a:

- a. Entregar la totalidad de los recursos exigidos para la transferencia de los inmuebles
- b. Pagar el precio convenido con el Fideicomitente B, por el precio de los inmuebles.
- c. Remitir a la Fiduciaria el soporte de los pagos efectuados al Fideicomitente B, por el precio de los inmuebles.
- d. Realizar el estudio de títulos previo a la transferencia del inmueble al Fideicomiso
- e. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles
- f. Desarrollar el proyecto inmobiliario en el evento en que sea viable su desarrollo, para lo cual se suscribirá el respectivo otrosí integral que regule esta nueva relación contractual con la fiduciaria.
- g. Cancelar oportunamente los gastos correspondientes al mantenimiento de los activos en condiciones jurídicas de libertad y enajenabilidad, tales como gastos de impuestos, contribuciones, tasas, avalúos, servicios públicos, conservación y mantenimiento, reportándolos y acreditándolos periódicamente a la Fiduciaria.
- h. Autoriza a la Fiduciaria descontar, de los recursos administrados, las comisiones, gastos y costos, que se generen durante la administración del Fideicomiso. En caso de que sean insuficientes, realizar el pago de la comisión fiduciaria y de los gastos que se generen en la administración del Fideicomiso – El total de gastos y comisiones que se generen durante la administración del Fideicomiso serán asumidas por el Fideicomitente A
- i. Suministrar a la Fiduciaria la información e instrucciones sobre las actuaciones necesarias para cumplir permanentemente con el objeto del contrato fiduciario que se suscriba.
- j. Informar a la Fiduciaria sobre la ocurrencia de hechos que hagan necesaria su intervención en defensa del patrimonio autónomo.
- k. Informar a la Fiduciaria de cualquier hecho que afecte total o parcialmente la administración de los recursos.
- l. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva contra los derechos y activos del Fideicomiso, y coadyuvar a la defensa que en tales casos haga la Fiduciaria.
- m. Cumplir con todas las normas de SARLAFT y vinculación exigidos por la Fiduciaria.
- n. Ejecutar y desarrollar las demás funciones establecidas en la ley y las que le correspondan por la naturaleza del Contrato.

**16.- Obligaciones Especiales del Fideicomitente B.** Además de las obligaciones consagradas en este

contrato, el Fideicomitente estará obligado de manera especial a:

- a. Aportar los inmuebles en los términos establecidos en el contrato, libre de gravámenes, inscripciones de demanda o limitaciones de dominio, previo estudio de títulos, con concepto favorable, aprobado por la Fiduciaria.
- b. Remitir a la Fiduciaria el soporte de los pagos efectuados por parte del Fideicomitente A, por el precio de los inmuebles.
- c. Autorizar a la Fiduciaria la entrega de los inmuebles a título de comodato precario al Fideicomitente A.
- d. Autoriza al Fideicomitente A la promoción, comercialización y construcción del Proyecto sobre los bienes inmuebles.
- e. Informar a la Fiduciaria sobre la ocurrencia de hechos que hagan necesaria su intervención en defensa del patrimonio autónomo.
- f. Informar a la Fiduciaria de cualquier hecho que afecte total o parcialmente la administración de los recursos.
- g. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva contra los derechos y activos del Fideicomiso, y coadyuvar a la defensa que en tales casos haga la Fiduciaria.
- h. Cumplir con todas las normas de SARLAFT y vinculación exigidos por la Fiduciaria.
- i. Ejecutar y desarrollar las demás funciones establecidas en la ley y las que le correspondan por la naturaleza del Contrato.

**17.- Beneficiarios.** Para todos los efectos contractuales y legales a que haya lugar, la calidad de Beneficiario recaerá, en principio, en los propios Fideicomitentes.

Restitución de aporte: La Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte realizado por los Fideicomitentes B al Fideicomiso a la liquidación del patrimonio autónomo o una vez cumplido el punto de equilibrio siempre y cuando no se afecte el flujo de caja del proyecto y dicha restitución haya sido previamente proyectada en el presupuesto de obra, de conformidad con la proporción y el valor de lo aportado, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el Fideicomiso y hasta la concurrencia de los mismos, una vez se hayan pagado la totalidad de los costos asociados al Proyecto, y el Fideicomitente A se encuentren a paz y salvo con la Fiduciaria respecto del pago de la comisión fiduciaria y demás costos y gastos del Fideicomiso.

Si los estudios que se lleven a cabo determinan que el desarrollo el proyecto de construcción no es viable desde el punto de vista jurídico, económico, técnico y/o ambiental, les será restituido en el mismo porcentaje en el que realizaron su aporte los Fideicomitentes B sobre los inmuebles transferidos. Ante dicha eventualidad el Fideicomitente A asumirá los costos de la escritura y demás gastos notariales y de registros en que se incurran para la restitución de los inmuebles. En el evento en que se hayan actualizado los porcentajes de participación en el Fideicomiso conforme los pagos efectuados por el Fideicomitente A a los Fideicomitentes B, la restitución se realizará a los Beneficiarios en los porcentajes que a la fecha de la restitución se encuentren registrados en el mismo.

Los beneficiarios tendrán, además de los derechos estipulados en este contrato y en el artículo 1235 del Código de Comercio, el derecho de ceder o negociar su posición de beneficiario, previa autorización de las partes, así como la expresa y escrita autorización de la Fiduciaria.

La participación sobre los inmuebles se modificará conforme a los pagos que efectúe el Fideicomitente A al Fideicomitente B correspondiente a la compra de los inmuebles en los que se desarrollará el proyecto inmobiliario; para efectuar cualquier modificación se deberá contar con remisión de los soportes del pago por parte de los Fideicomitentes, conforme a los memorandos de entendimiento suscritos entre los Fideicomitentes el 29 de junio de 2022 y el 30 de agosto de 2022

El Fideicomitente A consiendiendo su beneficio en recibir una vez ejecutado el Proyecto, los rendimientos

generados por los recursos administrados en el Fondo de gastos transaccionales y Fondos de Inversión Colectiva que administra la Fiduciaria, así como los demás recursos remanentes existentes en el Fideicomiso.

Parágrafo: Es entendido y aceptado por los Fideicomitentes, que previo el reparto de cualquier tipo de beneficio o remanente que de ser el caso arroje el Proyecto, se efectuarán las restituciones y transferencias a que haya lugar, según lo estipulado en el presente contrato y autorizan desde ya el registro de cambio de los porcentajes de beneficio en la medida en que se acredite el soporte del pago pactado en la cláusula de precio y forma de pago. En caso de modificación a esta cláusula así deberán acreditarlo a la sociedad Fiduciaria con la firma del Otrosí correspondiente.

**18.- Comisión Fiduciaria.** La Fiduciaria tendrá derecho a recibir como remuneración las siguientes sumas de dinero:

- a. Una comisión por estructuración correspondiente a UN MILLÓN DE PESOS (1.000.000) más IVA) el cual se cancelará por una única vez previo a la suscripción de la presente escritura.
- b. Una comisión fija mensual por administración de CERO PUNTO CINCO (0.5) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) más IVA, desde la suscripción del contrato fiduciario hasta la liquidación del mismo, incluye la administración de dos inmuebles (50C-1298192 y 50C-244501)
- c. Por cada inmueble adicional que se incorpore al Fideicomiso se cobrará la suma de 0,5 SMMLV más IVA, y la comisión mensual de administración incrementará igualmente en 0,5 SMMLV más IVA.
- d. Por administración en la fase constructiva: Una comisión mensual equivalente a 3 SMMLV más IVA. Esta comisión se cobrará desde la modificación integral del Fideicomiso y hasta la escrituración de la última unidad; la comisión incluirá:
  - 60 pagos mensuales vía ACH o electrónicos, por cada pago adicional se cobrará la suma de \$25 000 más IVA.
  - Desde la última unidad escriturada hasta la liquidación del contrato se cobrará la suma de 0,5 SMMLV más IVA.
- e. Por modificación del contrato 0,5 SMMLV más IVA, comisión que se cobrará por cada tramite de Otrosí que se solicite. Esta suma deberá ser cancelada por el Fideicomitente previo a la firma del otrosí o documento
- f. Por cesión del contrato a otra sociedad fiduciaria 6 SMMLV más IVA.
- g. Una cuenta bancaria a nombre del Fideicomiso Por cada cuenta adicional, se cobrará la suma de \$250.000 más IVA
- h. La administración del Fideicomiso será bajo las normas del grupo NIIF 3 \*
- i. No incluye liquidación de nómina, ni pagos al exterior
- j. Estos valores se ajustarán anualmente con el IPC del año inmediatamente anterior
- k. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión administrados por la Fiduciaria, se cobrará la comisión estipulada en el reglamento del mismo y en las políticas fijadas por la Fiduciaria dentro del marco legal y contractual.

Estas comisiones se mantendrán siempre y cuando los recursos sean invertidos en los fondos de inversión de la Fiduciaria.

**18.1.-** Esta remuneración deberá ser pagada directamente por el Fideicomitente A , sin embargo, la Fiduciaria podrá descontar su valor del "Fondo de Gastos Transaccionales". La comisión aquí aludida remunera totalmente la actividad de la Fiduciaria, por lo tanto, éste no cargará ningún otro costo derivado del manejo de los recursos del Fideicomiso por estar todos incluidos en la comisión indicada en la presente cláusula.

**19.- Costos y Gastos a Cargo del Fideicomiso.** Se consideran como gastos del Fideicomiso los siguientes:

- a. Gastos fiscales y parafiscales y demás gastos que se generen sobre los recursos depositados en el Fideicomiso de acuerdo a los términos estipulados en el presente contrato para el efecto.
- b. Gastos generados con la constitución, modificación, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato, así como los demás actos y contratos que celebre la Fiduciaria en cumplimiento de lo establecido en este documento.
- c. Gastos en los que deba incurrir la Fiduciaria para la defensa y conservación del encargo fiduciario y para la diligente ejecución del presente contrato.
- d. Costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por los respectivos establecimientos bancarios
- e. Los costos de papelería y mensajería en que se incurra en desarrollo del presente contrato.
- f. Los costos de viaje o traslado de funcionarios de la Fiduciaria que sean necesarios para atender asuntos propios del Fideicomiso, si hubiere lugar a ello, previa autorización del Fideicomitente.
- g. Los honorarios del Revisor Fiscal que se requiera para el dictamen de los Estados Financieros del Fideicomiso, con destino al Fideicomitente, a la Superintendencia Financiera de Colombia u otra autoridad competente, cuando cualquiera de aquellos lo requieran.
- h. Los gastos de avalúo y conservación de los inmuebles que integren el Fideicomiso.
- i. En caso de que los recursos administrados en el fideicomiso sean insuficientes, estos deberán ser asumidos por el Fideicomitente A.

**20.- Duración y Causales de Terminación.** Este contrato tendrá una duración aproximada de catorce (14) meses que se podrán prorrogar automáticamente o hasta el cumplimiento del objeto. Vencido este término, el contrato se entenderá postergado por periodos iguales. y sucesivos al inicialmente aquí estipulado o hasta el cumplimiento del objeto.

**21.- Efectos de la Terminación.** En el evento de producirse la terminación del contrato por alguna causa legal, se procederá de la siguiente manera:

- a. En el evento que existan beneficiarios distintos a los Fideicomitentes, el contrato se deberá ceder a otra compañía fiduciaria, amén de la naturaleza irrevocable del contrato. La Fiduciaria desarrollará todas las actividades inmediatamente destinadas a la cesión del contrato. Se prescindirá de esta actividad cuando los beneficiarios expresen su voluntad unánime de dar por terminado del contrato, evento en el cual perderá vigencia el objeto contractual y las instrucciones y la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del contrato, poniendo a disposición de los Fideicomitentes y beneficiarios, según corresponda, los bienes fideicomitados y aquellos recursos líquidos mediante transferencia de los mismos a la cuenta que dichas partes informen a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la liquidación del presente contrato.
- b. Los recursos serán entregados según corresponda a los Fideicomitentes y beneficiarios con los rendimientos que se hubiesen generado como consecuencia de la administración e inversión de los mismos en los Fondos de Inversión Colectiva. o cuentas de ahorro.
- c. En caso de que, a la fecha de la terminación, los inmuebles no hayan sido pagados en su totalidad por parte del Fideicomitente A al Fideicomitente B, se procederá con la restitución de los mismos a los Beneficiarios de acuerdo con los porcentajes que a la fecha de la restitución se encuentren registrados en el Fideicomiso.
- d. Si al momento de la terminación y liquidación del presente contrato no fuere posible ubicar a los Fideicomitentes o beneficiarios en las direcciones informadas a la Fiduciaria durante la ejecución del contrato, para efectos de la restitución de los recursos y sus rendimientos en caso de existir y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria procederá de la siguiente manera:
  - i. Enviará una comunicación escrita a las direcciones físicas o de correo electrónico que aparezcan en la base de datos de la Fiduciaria. En esa comunicación, la Fiduciaria remitirá la rendición final



- de cuentas y demás soportes necesarios, así como el documento de terminación y liquidación del contrato, informando sobre la disponibilidad de los rendimientos si los hay, para que se acerque a reclamarlos o de las instrucciones pertinentes.
- ii. En caso que el correo de cuenta que no fue posible entregar la comunicación a alguno de los Fideicomitentes o beneficiarios por cualquier razón, éste autoriza desde ya a la Fiduciaria a proceder a depositar los excedentes, si los hay, a nombre del Fideicomitente en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria y dejar a su disposición en la Fiduciaria, la rendición final de cuentas y soportes, así como el documento de terminación y liquidación, durante treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se le ha notificado la no posibilidad de entregar la correspondencia, al cabo de los cuales, sin que el Fideicomitente se haya acercado para conocer y proceder de conformidad, podrá en consecuencia, a levantar un acta de liquidación y terminación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los excedentes si los hay.
- e. En el caso que la comunicación hubiere sido recibida y al cabo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha, el Fideicomitente o beneficiario no hubieren manifestado su conformidad o no hubiere dado instrucciones en cuanto a la restitución de recursos, la Fiduciaria procederá de conformidad con lo señalado en el numeral anterior.

**22.- Irrevocabilidad.** Este contrato es irrevocable, por consiguiente, no podrá darse por terminado, ni modificarse total o parcialmente, ni en su transferencia, ni en su objeto, ni en su finalidad, ni en sus instrucciones, sin el consentimiento de las partes.

**23.- Actualización de la Información y Mecanismos de Mitigación de Riesgos:** La Fiduciaria cuenta con políticas, procedimientos internos y estándares de manejo de riesgos para sus negocios fiduciarios en general, particularmente para el tipo de negocio fiduciario al que corresponde el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en las normas aplicables y en el Código de Gobierno Corporativo de la Fiduciaria. El Fideicomitente declara que ha sido suficientemente informado sobre los riesgos derivados de la ejecución del presente contrato a través de la propuesta comercial, los cuales se revelarán, administrarán y mitigarán de conformidad con las políticas de administración de los riesgos inherentes al negocio, establecidas por la Fiduciaria con arreglo a las normas, políticas y procedimientos anteriormente mencionados. 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 de las partes.

Con relación al **Riesgo Operacional:** 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 Operacional (SARO). Estos sistemas contemplan el alcance a posibles eventos relacionado con el fraude.

Con relación al **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación 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.

Respecto del **Riesgo de Seguridad de la Información**: Este riesgo se genera por la posible exposición de la información que administra la Fiduciaria, que puede afectar la disponibilidad, integridad y/o confidencialidad de los activos de información, para lo cual la entidad tiene diseñados, políticas, procedimientos, recurso humano y herramientas tecnológicas que permiten administrar este riesgo, el cual tiene alcance a ciberseguridad.

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.

Parágrafo: Es entendido que, en el desarrollo de la gestión de este negocio fiduciario, la Fiduciaria no estará en la obligación de administrar y gestionar los riesgos de liquidez y de mercado del Fideicomitente, y que, por tanto, las funciones propias de la Fiduciaria en desarrollo de la gestión de los riesgos derivados de este negocio, se llevarán a cabo bajo las políticas, metodologías y procedimientos que para el efecto ha dispuesto la Junta Directiva de la entidad.

**24.- Mérito Ejecutivo y Renuncia a Requerimientos.** En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la Fiduciaria por parte de los Fideicomitentes, la Fiduciaria podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o pre-judicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la Fiduciaria..

**25.- Liquidación.** La liquidación del presente contrato se efectuará teniendo en cuenta el siguiente orden:

- a. Se cancelarán las sumas que se deban a la Fiduciaria por concepto de comisión fiduciaria.
- b. Se cancelarán los gastos de administración, conservación, defensa y recuperación de los bienes Fideicomitados, así como los gastos por avalúo de los bienes sí los hubiere, y demás gastos directos e indirectos a que hubiere lugar en que incurra la Fiduciaria, en el desarrollo de ejecución del presente contrato.
- c. La Fiduciaria transferirá los recursos al Fideicomitente y beneficiarios de conformidad con lo señalado en el presente contrato.
- d. Lo que resulte en el Fideicomiso después de haber cancelado todas las obligaciones, se entregará a los Fideicomitentes en la forma que le corresponda.

**26.- Aspectos Fiscales e Impuestos.** La Fiduciaria no será responsable, ni adquiere compromiso alguno respecto de la representación o asesoría tributaria de las partes diferente a la relativa al Fideicomiso. En el evento que la Fiduciaria sea sancionada por las autoridades tributarias por causas imputables a los Fideicomitentes, los valores que deban pagarse podrán descontarse de los bienes fideicomitados y en caso de no estar a disposición, deberán ser entregados por los Fideicomitentes, previo requerimiento que en tal sentido le haga la Fiduciaria. Para el cumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula, se entenderá que el Fideicomitente será solidariamente responsables del pago de las multas o sanciones a que hubiere lugar en el evento que con los bienes fideicomitados la Fiduciaria no pudiese atender las penalidades fiscales.

**27.- Información Entre las Partes.** Las partes se comprometen a suministrar la información que se encuentre en su poder y que se requiera para la debida ejecución del contrato. En cuanto al intercambio de información bajo el presente contrato, las partes se obligan a:

- a. Solo utilizar la información con el propósito exclusivo de cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del presente contrato.
- b. No permitir el acceso a la información, ni divulgación de manera parcial o total su contenido a ningún tercero.

En consecuencia, las partes serán responsables por la violación en que incurra cualquiera de los citados.

**28- Confidencialidad.** Con la suscripción del presente contrato, las partes se comprometen a respetar los siguientes compromisos de confidencialidad:

a. Cada Parte admite que, durante el término de ejecución de este contrato, será provisto con información confidencial o privilegiada relacionada con la actividad, productos y servicios de la otra parte. Cada Parte está de acuerdo en que no usará dicha información confidencial para ningún propósito distinto al cumplimiento de este contrato y que no revelará ninguna información designada como “confidencial” o “privilegiada” o que se pueda concluir que tiene esta calidad a ningún tercero a menos que tal divulgación sea previamente autorizada por la otra parte por escrito.

b. Así mismo, las partes se comprometen a conservar y vigilar la información confidencial que reciban en forma prudente y diligente y se obligan a revelarla sólo a los funcionarios que por su labor deban conocerla y a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de la misma. Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra parte así lo solicite.

c. Las partes están de acuerdo en que los términos y condiciones de este contrato son confidenciales y restringidos por esta cláusula con respecto a su divulgación a cualquier tercero.

**29.- Cesión.** Los Fideicomitentes no podrán ceder su posición contractual dentro del presente contrato sin la autorización previa y escrita de las otras partes, para lo cual, además la Fiduciaria exigirá al futuro cesionario el envío de la comunicación escrita en la que conste que ha aceptado la cesión y que ha tomado nota de ello, así como el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y procederá a su análisis y con base en ello otorgará o no la autorización. Para ello se requerirá el aviso escrito a la Fiduciaria informando acerca de la cesión y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del Fideicomiso. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la Fiduciaria acepte la misma.

**30.- Indemnidad.** Los Fideicomitentes se obligan a mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria, directamente o como vocera del Fideicomiso, derivadas del presente contrato. Los Fideicomitentes mantendrán indemne a la Fiduciaria por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a esta o el Fideicomiso y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que los Fideicomitentes tengan con terceros. En el evento que en cualquier proceso se pretenda hacer efectiva responsabilidad alguna frente a la Fiduciaria o al Fideicomiso, la Fiduciaria se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente a los Fideicomitentes, quien con la suscripción del presente contrato se obligan a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso según sea el caso. La indemnidad a que hace referencia la presente cláusula se extiende a cualquier tipo de responsabilidad que se pretenda endilgar a la Fiduciaria o al Fideicomiso por el cumplimiento de la normatividad cambiaria o fiscal aplicable en relación con los giros que deba efectuar los Fideicomitentes. Por lo que los Fideicomitentes se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la Fiduciaria a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la Fiduciaria en tal sentido a los Fideicomitentes.

**31.- Autonomía de las Partes.** La celebración de este contrato no da lugar, entre otros, a una relación laboral o de sociedad entre las partes. Por lo tanto, cada una de ellas será responsable en forma separada e independiente ante las autoridades nacionales, departamentales y distritales de sus obligaciones laborales, civiles, comerciales, cambiarias, tributarias y aduaneras derivadas del presente contrato.

**32.- Política Anticorrupción.** Las Partes observarán la máxima diligencia y cuidado para prevenir cualquier

acción que pudiera dar como resultado un conflicto con los intereses de las mismas. Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y agentes de las partes en sus relaciones con los empleados de las partes (o sus familiares) con los representantes de ellas, vendedores, subcontratistas y terceros, por razón del presente contrato. Las partes, sus agentes, representantes y subcontratistas se abstendrán de dar u ofrecer, dinero préstamos, viajes, gratificaciones, contratos a los empleados de la otra parte, directamente o mediante interpuesta persona. Asimismo, las partes no podrán recibir de parte de un empleado de los Fideicomitentes o de la Fiduciaria ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales.

**33.- Avisos en Caso de Reclamos y Procedimientos Legales.** Las partes se obligan a notificar a la otra, a la mayor brevedad, la presentación o amenaza de cualquier reclamo o procedimiento legal en su contra o en el que dicha parte se pueda ver involucrada como consecuencia directa o indirecta de este contrato y a:

- a. Proceder de acuerdo con todas las instrucciones razonables que la otra parte pueda expedir en relación con la naturaleza de dicho reclamo o a la defensa de tal procedimiento.
- b. No admitir responsabilidad frente a un reclamante o demandante o asegurador, sin el consentimiento expreso y escrito de la otra parte.
- c. No llegar a transacción o compromiso respecto de tal reclamo o amenaza de reclamo o demanda, sin el consentimiento expreso por escrito de la otra parte.

**34.- Negociación Directa.** En el evento de controversias entre las partes se procederá de la siguiente manera:

- a. Si surgiere alguna diferencia, disputa o controversia entre las partes, en el desarrollo, ejecución o por razón o con ocasión del presente contrato, o sus anexos, las partes acudirán a los mecanismos de arreglo directo, para lo cual cualquiera de ellas podrá dar aviso escrito a la otra acerca de la existencia de una disputa y la otra deberá dar su respuesta por escrito dentro de un plazo de diez (10) días hábiles manifestando su posición sobre la disputa y un breve sustento de la misma.
- b. Dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa, las partes se reunirán a través de sus representantes legales o de quienes éstos designen para intentar solucionar la disputa. Todas las solicitudes de información razonables que formule una parte a la otra deberán ser atendidas.
- c. Todas las negociaciones directas entre las partes serán confidenciales, en consecuencia, toda información que sea divulgada por una Parte a la otra en el transcurso de las negociaciones no podrá ser utilizada como evidencia dentro de un proceso judicial o arbitral, a menos que dicha información ya hubiera sido pública o pudiera ser accedida por la otra parte directamente.
- d. Si transcurrido un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa que haya surgido con ocasión del contrato, partes no puedan resolver sus diferencias directamente se aplicará lo establecido en la cláusula compromisoria contenida en este contrato.

**35.- Cláusula Compromisoria..** Agotadas las posibilidades de acordar una solución con base en el mecanismo de arreglo directo, la controversia o diferencia que se presente se resolverá ante la justicia ordinaria cuando la cuantía fuere inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes; si la cuantía fuere superior se deberá someter a un Tribunal de Arbitramento que se sujetará a lo dispuesto en la Ley 1563 de 2012 y en las normas que lo reglamenten, adicionen o modifiquen, de acuerdo a las siguientes reglas: a) El Tribunal funcionará en Cali en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de esta ciudad. b) El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros, si la cuantía de las diferencias es superior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes a ese momento. En caso contrario, el tribunal se integrará con un solo árbitro; c) En un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, los árbitros o el árbitro único serán designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no llegaren a un acuerdo en la elección de los árbitros dentro de este plazo, serán designados por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio. d) Los árbitros o el árbitro único deberán ser abogados con especialidad en Derecho Comercial o en la rama del derecho respecto de la cual se origine la controversia; e)

La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio. f) Los gastos de instalación y honorarios que liquide el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio deberán ser sufragados por la parte convocante. Si la convocatoria se llevare a cabo en forma conjunta por las dos partes, dichos valores se pagarán por partes iguales. g) Los gastos y honorarios del proceso arbitral se establecerán con base en las tarifas vigentes del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio, debidamente aprobadas por el Ministerio de Justicia. h) El Tribunal decidirá en derecho; i) Una vez dictado el laudo arbitral, los gastos de instalación, honorarios de los árbitros y las costas serán de cargo de la parte que resultare vencida. Si la parte convocante hubiese asumido gastos previos al momento de la convocatoria y hubiese resultado victoriosa en sus pretensiones, tendrá derecho al reintegro de dichos valores, debidamente indexados, y a cargo de la parte vencida.

**36.- Cambio de Propiedad o Naturaleza Jurídica de los Fideicomitentes.** Sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato, en caso de que la propiedad de los Fideicomitentes se modifique o cambie su naturaleza jurídica, estos quedan obligados a comunicar a los nuevos propietarios o adquirentes la existencia de este contrato, el cual seguirá existiendo frente a los nuevos propietarios o adquirentes en los términos y condiciones vigentes al momento de producirse el cambio de propiedad o la modificación en la naturaleza jurídica. La Fiduciaria podrá acudir a la terminación del contrato en el evento que uno o más de los nuevos propietarios se encuentren incluidos en listas que los señalan como sospechosos o responsables de delitos fuente del lavado de activos y la financiación del terrorismo.

**37.- Responsabilidad Derivada del Presente Contrato.** Cada parte es responsable de los perjuicios que cause a las otras, sin perjuicio de las penas consagradas en este contrato respecto del cumplimiento de ciertos compromisos. Si por algún motivo, derivado directa o indirectamente de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente contrato, se ocasionare algún perjuicio a terceros, cada una de las partes asumirá su propia responsabilidad.

**38.- Totalidad del Acuerdo e Integración.** Este contrato constituye el acuerdo total entre las partes con respecto al objeto materia del mismo y reemplaza todos los acuerdos y contratos anteriores, si los hubiere. Entre las partes no existen acuerdos verbales o escritos anteriores al presente contrato, ni entendimientos o declaraciones verbales o escritas diferentes a las aquí estipuladas. En caso de que alguna disposición de este contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las partes.

**39.- Demora en el Cumplimiento de Obligaciones.** La mera tolerancia de una parte respecto del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes no podrá interpretarse como modificación tácita a los términos de este contrato ni equivaldrá a la renuncia de la parte tolerante a la exigencia del cumplimiento de las obligaciones incumplidas o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.

**40.- Forma de Computar los Plazos.** Los plazos en días, meses o años establecidos en el presente contrato se entienden calendario, a menos que el contrato disponga de manera expresa otra cosa.

**41.- Validez.** La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del contrato. En estos eventos las partes se obligan a negociar de buena fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexigibilidad, con el fin de sustituirlo.

**42.- Modificaciones.** Todas las modificaciones a este contrato deben acordarse de manera clara, expresa y escrita, las cuales se harán constar en un documento escrito que se adjuntará al presente documento, bajo la firma de las partes, sin perjuicio del carácter irrevocable del mismo. En consecuencia, las modificaciones al presente contrato, incluyendo sus anexos, sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las partes en un



documento adjunto al mismo. La ejecución de una conducta inversa o contraria por alguna de las partes que sea tolerada por la otra en una o en más oportunidades, no se entenderá como una modificación al contrato o una o aceptación al cambio de una formalidad, sino como un acto de mera tolerancia. Cualquier modificación a este contrato requerirá de la autorización previa y escrita de las otras partes.

**43.- Incompatibilidad.** En caso de incompatibilidad entre el presente contrato y cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el contrato.

**44- Ley Aplicable.** A este contrato y a las relaciones entre las partes, a su interpretación, ejecución, terminación, liquidación y a las controversias que surjan entre las partes, se les aplicará la ley colombiana.

**45.- Manifestaciones y Declaraciones.** Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones, en especial el pacto de la cláusula compromisoria y sus correspondientes efectos. Cada una de las partes en este contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este contrato y aceptan someterse a ellos. Por su parte los Fideicomitente declaran que:

- a. Tienen todas las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este contrato y para el desarrollo de sus actividades comerciales;
- b. Todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este contrato han sido otorgadas;
- c. Sus representantes legales cuentan con las facultades necesarias para obligarlos en los términos del presente contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna;
- d. Están facultados para celebrar contratos de fiducia mercantil mediante los cuales transfiere sus bienes y derechos, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio;
- e. La transferencia de los derechos y bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato y las que en el futuro realice, se efectúa y efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato;
- f. A su leal saber y entender no están en incumplimiento de disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
- g. A su leal saber y entender, ni ellos, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
- h. Los derechos y bienes que transfieren a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, las demás normas que las modifiquen, complementen o adionen, ni han sido utilizados por el Fideicomitente, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas;
- i. En el evento en que se sometan al régimen de insolvencia previsto para las empresas de servicios públicos, el Fideicomiso quedará sujeto a los efectos previstos en dicho régimen, quedando exonerada en todo caso la Fiduciaria de toda responsabilidad que pueda derivarse de tal hecho;
- j. Sobre los bienes que se transfieren no existe ningún gravamen o limitación al dominio y los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente contrato;
- k. La Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro o designación de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores, Optantes Compradores, que pretendan por sí, por tercero o por instrucción de los Fideicomitentes vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas. La Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el literal anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos; se obligan a entregar a la Fiduciaria

todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en literales anteriores que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente contrato; han sido suficientemente informados por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que asumen por la administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, así como sobre las obligaciones de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales los Fideicomitentes con la firma del presente contrato declaran, aceptan y entienden; desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informados por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria;

- I. La Fiduciaria no es responsable ante los beneficiarios ni ante terceros por el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el Fideicomiso, cuando los bienes fideicomitados sean insuficientes para pagarles;

**46. Conflicto de Interés Sobrevinientes:** En desarrollo de sus compromisos contractuales, las partes obrarán con estrictos parámetros de rectitud, ética y moralidad propios de las obligaciones a su cargo, en ejercicio de sus competencias legales y contractuales y en procura de los intereses que incumben a las partes mediante el presente contrato. En desarrollo de lo anterior, los accionistas, administradores y funcionarios de las partes, así como también los miembros de los órganos de administración del presente contrato, deberán observar las conductas y/o comportamientos que se enuncian a continuación, y que en todo caso no se limitan a estos, con el fin de evitar, prevenir, minimizar, manejar o suprimir el riesgo de incursión en conflicto de interés entre las partes o entre esas y cualquiera de los sujetos relacionados en la presente cláusula, por la ejecución del presente contrato y la administración de los bienes fideicomitados:

- a) Observarán lo dispuesto en sus Códigos de Buen Gobierno Corporativo sobre la administración de conflictos de intereses.
- b) Se abstendrán de realizar cualquier gestión en favor suyo o de un tercero, con quien sostenga cualquier grado de consanguinidad o afinidad o de carácter civil, o inclusive relación legal o contractual o extracontractual, con cargo a los recursos del Fideicomiso, con fines distintos a los establecidos en el presente contrato.
- c) Se abstendrán de ejecutar operaciones con cargo a los bienes fideicomitados cuando quiera que para el efecto medie cualquier interés personal incompatible con las finalidades y objetivos establecidos en el presente contrato.
- d) Actuarán en todo momento frente a terceros, usuarios o proveedores de bienes y servicios en beneficio de los intereses del patrimonio autónomo, excluyendo de sus actuaciones cualquier clase de beneficio o retribución de carácter personal o ajeno distinto de los propósitos y finalidades estipulados en el presente contrato.
- e) Se abstendrán de recibir por parte de terceros cualquier clase de incentivo pecuniario, independientemente de su naturaleza u origen o su cuantía, a título de retribución o gratificación por la gestión encomendada, que no se encuentre prevista en el presente contrato o siempre que no medie autorización expresa de los Fideicomitentes, los órganos de administración o el presente contrato.
- f) Se abstendrán de aceptar obsequios, atenciones o tratamientos preferenciales por parte de terceros o por otros funcionarios, directores o administradores de cualquiera de las partes, o miembros de los órganos de administración del presente contrato, de modo que puedan comprometer su independencia profesional o la responsabilidad derivada de las obligaciones contraídas mediante el presente contrato o en virtud de la ley.
- g) Obrarán con lealtad y profesionalismo, con la debida diligencia y responsabilidad que incumben a las partes, de acuerdo con el presente contrato y la Ley, con miras a garantizar los lineamientos establecidos en la presente cláusula.
- h) Obrarán con lealtad y profesionalismo, con la debida diligencia y responsabilidad que incumben a las partes, en las demás circunstancias, situaciones o comportamientos cuya ejecución o inejecución resulten indicativos de la existencia de un riesgo de interés particular o ajeno en detrimento de la administración e inversión de los recursos que integran el presente contrato.

La responsabilidad legal, contractual y extracontractual por la ocurrencia de cualquiera de las conductas establecidas en la presente cláusula, y en todo caso, cualquier circunstancia evaluada como potencial o efectivamente constitutiva de conflicto de interés, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, recae en principio y principalmente sobre la persona o las personas en quienes se ejecuta la operación en provecho suyo que conlleva el riesgo de interés. En consecuencia, cuando quiera que se identifique por las partes alguna circunstancia constitutiva de conflicto de interés durante la ejecución del presente contrato o por cualquiera de los sujetos enunciados en la presente cláusula, la persona o las personas responsables deberán revelarlo a las partes en forma transparente y en cumplimiento de sus deberes legales y/o contractuales, con el fin de prevenir su ocurrencia, de tal forma que puedan adoptarse los mecanismos administrativos y operativos pertinentes que permitan evitar su materialización y buscar su oportuna solución.

Sin perjuicio de lo anterior y de las responsabilidades que puedan derivarse de tal hecho conforme a la ley, cuando quiera que se identifique por alguno de los sujetos enunciados en la presente cláusula, alguna circunstancia constitutiva de conflicto de interés durante la ejecución de este contrato, las partes seguirán los procedimientos de administración de los conflictos de interés establecidos en sus Códigos de Gobierno Corporativo o en aquellos documentos corporativos que se establezcan tales, y procederán a informar a la otra parte el potencial conflicto de interés identificado y su proceso de administración

**47.- Sistema de Atención al Consumidor Financiero:** En aras de consolidar los esquemas de protección al consumidor financiero y fortalecer la normatividad existente sobre la materia, el Gobierno Nacional expidió la ley 1328 de 2009, mediante la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. En desarrollo de esta normativa, La Fiduciaria implementó el Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual creó canales idóneos de comunicación para brindar una adecuada información a sus clientes y promover el desarrollo de la educación financiera, dichos canales para la atención de peticiones, quejas y reclamos a los cuales se podrá acudir son:

1. Fiduciaria Coomeva S.A.: Mediante el correo electrónico [solicitudesfiducoomeva@coomeva.com.co](mailto:solicitudesfiducoomeva@coomeva.com.co), a través del link de <https://www.fiducoomeva.com/fiducoomeva/publicaciones/53419/consumidor-financiero/> ubicado en la página web de La Fiduciaria Coomeva [www.fiducoomeva.com.co](http://www.fiducoomeva.com.co) en el menú del Consumidor Financiero, o a través de nuestra Línea de Atención al Cliente en Cali: 3330000.
2. Así mismo, se recibirán sus comunicaciones físicas en la oficina de Cali o en sus sucursales a nivel nacional a las siguientes direcciones:

Defensoría del Consumidor Financiero: El consumidor Financiero podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente a la dirección física o electrónica del defensor, esto es Avenida 19 No 114-09 oficina 502 Edificio Glas Haus Bogotá D.C., teléfonos (031) 2131322 / 2131370 o [defensorfiducoomeva@pgabogados.com](mailto:defensorfiducoomeva@pgabogados.com).

3. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).
4. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web [www.amvcolombia.org.co](http://www.amvcolombia.org.co)

**48.- Defensa Judicial de Los Bienes Fideicomitidos.** Cuando se presenten acciones judiciales contra los bienes fideicomitidos, la Fiduciaria, como titular jurídica de los mismos emprenderá las gestiones necesarias para la protección de los mismos, conforme las instrucciones impartidas por su Fideicomitente. Para tal efecto deberá, cuando a ello haya lugar, disponer de profesionales del derecho idóneos para emprender la defensa

de los bienes, así como también podrá, a su buen juicio, contratar las seguridades que resulten necesarias para la protección de los mismos tales como garantías bancarias, pólizas de seguro, entre otras.

Las erogaciones que cause la defensa judicial de los bienes fideicomitidos será un gasto del Fideicomiso. Desde ya el Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria para cargar al Fideicomiso las sumas de dinero que resulten necesarias para ejercer la defensa de los bienes fideicomitidos. Cuando los recursos del Fideicomiso resulten insuficientes para asumir dicho gasto, el Fideicomitente se obliga a aportar al Fideicomiso las sumas de dinero necesarias para atender los gastos de la defensa jurisdiccional.

**49.- Notificaciones.** Las partes declaran como direcciones oficiales en donde pueden ser notificadas o recibir correspondencia, las indicadas en los numerales 1 y 2 del encabezado del presente documento. Cualquier notificación se entenderá perfeccionada si se dirige a las mencionadas direcciones, por lo tanto, cualquier cambio de éstas deberá previamente comunicarse por escrito a la otra parte para que tenga efectos.

**50.- No localización de los Fideicomitentes:** En el evento de no ser posible localizar al Fideicomitente, la Fiduciaria remitirá una comunicación por correo electrónico o certificado a la dirección indicada en el encabezado de este contrato o la última dirección registrada por éstos ante la Fiduciaria, por medio de la cual se les informará sobre cualquier situación que afecte el normal desarrollo del contrato fiduciario. El Fideicomitente deberá dar instrucciones que permitan superar la situación que afecte el desarrollo del contrato, para lo cual tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para dar respuesta contados desde la fecha de envío de la comunicación. Transcurrido el término antes mencionado sin respuesta por parte del Fideicomitente, la Fiduciaria quedará autorizada para continuar, de ser posible, con el desarrollo del objeto del contrato fiduciario hasta el cumplimiento de las finalidades estipuladas, pero de no ser posible, procederá adelantar todas las actividades tendientes a liquidar el contrato, cesando la celebración de nuevas operaciones y gestionando las restituciones de los bienes fideicomitidos al Fideicomitente y Beneficiario reconocidos. Una vez se extingan los activos del patrimonio autónomo y las obligaciones a cargo del Fideicomiso, la Fiduciaria levantará el acta final de liquidación del contrato y procederá a remitir una copia de la misma junto con el informe final de rendición de cuentas dentro de los quince (15) días siguientes a la dirección de notificación indicada en esta cláusula.

**51. Firma Electrónica.** Las partes acuerdan formalizar el negocio jurídico mediante firma electrónica a través de Adobe Sign, medio equivalente funcionalmente y con los mismos efectos legales a la firma manuscrita en papel, cuya validez jurídica se encuentra reconocida en la Ley 527 de 1999.

#### POR LA FIDUCIARIA

  
Leonardo Fabio Ramírez M (27 dic. 2022 19:12 EST)

LEONARDO FABIO RAMÍREZ MORALES  
Representante legal  
FIDUCIARIA COOMEVA S.A.

  
SBA CADC

#### POR EL FIDEICOMITENTE A

  
YEISON JAVIER GARZÓN BURGOS (27 dic. 2022 10:25 EST)

YEISON JAVIER GARZÓN BURGOS  
Representante legal  
G&C Gestión de Proyectos e Inversiones S.A.S

#### FIDEICOMITENTES B

##### Aportantes del Inmueble identificado con Nro. Matrícula inmobiliaria 50C-244501:

  
Julio barrera pinzon (27 dic. 2022 10:02 EST)

JULIO HERNAN BARRERA PINZON  
Cédula de Ciudadanía No.1015410082,

  
Miller Julia Barrera Romero (27 dic. 2022 11:46 EST)

MILLER JULIA BARRERA ROMERO  
Cédula de Ciudadanía No. 41718358,

  
Oscar Barrera (27 dic. 2022 11:35 EST)

OSCAR DANIEL BARRERA PINZON  
Cédula de Ciudadanía No. 1015421351

  
Christian Andres Barrera (27 dic. 2022 09:33 EST)

CHRISTIAN ANDRES BARRERA SALAMANCA  
Cédula de Ciudadanía No. 79876977,

  
Blanca Lilia Barrera Romero (27 dic. 2022 18:07 EST)

BLANCA LILIA BARRERA ROMERO  
Cédula de Ciudadanía No. 41697037,

  
Luis Felipe Barrera Salamanca (27 dic. 2022 11:58 GMT-3)

LUIS FELIPE BARRERA SALAMANCA  
Cédula de Ciudadanía No. 101542126

  
Elizabeth Barrera (27 dic. 2022 10:34 EST)

ELIZABETH BARRERA ROMERO  
Cédula de Ciudadanía No. 51612438,

  
Yenny Alejandra Barrera Salamanca (27 dic. 2022 10:51 EST)

YENNY ALEJANDRA BARRERA SALAMANCA  
Cédula de Ciudadanía No. 1015392898

**Aportantes del Inmueble identificado con Nro. Matrícula inmobiliaria 50C-1298192:**

  
Carlos Alberto Duarte Salcedo (27 dic. 2022 11:15 EST)

CARLOS ALBERTO DUARTE SALCEDO  
Cédula de Ciudadanía No. 79379806

  
Jose Ignacio Duarte Salcedo (27 dic. 2022 10:59 EST)

JOSE IGNACIO DUARTE SALCEDO  
Cédula de Ciudadanía No. 79342378



**LA SUSCRITA REVISORA FISCAL DE LA EMPRESA G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES SAS**

**CERTIFICA**

Que para el desarrollo del proyecto LIVING 7563 se realizara una inversión de Mil cincuenta millones de pesos (\$1050.000.000) de la siguiente manera:

1. Compra del terreno ubicado en la calle 75b # 63-46 por un valor de trescientos millones (\$300.000.000) el cual fue trasferido a la Fiduciaria Coomeva bajo la escritura NO. 12556 el 27 de diciembre de 2022 y se encuentra pago en su totalidad.
2. Compra del terreno ubicado en la calle 75b # 63-36 por un valor de quinientos treinta millones de pesos (\$530.000.000), de los cuales cincuenta millones (\$50.000.000) se pagaron al vendedor del terreno en el año 2022 como consta en el memorando de entendimiento y se espera pagar \$480.000.000 en el año 2023, como esta planteado en el flujo de Caja PM05-FO121 Presupuesto Financiero y Flujo de Caja V7.
3. Un crédito aprobado por el BANCO DE BOGOTA, del cual se destinó para los preoperativos del proyecto un valor de doscientos veinte millones de pesos (\$220.000.000), como consta en los soportes adjuntos a este comunicado.

La empresa cuenta un patrimonio por valor de mil ciento treinta y ocho millones seiscientos ochenta y tres mil cuatrocientos setenta y siete pesos \$1138.683.477 como consta en los estados financieros con corte a diciembre del 2022, para realizar la inversión de recursos propios y mitigar las contingencias e imprevistos que puedan ocurrir en el desarrollo del proyecto.

En constancia se emite esta certificación el 16 de Mayo de 2023.

Atentamente,



**ANGELA MARCELA CARDENAS MARTIN**  
**Revisora Fiscal**  
**GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES SAS**



Oficina: 1163 - 1163 Gerencia Mediana Empresa 1163  
 Señor(es)  
 GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIO  
 CALLE 64 10 45 OFICINA 206 - CHAPINERO  
 BOGOTA D.C.  
 Ref: Abono Crédito

En la fecha 29/06/2022 se desembolso el crédito número: 755251210 a través de abono Cuenta Corriente número \*\*\*\*\*4158.  
 Liquidado con tasa de interés corriente 12.38% V.\*\*

LIQUIDACIÓN INTERESES COMISIONES Y GASTOS

Deducciones:

Valor trasladado a la aseguradora por seguro adquirido*	\$0.00
IVA	\$38.00
Papelería	\$200.00
Portes	\$135.00
Seguros	\$0.00
Timbres	\$0.00
Gastos FNG	\$13,030,500.00
Gravamen Movimiento Financiero por desembolso no exento	\$52,123.00
Cancelación de Créditos	\$0.00
Pago de Obligaciones	\$0.00
(+) Cargo a Cuenta	\$0.00
Otros Gastos	\$0.00
Comisión Cheque Gerencia	\$0.00
Comisión ACH	\$0.00
<b>Total entregado al cliente</b>	<b>\$286,917,004.00</b>
Valor total obligación:	\$300,000,000.00
Línea de crédito:	001ML - Ordinaria comercial
Valor interés anticipado:	\$0.00

\*Este valor será cancelado mensualmente en cada cuota durante el plazo pactado para el crédito a 0% de interés.

1. Entre el BANCO DE BOGOTÁ y GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIO identificado con N - 9009676029, se ha convenido expresamente que en caso de existir o presentarse algún error en cuenta en el presente documento en los términos de los Art. 15 y 16 del Código Civil, autorizamos expresa e irrevocablemente al BANCO DE BOGOTÁ para que corrija dicho error en cuenta en concordancia con lo establecido en el Art. 880 del Código de Comercio haciendo los ajustes, cargos, abonos o reliquidaciones que correspondan, de tal suerte que una vez efectuada la corrección de la cuenta y como consecuencia de ello la liquidación, estado de cuenta, soporte de pago de la obligación que da origen al presente, arroje un saldo a mi (nuestro) cargo y a favor del banco, me(nos) obligo(amos) a pagar dicho saldo en el BANCO DE BOGOTÁ 1163 - 1163 Gerencia Mediana Empresa 1163 a mas tardar el día hábil siguiente de haber sido informado por escrito por parte el Banco, con los comprobantes del caso, de dicho error en cuenta. 2. Los abonos o pagos a la presente deuda se abonan o imputan de acuerdo con lo pactado en los respectivos pagarés o títulos de deuda (ver Art. 782 del Código de Comercio y 1627 del Código Civil en concordancia con el artículo 822 del Código de Comercio).\*\*Corresponde a la tasa de interés con el descuento acordado por la aceptación del seguro de cuota protegida (voluntario). En caso de no haber tomado este seguro esta corresponderá a la tasa pactada. Tasa sujeta a términos y condiciones.

Atentamente,

Tasas máximas de la Superintendencia Financiera para la fecha 29/06/2022 Mora: 19.65% EA Usura 26.71% EA.

Oficina : 1163

1163 Gerencia Mediana

Número del crédito : 00000755251210

Producto B007 - ORDINARIA COMERCIAL

Inicio(dd/mm/aaaa): 29/06/2022

Cliente : 00009009676029 GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIÓ

Vcto(dd/mm/aaaa): 29/06/2025

Valor del Crédito a Tasa Corriente: \$300,000,000.00

Cuotas Pendientes : 036

Tasa Corriente Nominal : 12.3760000

Tasa Efectiva Anual : 13.2962900

Tasa Mora Efectiva : 19.6539900

Las cuotas periódicas definitivas de este crédito que usted debe pagar son las señaladas en el respectivo extracto mensual. Favor no efectuar sus pagos con base en la información del Plan de Pagos inicial entregado en el momento del desembolso, pues el mismo es una proyección teórica del comportamiento que va a tener su crédito.

Fecha	Capital	Interés	Seguros	Gastos	Total	Saldo
29/06/2022	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$300,000,000.00
29/07/2022	\$8,333,333.00	\$3,093,999.99	\$0.00	\$238.00	\$11,427,570.99	\$291,666,667.00
29/08/2022	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$283,333,334.00
29/09/2022	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$275,000,001.00
29/10/2022	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$266,666,668.00
29/11/2022	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$258,333,335.00
29/12/2022	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$250,000,002.00
29/01/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$241,666,669.00
28/02/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$233,333,336.00
29/03/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$225,000,003.00
29/04/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$216,666,670.00
29/05/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$208,333,337.00
29/06/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$200,000,004.00
29/07/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$8,687,238.00	\$17,020,571.00	\$191,666,671.00
29/08/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$183,333,338.00
29/09/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$175,000,005.00
29/10/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$166,666,672.00
29/11/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$158,333,339.00
29/12/2023	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$150,000,006.00
29/01/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$141,666,673.00
29/02/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$133,333,340.00
29/03/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$125,000,007.00
<b>Totales:</b>	<b>\$300,000,000.00</b>	<b>\$3,093,999.99</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$13,039,068.00</b>	<b>\$316,133,067.99</b>	

1. Entre el BANCO DE BOGOTA y GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIÓ identificado con 00009009676029, se ha convenido expresamente que en caso de existir o presentarse algún error en cuenta en el presente documento en los términos de los Art. 15 y 16 del Código Civil, autorizamos expresa e irrevocablemente al BANCO DE BOGOTA para que corrija dicho error en cuenta en concordancia con lo establecido en el Art. 880 del Código de Comercio haciendo los ajustes, cargos, abonos o reliquidaciones que correspondan, de tal suerte que una vez efectuada la corrección de la cuenta y como consecuencia de ello la liquidación, estado de cuenta, soporte de pago de la obligación que da origen al presente, arroje un saldo a mi(nuestro) cargo y a favor del Banco, me(nos) obligo(amos) a pagar dicho saldo en el BANCO DE BOGOTA oficina 1163 Gerencia Mediana Empresa 1163 a mas tardar el día hábil siguiente de haber sido informado por escrito por parte del Banco, con los comprobantes contables del caso, de dicho error en cuenta. 2. Los abonos o pagos a la presente deuda se abonan o imputan de acuerdo con lo pactado en los respectivos pagarés o títulos de deuda (ver Art. 782 del Código de Comercio y 1627 del Código Civil en concordancia con el artículo 822 del Código de Comercio). En el crédito pactado con base en tasa de interés **IBR+**, el plan de pagos está sujeto a ajustes periódicos, teniendo en cuenta las variaciones que presente la **IBR+**.

Oficina : 1163

1163 Gerencia Mediana

Número del crédito : 00000755251210

Producto B007 - ORDINARIA COMERCIAL

Inicio(dd/mm/aaaa): 29/06/2022

Cliente : 00009009676029 GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIÓ

Vcto(dd/mm/aaaa): 29/06/2025

Valor del Crédito a Tasa Corriente: \$300,000,000.00

Cuotas Pendientes : 036

Tasa Corriente Nominal : 12.3760000

Tasa Efectiva Anual : 13.2962900

Tasa Mora Efectiva : 19.6539900

Las cuotas periódicas definitivas de este crédito que usted debe pagar son las señaladas en el respectivo extracto mensual. Favor no efectuar sus pagos con base en la información del Plan de Pagos inicial entregado en el momento del desembolso, pues el mismo es una proyección teórica del comportamiento que va a tener su crédito.

Fecha	Capital	Interés	Seguros	Gastos	Total	Saldo
29/04/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$116,666,674.00
29/05/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$108,333,341.00
29/06/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$100,000,008.00
29/07/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$4,343,738.00	\$12,677,071.00	\$91,666,675.00
29/08/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$83,333,342.00
29/09/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$75,000,009.00
29/10/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$66,666,676.00
29/11/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$58,333,343.00
29/12/2024	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$50,000,010.00
29/01/2025	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$41,666,677.00
28/02/2025	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$33,333,344.00
29/03/2025	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$25,000,011.00
29/04/2025	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$16,666,678.00
29/05/2025	\$8,333,333.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,571.00	\$8,333,345.00
29/06/2025	\$8,333,345.00	IBR+ 5.33000	\$0.00	\$238.00	\$8,333,583.00	\$0.00

---

**Totales:** \$300,000,000.00 \$3,093,999.99 \$0.00 \$13,039,068.00 \$316,133,067.99

1. Entre el BANCO DE BOGOTA y GYC GESTION DE PROYECTOS E INVERSIÓ identificado con 00009009676029, se ha convenido expresamente que en caso de existir o presentarse algún error en cuenta en el presente documento en los términos de los Art. 15 y 16 del Código Civil, autorizamos expresa e irrevocablemente al BANCO DE BOGOTA para que corrija dicho error en cuenta en concordancia con lo establecido en el Art. 880 del Código de Comercio haciendo los ajustes, cargos, abonos o reliquidaciones que correspondan, de tal suerte que una vez efectuada la corrección de la cuenta y como consecuencia de ello la liquidación, estado de cuenta, soporte de pago de la obligación que da origen al presente, arroje un saldo a mi(nuestro) cargo y a favor del Banco, me(nos) obligo(amos) a pagar dicho saldo en el BANCO DE BOGOTA oficina 1163 Gerencia Mediana Empresa 1163 a mas tardar el día hábil siguiente de haber sido informado por escrito por parte del Banco, con los comprobantes contables del caso, de dicho error en cuenta. 2. Los abonos o pagos a la presente deuda se abonan o imputan de acuerdo con lo pactado en los respectivos pagarés o títulos de deuda (ver Art. 782 del Código de Comercio y 1627 del Código Civil en concordancia con el artículo 822 del Código de Comercio). En el crédito pactado con base en tasa de interés **IBR+**, el plan de pagos está sujeto a ajustes periódicos, teniendo en cuenta las variaciones que presente la **IBR+**.



**ESCRITURA PÚBLICA No.**

**DE FECHA: DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024).....**

**OTORGADA EN LA NOTARÍA VENITISIETE (27) DEL CIRCULO DE BOGOTA  
D.C.**

**CÓDIGO NOTARIA XXXXXXXX**

**VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)**

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO MATRICULA**

**INMOBILIARIA: 50C-XXXXXXXXXXXX. -----**

**CEDULA CATASTRAL: XXXXXXXX (EN MAYOR EXTENSION) .....**

**UBICACIÓN: URBANO (X) - RURAL (---) BOGOTÁ D.C. -----**

**UBICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

XX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .....

<b>CODIGO</b>	<b>ACTO JURIDICO</b>	<b>VALOR ACTO</b>
0855	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE	\$XXXXXXXXXX XXXXX
0125	COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)	\$XXXXXXXXXX XXXXX
0315	CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
0304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI ( ) NO ( X )	SIN CUANTIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

**DATOS PERSONALES ..... IDENTIFICACIÓN**

**CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE**

**DE: BANCO DE XXXXXXXXXXXXXXX ..... NIT XXXXXXXXX**

Representado por: .....

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ..... **C.C. XXXXXXXX**

**VENDEDOR- TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO**

**FIDUCIARIA COOMEVA S.A. .... NIT. XXXXXXXXX**

**COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO**

**PROYECTO LIVING 7563, ..... NIT.901.061.400**

LOS FIDEICOMITENTES

**G & C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S- ---NIT 900.967.602-9**

Representada por:-----

**JAVIER MAURICIO CONTRERAS SOCARRAS ..... C.C. 1.015.404.798**

.....

**COMPRADOR(A,ES)**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ..... C.C.. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ..... C.C.. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_

en la NOTARÍA VEINTISIETE (27) DEL CÍRCULO DE BOGOTA, siendo

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Se otorgó Escritura Pública de **CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE, COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, que se consigna en los siguientes términos:-----

**PRIMER ACTO**

**LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE**

**A FAVOR DEL BANCO DE BOGOTA S.A., NIT. 860.002.964-4**

Compareció con minuta escrita: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXXX** de **BOGOTÁ**, domiciliado(a) en esta ciudad quien actúa en el presente acto en su calidad de apoderado(a) especial del **BANCO DE BOGOTA S.A.**, persona jurídica, con **NIT. XXXXXXXXXXX** legalmente constituida por escritura pública No. 1923 del 15 de Noviembre de 1870, de la Notaría Segunda de Bogotá, sociedad varias veces reformada siendo la última de ellas por escritura pública No. 0684 del 25 de marzo



**TERCERO:** Que en el carácter indicado, el exponente libera del gravamen hipotecario constituido en mayor extensión a favor de su representada por la citada escritura pública número dos mil trescientos quince (2315) del veinte (20) de octubre de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C, el siguiente inmueble: .....

**EL APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, QUE HACE PARTE DEL “EDIFICIO LIVING 7563”, UBICADO EN LA CALLE 75B #63-36 Y CALLE 75B #63-46 EN EL BARRIO SIMÓN BOLÍVAR DEL AREA URBANA DE BOGOTA D.C,** identificado con el folio individual de matrícula inmobiliaria número **50C-XXXXXXXXXXXX No** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. -----

**CUARTO:** Que salvo lo expresado en la cláusula anterior, la hipoteca de mayor extensión mencionada en la cláusula PRIMERA de las presentes declaraciones y demás garantías constituidas sobre los inmuebles gravados con la misma y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen, queda vigente y sin modificación a cargo de LA DEUDORA HIPOTECANTE y a favor de **BANCO DE BOGOTA S.A.** -----

**QUINTO:** En cumplimiento de lo normado en el **literal c) del Artículo 51 del Decreto 188 de 2013**, para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente cancelación parcial, la proporción que le corresponde al inmueble sobre el cual ella recae, respecto del gravamen hipotecario de mayor extensión es equivalente al valor de -----  
**( \$ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.** -----

**===== SEGUNDO ACTO =====**

..... **=====**

**COMPRAVENTA =====** Compareció (eron): **i)** El señor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX** expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación legal de **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, identificada con NIT. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en calidad de Representante Legal, sociedad anónima de servicios financieros, legalmente constituida por Escritura Pública número cuatro mil treinta y siete (4.037)

otorgada el veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Décima Cuarta (14ª) del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la misma ciudad y con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución S.B. 3329 del doce (12) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documentos que presenta para agregar al protocolo y su contenido insertarlo en las copias que de éste instrumento se expidan, sociedad que en la presente escritura actúa única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado “**PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563**”, identificado con **NIT. XXXXXXXXXX**, inicialmente constituido en los términos de la **Escritura Pública Número XXXXXXXXXX (XXXXXX)** del seis (6) de Diciembre de dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaría Dieciséis (16) de Bogotá, contrato fiduciario a partir del cual se impartió a la **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, instrucción irrevocable de venta y transferencia del inmueble descrito en el presente instrumento público, quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR / TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO**, adicionalmente comparece: **ii) Por la otra parte JAVIER MAURICIO CONTRERAS SOCARRAS**, identificado con cédula de ciudadanía No 1.015.404.798 expedida en Bogotá D.C., actuando como Gerente y en su calidad de Representante Legal Suplente de la Sociedad **G & C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.**, con Número de identificación tributaria **NIT. 900.967.602-9**, domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante documento privado de fecha diez (10) de Abril de Dos mil dieciséis (2016), inscrito en fecha cuatro (4) de Mayo de Dos mil dieciséis (2016), bajo el Número 02100327 del Libro IX; en ejercicio de su calidad de “**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**”; y por la otra parte **iv)** \_\_\_\_\_, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, residente y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien dijo ser bajo la gravedad de juramento de estado civil: \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, residente y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_



expedida en \_\_\_\_\_, quien dijo ser bajo la gravedad de juramento de estado civil: \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA) COMPRADOR(A)**.-----

Los aquí comparecientes, han manifestado su voluntad de obligarse, a través del presente contrato de compraventa, el cual se regirá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación: .....

===== **CONSIDERACIONES** =====

**PRIMERA.-** Mediante escritura pública Nro. 5065 del día 6 de diciembre de 2019, otorgada en la Notaria Dieciséis del Círculo de Bogotá D.C, aclarada por la escritura pública número 326 del día 21 de febrero de 2020, otorgada en la misma notaria, se suscribió entre las sociedades **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la señora **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **FIDUCIARIA COOMEVA S.A..**, **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA**, constitutivo del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563**, con el objeto de “El presente contrato tiene por objeto la administración de los bienes muebles e inmuebles con los cuales se constituye el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como de los bienes que con posterioridad transfieran **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o sean trasferidos por cuenta de estos para su incremento, para que **LA FIDUCIARIA**, en ejecución de las instrucciones aquí impartidas mantenga su custodia, administración y titularidad, manteniéndolos separados de sus propios activos, y de los activos de los patrimonios autónomos que tenga bajo su administración, hasta tanto se reglamente o modifique integralmente el presente contrato para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** decidan darle una destinación diferente, todo lo cual se efectuará de acuerdo con las instrucciones que para tal efecto impartan a través del presente contrato o con posterioridad en virtud del mismo. La utilización del esquema



**CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563 ----**

**QUINTA.- LOS FIDEICOMITENTES** desarrollaron por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución el proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO LIVING 7563**, que estará ubicado en la CALLE 75B #63-36 Y CALLE 75B #63-46 EN EL BARRIO SIMÓN BOLÍVAR, de la ciudad de Bogotá D.C. El proyecto consiste en la construcción de un edificio de vivienda de interés social conformado por veinticuatro (24) unidades de apartamentos. El proyecto **EDIFICIO LIVING 7563** se adelantará en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-636566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. -----

**SEXTA.-** Por medio de la **Licencia de Construcción Número 11001-1-23-0944**,  
XX  
XX, se otorgó Licencia de Construcción bajo la Modalidad de Obra Nueva y Demolición Total de las antiguas construcciones existentes en el terreno de obra nueva para el desarrollo del Edificio **EDIFICIO LIVING 7563**. -----

**SEPTIMA:** Con la suscripción de la presente compraventa, la sociedad **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** , reiteran a **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.** la instrucción impartida de suscribir como vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563** en calidad de **VENDEDOR - TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO**, el presente contrato sobre la (las) unidad (es) inmobiliaria (s) resultante (s) del proyecto Edificio **EDIFICIO LIVING 7563**. -----

**OCTAVA: EL VENDEDOR - TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO-**, es decir el **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563** cuyo vocero y administrador fiduciario es **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, celebra la presente transferencia en cumplimiento de la instrucción que en tal sentido impartieron **LOS FIDEICOMITENTES** y teniendo en cuenta la calidad de propietario del derecho de dominio del inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto denominado **EDIFICIO LIVING 7563**, El presente contrato se registrará por las siguientes -----

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.- OBJETO: EL VENDEDOR / TRADENTE Y/O ROPIETARIO FIDUCIARIO** transfiere, a título de venta real y efectiva, a **EL(LA) COMPRADOR(A)** y éste(éstos) a su vez compra(n) a aquél el pleno derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que el primero tiene y ejerce junto con todos sus usos y anexidades sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXXXX, QUE HACE PARTE DEL “EDIFICIO LIVING 7563”, UBICADO EN LA CALLE 75B #63-36 Y CALLE 75B #63-46 EN EL BARRIO SIMÓN BOLÍVAR DEL AREA URBANA DE BOGOTA D.C -----**

**APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXXXX**

Este Inmueble se identifica con el folio de Matrícula Inmobiliaria Número: **XXXX XXXXXXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. En Catastro no ha habido la mutación correspondiente aún aparece la Cédula Catastral **XXXXXXXXXXXX (EN MAYOR EXTENSION) -----**

**LINDEROS GENERALES DEL PROYECTO EDIFICIO LIVING 7563:** El lote de terreno donde está el edificio tienen una **CABIDA SUPERFICIARIA: XXXXXXXXXXXXX VARAS CUADRADAS (XXXXX V2), CON DOCE CENTECIMAS (12CM.), EQUIVALENTES A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX M2). APROXIMADAMENTE -----**

**LINDEROS:** (Obtenidos del Título de Adquisición, elevado a Escritura Pública Número **XXXXXXX (XXXXX)** de fecha seis (6) de Diciembre de dos mil diecinueve (2019), aclarada en los términos de la **Escritura Pública Número Trescientos veintiséis (326)** de fecha Veintiuno (21) de Febrero de dos mil veinte (2020), otorgadas ambas en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá y debidamente registradas). -----

**Por el NORTE O COSTADO DERECHO:** En una extensión de ----- metros (xx.xx), con el Lote que es o fue del señor ----- (hoy Inmueble No XX-XX de la Calle cincuenta y siete (57) de Bogotá D.C.

**Por el SUR:** En una extensión de ----- metros (xx.xx), con el Lote que es o fue del señor del señor ----- (hoy Inmueble

construido No XX-XX de la Calle cincuenta y siete (57) de Bogotá D.C. ....

**Por el ORIENTE:** En una extensión de \_\_\_\_\_ metros (xx.xx), con el Lote que es o fue del señor del señor \_\_\_\_\_ (hoy Inmueble construido No XX-XX de la Calle cincuenta y siete (57) de Bogotá D.C.. -

**Por el OCCIDENTE:** En una extensión de \_\_\_\_\_ metros (xx.xx), con el Lote que es o fue del señor del señor \_\_\_\_\_ (hoy Inmueble construido No XX-XX de la Calle cincuenta y siete (57) de Bogotá D.C.--

Este predio se identifica con la Matrícula inmobiliaria número 50C-636566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**PARÁGRAFO PRIMERO.- Cuerpo cierto:** No obstante la mención de cabida y linderos el (los) inmueble(s) objeto de esta venta, se transferirá(n) como cuerpo cierto. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con el(los) plano(s) que se encuentra(n) protocolizado(s) en la Escritura Pública mediante la cual se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal el proyecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO LIVING 7563** fue sometido al régimen de propiedad horizontal o separada y su reglamento de copropiedad elevado a instrumento público, tal como consta en la Escritura Pública número setecientos treinta y cinco (735) del veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintiuno (2022), otorgada en la Notaría dieciséis del Círculo Bogotá D.C, registrada entre otros en el folio de matrícula inmobiliaria Número 50C-1430960 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA) COMPRADOR(A)** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere(n) el derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según



el coeficiente de copropiedad, fijadas por sus Copropietarios y están obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar. =====

**PARÁGRAFO CUARTO:** El(los) inmueble(s) materia de este contrato, que se transfiere, se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente que **EL(LA) COMPRADOR(A)** declara(n) conocer y aceptar. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente adquiriera este(os) inmueble(s) por compra al **COMPRADOR** o a un tercero. -----

**PARÁGRAFO QUINTO.** - Que dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos, construcciones y mejoras de el (los) inmueble (s), así como los frutos tanto naturales, como civiles que el (los) inmueble (s) genere.

**SEGUNDA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN.** La propiedad del terreno y de las construcciones en él levantadas, que conforman el Proyecto **EDIFICIO LIVING 7563**, radica actualmente en cabeza de la **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **“PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563”**, por haberlo adquirido por transferencia a título de fiducia mercantil que le hizo **XX**, mediante escritura pública No. 5065 otorgada en la Notaria 16 del Circulo Notarial de Bogotá, el día 6 de diciembre de 2019, aclarada por la escritura pública número 326 del día 21 de febrero de 2020, otorgada en la misma notaria, en la que consta que transfirió a **TÍTULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL** el derecho de dominio y de posesión real y material que tenía sobre el lote, acto jurídico debidamente registrado en el folio matrícula inmobiliaria 50C548885 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. -----

La construcción del Proyecto **EDIFICIO LIVING 7563** adelanta por parte de **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADOR y CONSTRUCTOR** también es de propiedad del Patrimonio Autónomo que se conformó mediante la celebración del Contrato de Fiducia Mercantil antes mencionado por haberse desarrollado con los

recursos del Patrimonio Autónomo que incluyen entre otros recursos provenientes de recursos propios del comprador(a). -----

**PARÁGRAFO.- LICENCIA: EL EDIFICIO EDIFICIO LIVING 7563** se construye con sustento **Licencia de Construcción Número 11001-1-21-0724**, expedida el tres (03) de Mayo de Dos mil veintiuno (2022), debidamente ejecutoriada el tres (03) de Mayo de Dos mil veintiuno (2022) expedida por la Curaduría Urbana Número uno (1) , se otorgó Licencia de Construcción bajo la Modalidad de Obra Nueva y Demolición Total de las antiguas construcciones existentes en el terreno de obra nueva para el desarrollo del **EDIFICIO LIVING 7563**. -----

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de **VALORVENTALETRAS MONEDA LEGAL (\$VALORVENTANo.oo M/L)**, cantidad que **EL(LA) COMPRADOR(A)** ha(n) pagado y pagará(n) así:

3.1. La suma de **VALORRECURSOSPROPIOSLETRAS MONEDA LEGAL (\$VALORRECURSOSPROPIOSNo.oo M/L)**, proveniente de recursos propios, los cuales fueron consignados por el **COMPRADOR(RA)** a favor del **“PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563”**, administrado por la **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, en la cuenta\_\_del Banco\_\_y que a la fecha el Patrimonio Autónomo confirma la entera satisfacción del mismo. **PARÁGRAFO PRIMERO: RENUNCIA AL EJERCICIO DE ACCIÓN RESOLUTORIA.** - Las partes, es decir, **EL VENDEDOR / TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE y EL(LA) COMPRADOR(A)**, manifiestan su voluntad de renunciar al ejercicio de la acción derivada de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del Código Civil y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) COMPARECIENTE(S)**, en cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, bajo la gravedad del juramento declara(n), que el precio incluido en el presente instrumento es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarado en la presente cláusula”. ===

**PARÁGRAFO TERCERO. EL(LA) COMPRADOR(A)**, de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara(mos) que los recursos entregados en parte de pago por la compra del inmueble descrito en la cláusula primera, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrolla(mos) lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o contemplan.....

**CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN. EL VENDEDOR Y EL TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO** garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s) ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el (ellos) la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió. Igualmente **EL VENDEDOR Y EL TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** garantizan que no está(n) embargado(s), que no hay pleitos pendientes sobre el(los) mismo(s), que no pesan sobre el(ellos) condiciones resolutorias, ni limitaciones al dominio diferentes de los que provienen del régimen de propiedad horizontal, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto predial de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** No obstante lo anterior, corresponde el saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de los inmuebles resultantes del proyecto **EDIFICIO LIVING 7563** a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos que establece la ley y según lo dispuesto en el Contrato de Fiducia que dio origen al **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563**, obligándose a ello con la suscripción de este instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a solicitar ante la Oficina de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces, el desenglobe o

individualización catastral del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera; una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman el proyecto. -----

**QUINTA: ENTREGA MATERIAL. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** harán entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** mediante ACTA e inventario detallado, una vez se efectúe el registro de la presente escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Norte. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material, del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y un representante de **E EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** En dicha acta se indicarán los detalles de simple acabado, es decir aquellos que no impidan habitar el inmueble, que sean susceptibles de ser corregidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** , detalles que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ha recibido el inmueble objeto de la presente venta y que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a corregir los detalles relacionados en el acta. Harán parte integral de Acta las garantías de los proveedores y el “manual de operaciones” en el cual se encuentran las garantías ofrecidas por la constructora, los nombres e información de cada uno de los contratistas y proveedores, recomendaciones de mantenimiento y el procedimiento para solicitar eventuales posventas. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada que impida ser habitado, éste se tendrá por entregado a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o donde éste señale. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** No obstante el término convenido para la entrega, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

quedan exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del (los) inmueble(s) en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, o por razones de irregularidad en el suministro de insumos y equipos, sin que medie culpa o negligencia de parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para el efecto dicha sociedad, dará aviso a través de comunicación escrita dirigida a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en donde señalará la nueva fecha y hora de la entrega. -----

**SEXTA.- PAZ Y SALVO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL VENDEDOR / TRADENTE Y/O ROPIETARIO FIDUCIARIO** transfiere el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones de todo orden, conforme a lo establecido en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989, al igual que cancelados los derechos de acometida de los servicios públicos. En consecuencia, serán de cargo de **EL (LA) COMPRADOR(A)** todo impuesto, tasa, contribución y valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar al (los) inmueble(s) a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa. =====

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Son de cargo de **EL(LA) COMPRADOR(A)** a partir de la suscripción de la presente escritura pública, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del (los) inmueble(s) objeto de este contrato. =====

**SÉPTIMA.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL VENDEDOR / TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO** pagará a las empresas de energía, acueducto y alcantarillado y gas los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se comprometen a entregar el (los) inmueble(s) dotados de los servicios públicos antes señalados. -

**-PARÁGRAFO:** La instalación del cableado telefónico de todos los puntos que



conforman el inmueble, que se conectan al strip general de la acometida será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La conexión de la línea telefónica así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

**OCTAVA: GASTOS Y COSTOS. EL VENDEDOR / TRADENTE Y/O ROPIETARIO FIDUCIARIO** cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que cause el contrato de compraventa contenida en la presente Escritura Pública. El restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales, el cien por ciento (100%) del impuesto de registro y derechos de inscripción de la presente Escritura Pública de Compraventa serán asumidos por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, así como el cien por ciento (100%) de los gastos notariales que correspondan a afectación de patrimonio de familia de ser el caso e hipoteca por el crédito de vivienda. Los gastos que se generen respecto del Acto I del presente instrumento serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. -----

**NOVENA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES** dejan constancia que los documentos para el permiso de enajenación de “**EDIFICIO LIVING 7563**”, fueron radicados y aprobados bajo el número 400020200081 del 17 de junio de 2020, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, la cual se protocoliza con este público instrumento; de acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2.005 y el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 y demás normas reglamentarias. —

**DÉCIMA:** Con la suscripción del presente contrato, **EL(LA) COMPRADOR(A)** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL(LA) COMPRADOR(A)** y el **FIDEICOMITENTE** el \_\_\_\_\_ a los cuales se les da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. **DÉCIMA PRIMERA:** Se presenta para su protocolización el siguiente documento: Certificado de Estratificación expedido por la Secretaria Distrital de Planeación Subsecretaria

de Información y Estudios Estratégicos según el cual el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO LIVING 7563** se encuentra clasificado en el **ESTRATO TRES (3) MEDIO - BAJO**.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de lo(s) inmueble(s) objeto de este contrato, ni el **FIDEICOMISO** ni **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en ningún caso asumirán costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y que, igualmente, las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al (los) inmueble(s) que no hayan sido efectuadas por ellos mismos. Presente(s) \_\_\_\_\_, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, residente y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien dijo ser bajo la gravedad de juramento de estado civil: \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, residente y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con la cédula \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ de ciudadanía número quien dijo ser bajo la gravedad de juramento

\_\_\_\_\_, en su calidad de **COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que: -----

**a)** Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se les hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción. -----

**b)** Que ha(n) pagado y pagará(n) el precio de lo que compra(n) en la forma pactada en esta escritura. -----

**c)** Declara(n) conocer la escritura por medio de la cual se constituyó el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO LIVING 7563** y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen.

=====

**d) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: EL(LOS) COMPRADOR(ES)**

manifiesta(n) bajo la gravedad de juramento que de acuerdo con lo establecido en el artículos 2 y 9 de la ley 258 del 17 de enero de 1996 y considerando que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** tiene(n) en la actualidad estado civil:

\_\_\_\_\_Y\_\_\_\_\_y no poseen otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, declara que **(SI) (NO) CONSTITUYE(N) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** sobre el inmueble que por éste instrumento adquiere, descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera de este mismo instrumento público. / **CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL/LOS COMPRADORES** manifiesta(n): Que de acuerdo con lo establecido en el artículo nueve (9) de la ley 1537 de 2012 y el decreto 1077 de 2015, constituye PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera del Acto No. 3 de este mismo instrumento público, a favor suyo de su conyuge o compañero permanente, y de los hijos que llegare(n) a tener, patrimonio de familia inembargable que se registrá para todos los efectos legales por la citada norma.-----

**e)** Acepta (n) recibir real y materialmente el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato en la fecha señalada en la presente escritura renunciando expresamente a la condición resolutoria que de ello pudiera derivarse y en consecuencia suscribirá (n) la respectiva acta de entrega. Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no se presentare(n) a recibir el (los) inmueble(s) o se negare(n) a firmar el acta, el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá darlo (s) por entregado(s), suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que justifiquen la no comparecencia para recibir. =====

**f)** Conoce(n) y acepta(n) que a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su(s) inmueble(s). =====

**g)** Acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para efectuar los arreglos de el(los) inmueble(s) que hayan sido registrados en el Acta de Entrega.

h) Se obliga (n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obtención de licencias y/o permisos, obras y construcción de los inmuebles que integran el proyecto de Vivienda **EDIFICIO LIVING 7563** tanto actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que se haya enajenado la última unidad privada del proyecto de Vivienda de interés social **EDIFICIO LIVING 7563**. ===== ----

i) Conoce(n) y acepta(n), que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tienen toda la autonomía temporal de imponer provisionalmente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con su construcción. ===== -----

j) Suscribe(n) el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que **FIDUCIARIA COOMEVA S.A. Y EL PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563** no participa en el desarrollo del proyecto de Vivienda **EDIFICIO LIVING 7563**, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo la mencionada Urbanización, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material de los inmuebles objeto de esta compraventa no corresponden a **LA FIDUCIARIA** ni al **FIDEICOMISO**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. **LA FIDUCIARIA** en su condición de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563** y en desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del citado patrimonio autónomo inmobiliario administra los recursos vinculados al proyecto de vivienda **EDIFICIO LIVING 7563**, permite a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el desarrollo del citado proyecto en el bien inmueble propiedad del patrimonio autónomo y transfiere las unidades resultantes del mismo a los adquirentes en su calidad de propietario fiduciario.



k) Que serán de su cargo los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden la Nación y/o el Municipio a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública. =====

l) Declara a paz y salvo a **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563** por todo concepto relacionado con la celebración del presente contrato y la ejecución del Contrato de Fiducia que originó la constitución del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563**. -----

m) Que la presente escritura pública constituye en su integridad el acuerdo total convenido entre ellas, respecto de la transferencia del(los) bien(es) atrás descrito(s), eliminando cualquier otro acuerdo y/o entendimiento oral y/o escrito de las partes sobre el mismo objeto, y por lo tanto las partes declaran que es el único que tenga valor entre ellas para regular la presente compraventa. -----

Presente: **JAVIER MAURICIO CONTRERAS SOCARRAS**, identificado con cédula de ciudadanía No 1.015.404.798 expedida en Bogotá D.C., actuando como Gerente y en su calidad de Representante Legal Suplente de la Sociedad **G & C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.**, con Número de identificación tributaria **NIT. 900.967.602-9**, domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante documento privado de fecha diez (10) de Abril de Dos mil dieciséis (2016), inscrito en fecha cuatro (4) de Mayo de Dos mil dieciséis (2016), bajo el Número 02100327 del Libro IX; en ejercicio de su calidad de **"FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por el presente escrito y en la calidad citada manifiesta que acepta y conoce las obligaciones que a su cargo se desprenden de este contrato, asumiendo entre otras las siguientes: **1.** Que acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa. -----

**2.** Salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de lo vendido por este contrato, en los términos de ley. -----

**3.** Responder ante **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la construcción y terminación de la Torre, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la entrega material de los inmuebles, por la estabilidad

de la obra y en general por todas las obligaciones que se deriven de la construcción.

4. Des englobar el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato ante la Oficina de Catastro, una vez se haya enajenado la última unidad del **EDIFICIO LIVING 7563**.

5. Subsanan dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de entrega material de el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de dicha entrega y que consten en la respectiva acta. -----

6. Realizar los trámites necesarios para registrar la presente escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte o de hacer seguimiento de dicho trámite, en el evento en que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea quien adelante el mismo. -----

7. Declara indemne a **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563** por cualquier reclamo derivado de la calidad de la construcción del proyecto. -----

===== **HASTA AQUÍ LA MINUTA** =====

### **TERCERO ACTO**

#### **CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**

Presente(s) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, de la(s) condición(es) civil(es) e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la ley tercera (3a.) de mil novecientos noventa y uno (1991) y la Ley noventa y una [91] de mil novecientos treinta y seis (1936), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de su(s) menor(es) hijo(s) actual(es) y el (los) que llegare(n) a tener, sobre el inmueble descrito en la cláusula primera del tercer acto de la presente escritura, que se registrará para todos los efectos legales por la citada norma. . -----

#### **HASTA AQUI EL CONTENIDO DE LA MINUTA**

**CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO: .....**

**LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: .....**

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.-----
2. Las declaraciones consignadas en instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud.....
3. El Suscrito Notario Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., no puede dar fe sobre la voluntad real de los comparecientes y beneficiarios, salvo lo expresado en este instrumento, que fue aprobado sin reserva alguna por los comparecientes y beneficiarios en la forma como quedo redactado. -----
4. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza pero no de la veracidad de las declaraciones de las otorgantes ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este Instrumento. ....
5. Serán responsables civil, penal y fiscalmente, en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----
6. Solo solicitarán correcciones, aclaraciones, o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. ....

**POLÍTICA DE PRIVACIDAD:** Los otorgantes expresamente declaran que **NO** autorizan la divulgación, ni la comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, salvo con lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por medio de apoderado soliciten por escrito conforme a la Ley.-----

**ADVERTENCIA NOTARIAL:** Se les advierte a los otorgantes el contenido del Art. 365 del C.G.P., y 2.440 del C.C. A los otorgantes se les advirtió que una vez firmado este instrumento, la Notaría no asumirá correcciones o modificaciones si no en la forma y casos previstos por la Ley, siendo esto solo responsabilidad de las otorgantes. Además el Notario les advierte a **LOS COMPARECIENTES** que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva

escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por **LOS COMPARECIENTES**.-----

**DE LA COMPARECENCIA:** Los ciudadanos declaran bajo la gravedad del juramento que su presencia física y jurídica, así como las manifestaciones en las diferentes cláusulas de este instrumento, obedecen a la autonomía de su voluntad y que no se ha ejercido sobre ellos dolo, fuerza física o psicológica, que los datos consignados en la comparecencia del presente instrumento como los son sus nombres y apellidos, la titularidad del documento de identificación exhibido, así como su estado civil corresponden a su actual realidad jurídica, los cuales han sido confirmados de viva voz a los funcionarios Notariales y transcritos de su puño y letra al momento de plasmar su firma en señal de aceptación del presente acto notarial, hechos que dejan plenamente establecida su asistencia en este Despacho Notarial.

**DE LA CAPACIDAD:** Los comparecientes manifiestan que son plenamente capaces para contratar y obligarse, que no tienen ningún tipo de impedimento legal que vicie de nulidad las declaraciones que dentro del acto o negocio jurídico se han consignado. Que gozan de forma absoluta del ejercicio de sus Derechos y que las declaraciones redactadas en este instrumento son su real voluntad y de esta forma buscan la eficacia jurídica del acto o negocio otorgado. Que sus condiciones mentales e intelectuales son las idóneas y en razón a ello han conllevado al Notario a través de un juicio de valores, a determinar su capacidad para comparecer. Que han entendido el clausulado que conforma la presente escritura pública y que la aprueban en su totalidad.-----

**DEL OBJETO LICITO:** Los comparecientes manifiestan que el objeto del presente negocio o acto jurídico se encuentra enmarcado dentro de las normas legales vigentes, que no contraviene la Ley, que los bienes, cosas y derechos que se comprometen en esta transacción jurídica, están dentro del mercado comercial y de la vida jurídica y están sujetos al principio de la oferta y la demanda por no existir sobre los mismos anotaciones o decisiones que prohíban su enajenación o gravamen, embargo o medidas cautelares vigentes. -----

**DE LA CAUSA LICITA:** Los intervinientes en este instrumento expresan al Notario que las motivaciones que los ha llevado a perfeccionar este acto jurídico son reales



y lícitas y no contravienen la Ley, las buenas costumbres y el orden público. -----

**DE LOS RECURSOS:** Manifiestan los comparecientes que para efectos de las Leyes 333 de 1996, 365 de 1997 y 793 de 2000, los dineros que componen la cuantía del acto o negocio jurídico contenido en la presente escritura pública son recursos que provienen de la práctica de actividades lícitas. -----

**DE LA IDENTIFICACION BIOMETRICA:** Los comparecientes manifiestan que exhiben los documentos de identidad de los cuales son titulares y que son los idóneos para establecer los atributos de su personalidad, como los son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de identificación. Que acceden a que sus cédulas de ciudadanía sean sometidas a una lectura biométrica que permite extraer del código de barras la información que habilita al Notario presumir la originalidad, validez y autenticidad del documento de identidad. En caso que el compareciente presente para su identificación una contraseña que señala el trámite de duplicado, corrección o rectificación, el ciudadano afirma bajo la gravedad de juramento que el sello que certifica el estado de su trámite ha sido estampado en una oficina de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En todo caso, los titulares de las contraseñas de expedición de cédula de ciudadanía por primera vez, o no certificadas, las cédulas de extranjería, pasaportes o visas que no pueden ser sometidas al control de captura de identificación biométrica, manifiestan que estos documentos han sido tramitados y expedidos por la entidad competente y legítimamente constituida para ello (Registraduría, Consulado, DAS, embajadas, etc.) y que no ha sido adulterada o modificada dolosamente. -----

#### **INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No 10 DE 2004**

#### **PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PUBLICOS DE LOS INMUEBLES**

El Suscrito Notario Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre si, y de conformidad, con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro, en desarrollo de los Acuerdos Distritales se impone a las personas que transfieren y

adquieren bienes raíces conocer el estado de los servicios públicos balance de cuentas para que de común acuerdo se paguen y cancelen las facturas correspondientes. El Notario en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** de vivienda sobre la conveniencia de que **EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES)** declare(n) la satisfacción del pago de los servicios públicos, del inmueble objeto del contrato. (Prestación del servicio notarial-instrucción administrativa No 10 de abril de 2004 Superintendencia de Notariado y Registro). -----

**CLAUSULA DE CONOCIMIENTO:** El Suscrito Notario Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., en ejercicio del control de legalidad le asiste advertir a las partes intervinientes en el negocio jurídico de la importancia de verificar previamente la identidad, condiciones legales de los otorgantes. Las partes así lo han constatado y se reconocen como contratantes por previo, anterior y personal conocimiento. -----

La identidad de cada uno de las partes contratantes ha sido comprobada basándose en la autenticidad y veracidad de sus documentos de identificación, exonerando por lo tanto al Notario y sus funcionarios de toda responsabilidad ante una eventual suplantación de identidad, dado que el Notario ha tomado igualmente medidas de seguridad como el registro en el sistema Biométrico en el que se consigna electrónicamente la imagen fotográfica y la huella digital de los comparecientes, así como la digitalización del instrumento. -----

**NOTA:** El Suscrito Notario Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., en aplicación del principio de colaboración entre entidades públicas, ha advertido y explicado a los otorgantes del presente instrumento, basado en la Circular No. 20 de febrero 21 de 2.008, emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro, y conforme a lo previsto por la Ley (Dto 066 de 1.967, Dto 100 de 2.004 y Dto 271 de 2.007), así como personas naturales y jurídicas que adelanten actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles. Las partes otorgantes de esta escritura pública, recibidas las asesorías jurídicas y la advertencia del Notario y de los funcionarios notariales expresan y manifiestan bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de este negocio jurídico no forma parte de un desarrollo urbanístico ilegal, ni está afectado por fenómenos de riesgo, por remoción en masa,

afectación por inundación, afectación por estructura ecológica principal o presenta indicios de enajenación ilegal y que el inmueble no está en área catalogada como polígono de monitoreo por la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, y que se ha cumplido plenamente los requisitos legales, permisos y autorizaciones de loteo, urbanización, anuncio y enajenación de bienes inmueble destinados a vivienda.

ESTE ES UN CONSEJO APROPIADO PARA LOGRAR LA TRANSPARENCIA EN LOS NEGOCIOS, EVITAR RECLAMACIONES, PROTEGER LA SEGURIDAD JURIDICA Y LA CONFIANZA. -----

**NOTA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

**NO SE INDAGA A LA PARTE VENDEDORA POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURIDICA.** -----

Conforme al Parágrafo 1°, del Artículo 6°, de la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003. El Suscrito Notario Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., indagó a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, sobre los siguientes puntos, previas las advertencias legales: Si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y éste(os) último(s) manifestó(aron) responder bajo la gravedad de juramento:.....

a) Que su(s) estado(s) civil(es) es(son): \_\_\_\_\_ **Y**

b) Que **NO** posee(n) otro inmueble sometido a afectación a vivienda familiar. ....

c) \_\_\_\_\_

No obstante el Suscrito Notario Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., advierte que la violación de las normas legales sobre la afectación a vivienda familiar, dará lugar a que quede viciado de **NULIDAD ABSOLUTA** el presente contrato. -----

Art. 34 C.N., Ley 190 de 1995, Ley 333 de 1996, y Ley 365 de 1997. **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) clara y expresamente que los dineros mediante los cuales adquiere(n) el inmueble contenido en este instrumento, fuer(on) adquirido(s) por medios y actividades lícitas.

**NOTA: LA VENDEDORA** manifiesta bajo la gravedad de juramento, que el inmueble que enajena **NO PAGA ADMINISTRACIÓN** por tratarse de un inmueble nuevo, y en caso de existir se hará solidaria con **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**

para el pago de dicha Administración. Ley 675/2001. -----

**LOS COMPARECIENTES PRESENTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS  
PARA SU PROTOCOLIZACIÓN.** -----

**1. CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DE IMPUESTO PREDIAL AÑO  
GRAVABLE 2022 EN MAYOR EXTENSIÓN** -----

REFERENCIA RECAUDO: 21019851788 -----

FORMULARIO No. 2022301040111890813 -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C548885-----

DIRECCIÓN DEL PREDIO CL 57A # 35 10-----

AUTOAVALUO \$1000.000.000 -----

FECHA DE PRESENTACIÓN 27-07-2022 -----

VALOR PAGADO \$4.384.000-----

LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DE BOGOTÁ -----

**2. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA**.....

INSTITUTO DESARROLLO URBANO -----

DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION SUBDIRECCION  
TECNICA DE OPERACIONES OFICINA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE. --

PIN DE SEGURIDAD: QzRAAEGRDDH9PP -----

**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL EN  
MAYOR EXTENSIÓN.**

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 57A # 35 10 -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 050C1430960-----

CÉDULA CATASTRAL: 60 35a 46-----

CHIP: AAA0054PBAW -----

FECHA DE EXPEDICIÓN: 04/06/2022 -----

FECHA DE VENCIMIENTO: 02/09/2022-----

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. / / / A LA FECHA EL PREDIO NO  
PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION. -----

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 NULIDAD DE EFECTOS.- El haber sido  
expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la  
contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar



haya desaparecido para el contribuyente. -----

Consecutivo No. 1944933 -----

**Nota:** Se protocoliza Estado de Cuenta por concepto predial en mayor extensión, según instrucción administrativa número ocho (8) del diecinueve (19) de mayo dos mil once (2011), de la superintendencia de notariado y registro. -----

### **ADVERTENCIA NOTARIAL**

**NOTA:** El suscrito Notario advierte a los otorgantes sobre las consecuencias del incumplimiento en materia tributaria respecto a lo consagrado en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, lo cual acarrea sanciones administrativas y pecuniarias a las partes, quienes manifiestan que conocen el contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por la Ley 2010 de 2019 y que conocen sus consecuencias.

**Nota.** El Suscrito Notario Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., advierte a los otorgantes que el contrato de Hipoteca, deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha del otorgamiento de la presente escritura. De no hacerlo en el término indicado, se deberá otorgar una nueva escritura (Art. 28 Ley 1579 de 2012). -----

**Nota.** El Suscrito Notario Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., deja constancia que en virtud de lo ordenado en la Instrucción Administrativa 15 de 2014 ha consultado la Ventanilla Única de Registro-VUR-sin que se encontraran **Alertas Regístrales** que impidan el otorgamiento y/o autorización del presente instrumento público.-----

**Nota.** El Suscrito Notario Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., advierte a los otorgantes sobre la inscripción de la escritura de venta en el 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. (Ley 223 de 1995 Art. 231)-----

**Nota.** Los comparecientes manifiestan al Notario que el inmueble no se encuentra en una zona de alto riesgo ni desplazamiento forzado, razón por la cual no se hace el ofrecimiento de que trata las instrucciones administrativas emitidas por la superintendencia de notariado y registro al INCODER. -----

**Nota.** En aplicación del principio de la autonomía que dentro del control de legalidad

puede ejercer el Notario, amparado en el artículo 8 del decreto ley 960 de 1970, y el artículo 116 del decreto 2148 de 1983, se advierte e informa a los comparecientes de este público instrumento, que con el fin de prevenir una suplantación en las personas, de salvaguardar la eficacia jurídica de este acto y así producir la plena fe pública notarial, se ha implementado un sistema de control biométrico en el que queda consignada de forma electrónica su huella digital y la imagen fotográfica de su rostro así mismo la diligencia realizada ha quedado filmada a través de las cámaras instaladas en la sala de lectura, a todo lo cual de forma voluntaria asienten y manifiestan aceptar, obligándose el Notario a no publicar o comercializar dichos datos y/o imágenes. -----

**Nota** El Suscrito Notario Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., deja expresa constancia que ha advertido previamente al otorgamiento del presente instrumento al compareciente o enajenante, dado a que se trata de un acto jurídico de transferencia del dominio y que el artículo 60 de la ley 1430 de 2010, y demás normas concordantes en la que se establece que es deber del usuario acreditar que el predio objeto del presente negocio jurídico está al día, esto es, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización tratándose de un proyecto de vivienda nueva cuyo reglamento de propiedad horizontal que da origen a los folios de matrícula inmobiliaria individuales para cada unidad de vivienda solo se protocoliza el del último año fiscal, con lo cual se acredita que no tiene deuda pendiente y que además de los paz y salvos presentados el inmueble se encuentra al día y que no tiene deuda por conceptos fiscales. -----

**Nota.** Los datos personales aquí aportados, forman parte de los ficheros automatizados existentes en la notaria, serán tratados y protegidos según la ley orgánica 1581 de 2012 de protección de datos de carácter personal, la legislación notaria y las normas que los reglamentan o complementan para el almacenamiento y uso. -----

**Nota.** Con la expedición de la Ley 1581 de 2012, y el Decreto 1377 de 2013, entró en vigencia el régimen general de protección de datos personales el cual desarrolla el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar todo tipo de información recogida o que haya sido objeto de tratamiento de



Registro: \$ \_\_\_\_\_  
Fondo Nacional del Notariado y Registro: \$ \_\_\_\_\_  
I.V.A: \$ \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXX expedida en **Bogotá**,

Obrando en este acto en nombre y representación de **BANCO DE BOGOTA S.A.**

**NIT 860.002.964-4.** .....

Acepto Notificaciones Electrónicas Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Se autoriza la firma fuera del despacho notarial (Art. 2.2.6.1.2.1.5 Dcto. 1069 de 2015)

**TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO,**

**JUAN FELIPE VASQUEZ MORA**

Cédula de Ciudadanía No. 79.887.571 de Bogotá D.C

Dirección: Cr 13 A No. 29-24 Piso 21 de Bogotá D.C.

Correo electrónico: servicioalcliente@fidupopular.com.co

**Actividad Económica:** Sociedad Servicios Financieros

Representante Legal **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, NIT. 800.141.235-0, sociedad que en la presente escritura actúa única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **“PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563”**, NIT. 830.053.691-8

**ACEPTA NOTIFICACIONES ELECTRONICAS SI \_\_NO\_\_** Se autoriza la firma fuera del despacho notarial (Art. 2.2.6.1.2.1.5 Dcto. 1069 de 2015)

**LOS FIDEICOMITENTE**

**JAVIER MAURICIO CONTRERAS SOCARRAS**

C.C. No. 1.015.404.798 expedida en Bogotá D.C., Actuando como Gerente y en su calidad de Representante Legal Suplente de la Sociedad **G & C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S.**, NIT. 900.967.602-9,

ACEPTO NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Se autoriza la firma fuera del despacho notarial (Art. 2.2.6.1.2.1.5 Dcto. 1069 de 2015)

**ESCRITURA PÚBLICA No.**

**DE FECHA:**

**DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2022).** .....

**OTORGADA EN LA NOTARÍA DIECISÉIS (16) DEL CIRCULO DE BOGOTA**

**D.C.**

**EL(LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES):**

**DATOSCOMPRADOR1**

**NOTARIA-16**

**C.C.**

**DIRECCIÓN:**

**TELÉFONO / CELULAR:**

**E-MAIL:**

**HUELLA  
INDICE DERECHO  
TOMADA POR:**

**ACTIVIDAD COMERCIAL:**

**ESTADO CIVIL:**

**ACEPTO NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ PERSONA**

**EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI \_NO CARGO:**

**FECHA DE VINCULACIÓN:      FECHA DE DESVINCULACIÓN:**



**DATOSCOMPRADOR2**

NOTARIA-16

**C.C.**

**DIRECCIÓN:**

**TELÉFONO / CELULAR:**

**E-MAIL:**

**ACTIVIDAD COMERCIAL:**

**ESTADO CIVIL:**

**ACEPTO NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_**

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI NO CARGO:**

**FECHA DE VINCULACIÓN:      FECHA DE DESVINCULACIÓN:**

**JANNETH ROCIO SANTACRUZ MARTINEZ**

**NOTARIO DIECISÉIS (16)**

**DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

RAD. \_\_\_\_\_ -2022 CUBO 5735

RADICO: \_\_\_\_\_

DIGITO: \_\_\_\_\_

LIQUIDO: \_\_\_\_\_ V.B.: \_\_\_\_\_

REVISO: \_\_\_\_\_

HUELLA  
INDICE DERECHO  
TOMADA POR:

**MODELO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO LIVING 7563**

**1. EL PROMITENTE VENDEDOR: G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S**, identificada con NIT. No. 900.967.602-9, con domicilio principal en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante documento privado de fecha diez (10) de abril de dos mil dieciséis (2016), inscrito en fecha de cuatro (4) de mayo de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02100327 del Libro IX todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, en su calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO DE PARQUEO LIVING 7563** que se celebró con FIDUCIARIA COOMEVA S.A.

**2. EL(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS):**

<b>NOMBRE:</b>
<b>APELLIDOS:</b>
<b>CEDULA:</b>
<b>ESTADO CIVIL:</b>

**3. PRECIO:** El valor del inmueble que se promete en venta asciende a la suma equivalente de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$152.000.000)** de acuerdo al plan de pagos estipulado en el **CONTRATO DE VINCULACION DE OPTANTE COMPRADOR AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO LIVING 7563** así:

**4. FORMA DE PAGO:**

**A) RECURSOS PROPIOS:**

La suma de **XXXXXXXX MIL PESOS M/CTE (\$ XXXXXXXXXX)**, de acuerdo con el Plan de Pagos estipulado en el **CONTRATO DE VINCULACION DE OPTANTE COMPRADOR AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS Y PAGOS CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO LIVING 7563** así:

Cuota	Fecha	Valor
Cuota Inicial		



Correo electrónico: gyc.gestiondeproyectos@gmail.com

**PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS):**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dirección: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Teléfono: XXX XXX XXXX

Correo electrónico: XXXXXXX@XXXXXXXX

**8. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:**

**APARTAMENTO No XXXXXXX de la CALLE XXXXXXX**

**GENERALIDADES:** Tiene su acceso por zonas comunes y se localiza en el Nivel **SEGUNDO PISO** del “**EDIFICIO LIVING 7563**”. Su coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes es el que se consigna en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, su altura libre (utilizable) es aproximadamente de dos punto cincuenta metros (2.50 m); y tiene las siguientes especificaciones de áreas de construcción, medidas, linderos y dependencias, así:

**AREA TOTAL CONSTRUIDA: VEINTISEIS PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (26.07M2)**, que incluyen el AREA PRIVADA CONSTRUIDA de XXXXXXXXXXXX METROS CUADRADOS (XXXXX M2) y el AREA COMUNAL de FACHADAS, MUROS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES, COLUMNAS y DUCTOS COMUNALES de XXXXXXX CUADRADOS (XXXXX M2).

**DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Consta de Planta Libre para zona social, balcón, espacio para habitación, espacio para cocina (tipo abierta) y un (1) baño.

**LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES:** Los linderos con muros de fachada, muros medianeros, elementos estructurales y columnas, ductos, placas de entrepiso y demás zonas comunales al medio, son los consignados en los planos de alindamiento de la Propiedad Horizontal, debidamente aprobados por la Curaduría Urbana No uno (1) de la ciudad; y se describen así:

XX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PARAGRAFO PRIMERO (1o).** Igualmente, del área privada anteriormente determinada, se excluye un ducto comunal alindado en (XXX m) por (X.X m) respectivamente.

**PARAGRAFO SEGUNDO (2o).** No obstante, la expresión de área, medidas, linderos y dependencias, descritas anteriormente, el Inmueble se considera como “**Cuerpo Cierto**”.

**Cenit:** Placa de entrepiso comunal al medio, con el Nivel **Tercer Piso** del Edificio; y **Nadir:** Placa de entrepiso comunal al medio, con el Nivel **Primer Piso** del Edificio.

**Nota:** Linderos informativos supeditados a la aprobación de la propiedad horizontal.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

**PROYECTO LIVING 7563**

Entre los suscritos, por una parte, **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S**, identificada con NIT. No. 900.967.602-9, con domicilio principal en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante documento privado de fecha diez (10) de abril de dos mil dieciséis (2016), inscrito en fecha de cuatro (4) de mayo de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02100327 del Libro IX todo lo cual

acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, representada legalmente por **YEISON JAVIER GARZON BURGOS**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.012.359.503 expedida en Bogotá D.C., en calidad de **FIDEICOMITENTE**, que hacen parte de este documento como anexos, sociedades que en adelante se llamarán **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte y por la otra, las personas indicadas en el encabezado de este documento como **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa regido por las siguientes cláusulas y en lo no dispuesto por ellas por lo previsto por la ley civil y comercial colombiana, previa las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

1. Que el proyecto LIVING 7563 se desarrollará sobre los inmuebles ubicado en la Calle 75B #63-36/ Calle 75B #63-46 identificado con Chip AAA0056UADE/AAA0056UAEP y con matrícula inmobiliaria 50C-244501/50C-1298192 respectivamente, en el Barrio SIMON BOLIVAR de Bogotá D.C.
2. De acuerdo con lo anteriormente mencionado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** como **FIDEICOMITENTE**, están facultados para desarrollar por su cuenta y riesgo el **PROYECTO LIVING 7563**, en el inmueble fideicomitido que es propiedad del **FIDEICOMISO**, así como están facultados para firmar los contratos de promesas de compraventa que fueran necesarios y, comprometiéndose de manera especial a suscribir, llegado el momento y cumplidas todas las condiciones pactadas en los citados Contratos de Promesa de Compraventa, la Escritura Pública de Compraventa correspondiente a favor de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, OS, AS)**.

### **ACUERDAN**

**PRIMERA.- OBJETO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obligan a transferir, por conducto de **LA FIDUCIARIA COOMEVA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO LIVING 7563**, a título de venta real y efectiva mediante escritura pública debidamente registrada a favor de **EL (LA)(LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y éste (a) (os) (as) a su vez se obliga (n) a adquirir de aquella a título de compra el derecho de dominio que tiene y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el inmueble (s), cuya descripción, folio de matrícula, cabida, se especifican en el encabezado de este contrato como **"IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE"**, que forma parte integrante del presente contrato, y que se construye en el **PROYECTO LIVING 7563**, sobre un lote de terreno, ubicado en la Calle 75B #63-36 cuya área, medidas y linderos son los siguientes: con una extensión de Ciento cuarenta y nueve punto noventa y nueve metros cuadrados (149.99 Mt<sup>2</sup>), y cuyos linderos son: por el frente: en extensión de 7.50 mts. con la calle 75B, por el fondo: en extensión de 7.50 mts. con el lote de TOBIAS CRUZ por un costado: en 20 mts. con el lote 14 de la manzana d de la urbanización por el otro costado: en extensión de 20 mts. con el lote 16 de la manzana de la urbanización. Conforme la Escritura Pública No. 9003 de fecha 22 de octubre de 2022, de la Notaría 27 de Bogotá y sobre un lote de terreno, ubicado en la Calle 75B #63-46 cuya área, medidas y linderos son los siguientes: con una extensión de ciento cuarenta y nueve punto noventa y nueve metros cuadrados (149.99 Mt<sup>2</sup>), y cuyos linderos son: por el frente: en extensión de 7.50 mts. con la calle 75B, por el fondo: en extensión de 7.50 mts. con el lote 9 por un costado: en 20 mts. con el lote 17 de la manzana d de la urbanización por el otro costado: en extensión de 20 mts. con el lote 15 de la manzana de la urbanización. Conforme la Escritura Pública No. 1 de fecha 18 de enero de 2022, de la Notaría única del círculo de Boavita Boyacá



**PARÁGRAFO 1°:** No obstante, la mención de los linderos y de la cabida, el (los) inmueble (s) objeto de este contrato se transferirán como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas del proyecto, en la proporción establecida para este inmueble en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

**PARÁGRAFO 2°:** Dentro de la compraventa quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien a(l) (los) inmueble (s) objeto de este Contrato, así como el derecho en común y proindiviso sobre los bienes y zonas comunes del Conjunto, en la proporción establecida para este (os) inmueble (s) en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se hace mención más adelante.

**PARÁGRAFO 3°: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** manifiesta(n) que el (los) inmueble (s) que promete(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, vecinos, linderos, áreas comunes a entregar, dimensiones y especificaciones, declarando su conformidad al respecto.

**PARÁGRAFO 4°:** El (los) inmueble (s) prometido(s) en venta descrito en el encabezado de este contrato como “**IDENTIFICACION DEL INMUEBLE**”, que forma parte integrante del presente contrato, le(s) corresponderá(n) el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) que le sea(n) asignado(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, una vez se encuentre debidamente registrada la escritura pública con que se perfeccione el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el conjunto.

**SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, materiales y demás especificaciones del inmueble objeto de este contrato y del proyecto del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

**PARÁGRAFO 1°: A. EL PROMITENTE VENDEDOR** con la firma del presente contrato, quedan autorizados expresamente por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** como constructores del proyecto, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de materiales, etc., propuestos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a lolargo de todo el proceso de preventa y venta de manera específica en este contrato, tanto para el inmueble objeto de esta promesa como para el proyecto del cual hace parte, que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estime indispensables o necesarias por razones tales como, conveniencia o exigencias de tipo técnico, exigencias legales o de las autoridades competentes en esta materia, disponibilidad en el mercado, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo y porque los cambios que se hagan necesarios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución de la calidad, de la presentación, de la construcción, de la instalación, de los materiales y de las demás especificaciones técnicas, establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de suscripción de esta promesa. Esta autorización incluye, por lo tanto, la facultad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** para introducirle cualquier modificación al Reglamento de

Propiedad Horizontal del proyecto, a que se refiere la cláusula séptima (7ª) de este contrato, que se haga indispensable como consecuencia de los cambios introducidos al proyecto y/o el inmueble objeto de este contrato, previa la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de las autoridades municipales competentes, de ser ellas necesarias. **B. EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** ha(n) sido informado (s) ampliamente de la intención que tienen **EL PROMITENTE VENDEDOR** de solicitar, antes del otorgamiento de la escritura pública con que se dará cumplimiento a este contrato, ante la autoridad competente una modificación a la licencia de construcción y/o al permiso de sometimiento de propiedad horizontal, en lo que tiene que ver con los aspectos del proyecto que se establece y/o cambios en los diseños, materiales, entre otros, del proyecto o del inmueble que se establece en el documento especificaciones/plano anexo a este contrato, cambio que desde ya manifiesto(amos) conocer y aceptar, razón por la cual faculto(amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para implementar y, si llega a ser del caso, para otorgar la o las escrituras pública(s) que modifique (n) lo pertinente al reglamento de propiedad horizontal del proyecto del cual hace (n) parte el (los) inmueble (s) objeto de este contrato.

**PARÁGRAFO 2°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de ventas que se podrá instalar dentro del proyecto LIVING 7563, donde **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrán hacer uso de una zona común para atender a los clientes y recorrer las zonas comunes y mostrar el o los apartamentos que estén para venta, motivo por el cual se obligan a permitir el libre acceso a la misma de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado, hasta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** termine el proceso

de venta de todas las unidades de dominio privado de que finalmente se componga el proyecto y se haga la entrega de las zonas comunes del mismo.

**PARÁGRAFO 3°:** Así mismo, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que las dependencias comunes que se localizan en del **PROYECTO LIVING 7563**, serán comunes para todos los copropietarios de la totalidad del proyecto. La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se hará a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo en la forma y en los términos indicados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, que es ley para las partes. Esta entrega, se hará a más tardar a los 15 días hábiles una vez: **I)** Se encuentren entregados más del 51% de las unidades del proyecto, y

**II) EL PROMITENTE VENDEDOR** hayan notificado a los propietarios que las zonas comunes se encuentran listas para ser recibidas. Si una vez cumplido el plazo establecido en este párrafo **LOS PROMITENTES COMPRADORES** no han recibido las zonas comunes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** levantarán un acta del estado de las zonas comunes con registro fotográfico en tipología de acta de vecindad, que será protocolizada ante notaria y se darán por entregadas las zonas comunes, evento a partir del cual, podrán ser usados por la copropiedad.

**PARÁGRAFO 4°:** Se obliga(n) igualmente **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de este contrato hace parte de un proyecto sometido a propiedad horizontal a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción de las zonas y bienes que integran el proyecto, facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos, aceptando desde ya de manera especial todas las cláusulas del reglamento de propiedad horizontal del proyecto que regulan los derechos que tiene el propietario inicial y/o la constructor para estos fines. Desde ya **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S)**

**COMPRADOR (A, ES, AS)** aceptan todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, el **FIDEICOMISO LIVING 7563**, le haga, por instrucción de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, al reglamento de propiedad horizontal del proyecto, que se desprendan de lo establecido en este parágrafo.

**TERCERA.- TRADICIÓN:** **FIDUCIARIA COOMEVA SA.**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LIVING 7563**, tiene el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica del inmueble ubicado en la Calle 75B #63-36/Calle 75B #63-46 identificado con Chip AAA0056UADE/AAA0056UAEP y con matrícula inmobiliaria 50C-244501/50C-1298192 sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO LIVING 7563** del cual hará parte el inmueble prometido en venta; que adquirió mediante la transferencia de dominio por adición en Fiducia Mercantil al **FIDEICOMISO LIVING 7563**, mediante escritura pública número 12556 del día 27 de Diciembre de 2022 otorgada en la Notaria 27 del Circulo de Bogotá, Y mediante escritura pública número 1333 del día 27 de Marzo de 2023 otorgada en la Notaria 27 del Circulo de Bogotá

**PARÁGRAFO 1°:** Las construcciones de las edificaciones que conformarán el proyecto, serán levantadas por los **FIDEICOMITENTE**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO LIVING 7563**

**CUARTA. -PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del inmueble prometido en venta es el indicado en el encabezado de este contrato como “**PRECIO**”, suma que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** cancelará(n) en la forma indicada en el encabezado de este contrato como “**FORMA DE PAGO**”. En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato se escribure en el año dos mil veinte y tres (2025), se procederá de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 8º de la presente cláusula.

**PARÁGRAFO 1°:** **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** declara (n) conocer y aceptar las condiciones y requisitos que exige **EL BANCO o LA ENTIDAD** para la aprobación y desembolso del crédito en gestión, obligándose desde ahora a presentar oportunamente los documentos, otorgar las garantías necesarias que exige la entidad y a efectuar los pagos que resulten necesarios de inmediato.

**PARÁGRAFO 2°:** Si **EL BANCO o LA ENTIDAD** negara la aprobación del crédito en cuestión por causas totalmente ajenas a la voluntad de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, habiendo reunido todos los requisitos que la entidad le hubiera exigido, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente y de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberán devolverle a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste (a,os,as), sin intereses de ninguna naturaleza, ni corrección monetaria alguna, En todo caso, los recursos se le devolverán al **PROMITENTE COMPRADOR** cuando se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que se cumpla la condición anterior, para lo cual, se debe efectuar una radicación de comunicación escrita,

por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, solicitando la devolución por la causa que le hubiere sido manifestada por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, debidamente acreditada e informandola entidad y el número de la cuenta bancaria de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** a la cual deberá (n) transferirse o depositarse dichos dineros. Esta comunicación deberá venir suscrita por todos **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, en el evento de que esta parte esté integrada por varias personas.

**PARÁGRAFO 3°:** En el evento de que el mencionado crédito y/o leasing habitacional no le sea concedido a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, por causas imputables a éste(a, os, as), dentro de las que se encuentran entre otras, las siguientes, pero sin limitarse a estas:

- a) No haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito.
- b) Se haya (n) endeudado.
- c) No haya(n) acreditado los ingresos en debida forma.
- d) Por tener mal comportamiento crediticio.
- e) Por estar reportado como moroso en las centrales de riesgos.
- f) Por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa o se haya(n) abstenido de practicarse exámenes médicos.

El presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a retener parasí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **EL(LA, LOS, LAS)**

**PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes contados a partir que: **I) EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le ha concedido el crédito a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y **II) se haya vinculado un nuevo PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**. El mismo procedimiento y las mismas reglas se aplicarán cuando, aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, por negligencia, descuido o simple demora de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO 4°:** Cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** le otorgue a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito por un valor inferior al solicitado, **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de notificación de este hecho a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí al presente contrato, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubiesen llegado a un acuerdo sobre la forma en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagarán la parte del precio faltante, el presente contrato se resolverá

automáticamente pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento **EL PROMITENTE VENDEDOR** retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a: **I)** la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sin intereses ni corrección monetaria y **II)** se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**PARÁGRAFO 5°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pagará(n) intereses de subrogación a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa del uno punto tres por ciento (1.3%) mensual anticipado desde el día de la entrega del inmueble objeto de este contrato a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** hasta el momento en que se produzca el desembolso del valor del préstamo por parte del **BANCO o LA ENTIDAD** a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Los intereses correspondientes al primer (1er.) mes se cancelarán en la misma fecha en que se firme la escritura pública de compraventa y los correspondientes a los meses subsiguientes dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado con la firma de un pagaré a la orden de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo menor al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, el excedente será reintegrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses a que se refiere este párrafo constituyen un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de

las acciones en cabeza de **EL PROMITENTE VENDEDOR, EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) pagarle a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el saldo insoluto del precio.

**PARÁGRAFO 6°:** Transcurridos noventa (90) días calendario contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin que **EL BANCO o LA ENTIDAD** haga el desembolso del crédito hipotecario, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, se obligan a cancelarle la totalidad del saldo del precio a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios. Desde ya **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, renuncian a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y el cobro de estas sumas de dinero.

**PARÁGRAFO 7°:** En caso de mora por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, éste (a) (os) (as) reconocerá (n) intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por Ley al momento del incumplimiento, sin que ello implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de la acción en cabeza de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Desde ya **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** renuncia (n) expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estos intereses.

**QUINTA.- NEGATIVA DE LOS DESEMBOLSOS:** En el evento en que las respectivas entidades negaren el desembolso de las cesantías, ahorro programado y demás, para la adquisición del inmueble



prometido en venta, por causas imputables a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, tales como, moralidad comercial, falsedad en la información, entre otras, se hará efectiva la cláusula penal que se estipula en el presente contrato y podrá declararse resuelto unilateralmente el contrato por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, devolverá a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria alguna, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban la notificación escrita de **LA(S) ENTIDAD (ES) CORRESPONDIENTE (S)**.

**SEXTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble objeto del presente contrato no ha sido enajenado a ninguna persona y en la actualidad los posee quieta, regular, pública y pacíficamente del mismo; se encuentra libre de todo tipo de limitaciones de dominio, condiciones resolutorias, embargos, secuestro, demandas, litigios pendientes, arrendamientos, invasiones, posesiones, meros tenedores a cualquier título, patrimonio de familia no embargable, gravámenes y en general de cualesquiera otro factor que pudiere afectar el derecho de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**, con las excepciones que se señalan en el parágrafo 1° siguiente y aquellas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encontrará sometido el proyecto.

En todo caso, **LOS FIDEICOMITENTE** en ejecución de las obligaciones emanadas del contrato de fiducia antes mencionado, manifiesta que se obliga a salir al saneamiento respecto del (los) inmueble (s) objeto de este contrato en los casos previstos por la Ley. De acuerdo con lo anterior, de manera expresa **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** exonera a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, de la obligación de saneamiento **PARÁGRAFO 1°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que sobre el (los) inmueble (s) en mayor extensión en el que se levantara el proyecto pesa una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de **BANCO DE BOGOTÁ**. Esta hipoteca será cancelada por **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, en conjunto con **EL PROMITENTE VENDEDOR** a través de la misma escritura de venta con que se dé cumplimiento a este contrato, siempre que se hubiese pagado la totalidad del precio del (los) inmueble(s) objeto de este contrato o se tenga aprobado el crédito y/o leasing habitacional por **EL BANCO O ENTIDAD**, de acuerdo con la certificación que emita **LA FIDUCIARIA** al respecto. **EL PROMITENTE VENDEDOR** gestionará ante el **BANCO DE BOGOTÁ**, la liberación parcial de la hipoteca antes mencionada y asumirá los gastos o costos relacionados con el levantamiento a prorrata del gravamen hipotecario en mayor extensión que recaerá sobre el (los) inmueble (s) objeto de este contrato.

**SÉPTIMA. - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Tal como se expresó, el **PROYECTO LIVING 7563**, del cual hace parte el inmueble prometido en venta, se someterá al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública. Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta prometida también quedará incluido el derecho de dominio en común y pro indiviso sobre las zonas y bienes comunes del conjunto, en la proporción fijada para este inmueble dentro del citado instrumento público.

**PARÁGRAFO 1:** Así mismo, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) que las dependencias comunes que se localizan en el proyecto, serán comunes

para todos los copropietarios de la totalidad de este. La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se hará a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo en la forma y en los términos indicados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que es Ley para las partes.

**OCTAVA.- ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades, la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del **BANCO o LA ENTIDAD** y la de cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión, será otorgada en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Bogotá el día indicado en el encabezado de este contrato bajo el título “**FECHA DE ESCRITURA**” a las **TRES DE LA TARDE ( 3 P.M.)**, siempre y cuando las partes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación del precio que para esta fecha deban haber sido pagados por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** y que **EL BANCO o LA ENTIDAD** le haya aprobado a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito hipotecario mencionado en este contrato correspondiente. En desarrollo de lo anterior, las partes deberán concurrir a la mencionada notaría provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, las cartas de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la minuta de venta, el paz y salvo por concepto de impuesto predial correspondiente al año gravable en que sea otorgada la escritura pública de compraventa, el paz y salvo expedido por la autoridad competente por concepto de valorización o la certificación de que la misma no existe, entre otros.

**PARÁGRAFO 1°:** Si el inmueble objeto del presente contrato se escritura en el año dos mil veintidós (2.022), el precio de este se ajustará de acuerdo al incremento del salario mínimo mensual legal vigente, para el mismo año, para lo cual se reajustará el precio, forma de pago, fecha de escritura y fecha de entrega, mediante la suscripción de un otrosí al presente contrato para que surta los efectos legales pertinentes.

**PARÁGRAFO 2°:** En el evento de que las partes, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de que trata la presente cláusula, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá, si así lo considera pertinente y sin restricción alguna, aplazar la firma de la escritura pública por un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles, contados desde la fecha originalmente pactada para este propósito, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR(A, ES, AS)** con por lo menos un (1) día hábil de antelación a la fecha establecida en la presente cláusula para la firma de ese instrumento público de compraventa.

**PARÁGRAFO 3°:** Ni el despacho notarial ni la hora del otorgamiento de la escritura pública sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firmar la escritura pública de compraventa indicada en esta cláusula con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

**PARÁGRAFO 4°:** El Notario Catorce (14), en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983, autoriza al representante legal de **LA FIDUCIARIA**, que como se dijo es la vocera y representante del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563**, propietaria fiduciaria del inmueble objeto de este contrato, para firmar la escritura pública de compraventa en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de la misma por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. Igual facultad tendrá el apoderado de los **FIDEICOMITENTE**

**CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR del PROYECTO LIVING 7563**, el representante legal del **BANCO o LA ENTIDAD** que le conceda el crédito hipotecario a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, y el representante legal del **BANCO o LA ENTIDAD** que concedió el crédito constructor.

**NOVENA. - ENTREGA:** La entrega material del inmueble objeto de este contrato, así como de su posesión útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia, se la harán **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, en la fecha indicada en el encabezado de este contrato como **“FECHA DE ENTREGA” A LAS NUEVE DE LA MAÑANA (9 A.M.)**.

**PARÁGRAFO 1°:** Convencionalmente quedan exonerados **EL PROMITENTE VENDEDOR** de

hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material del inmueble objeto de este contrato. Como consecuencia de lo anterior, **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** autoriza(n) desde ahora a **LOS PROMITENTES VENEDORES**, sin sanción alguna, para prorrogar el término de la entrega material, el cual no podrá ser inferior a sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado las causales atrás establecidas que le impidan a **EL PROMITENTE VENDEDOR** hacer la entrega material de manera oportuna.

**PARÁGRAFO 2°:** **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** recibirá(n) materialmente el inmueble objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en el que se dejará constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ello, y sin que por este motivo **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el proyecto, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del proyecto serán entregados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo del artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y lo previsto al respecto en el reglamento de propiedad horizontal, reglamentación que es ley para las partes.

**PARÁGRAFO 3°:** Si **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, el inmueble se entenderá efectivamente entregado, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, con el simple levantamiento del acta que haga **EL PROMITENTE VENDEDOR**, restándole sólo que **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reclame(n) las llaves del inmueble y el inventario correspondiente en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO 4°:** Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** a recibir el (los) inmueble (s), no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio del mismo, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO 5°:** No obstante, la forma pactada para la entrega material del inmueble objeto de este

contrato, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** se obligan a renunciar en la escritura pública de compraventa al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la entrega.

**DÉCIMA.- IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y DEMÁS TRIBUTOS: A. LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a enajenar el (los) inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo por concepto impuesto predial, contribuciones de valorización, tasas y demás tributos e impuestos causados y/o liquidados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, debiendo llevar al despacho notarial los documentos con que se acredite este hecho indispensable para el otorgamiento de la escritura de compraventa, dando así cumplimiento al artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. **B.** El impuesto predial, las contribuciones de valorización, tasas y demás tributos o impuestos causados y/o liquidados a partir del día siguiente al del otorgamiento de la escritura pública, serán pagados exclusivamente por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

**PARÁGRAFO:** No obstante lo establecido en esta cláusula, las partes en uso de la libertad contractual que las asiste y de la costumbre mercantil que existe al respecto convienen que: **(i) EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** reconocerá(n) y pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa o de la entrega material previa de(l) (los) inmueble (s), lo que suceda primero, la fracción del impuesto predial correspondiente al periodo comprendido entre el día siguiente al de la ocurrencia del primero de los eventos antes mencionados y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año. Pese a la obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de adelantar los trámites correspondientes al des englobe catastral, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** se obliga(n) a pagar el impuesto predial correspondiente a las siguientes vigencias fiscales a la fecha de escrituración, independientemente de sí para la fecha las Autoridades Catastrales respectivas le(s) ha(n) asignado o no su individual cédula catastral o de sí se ha solicitado o no ante las mismas el correspondiente; para tal efecto, será obligación del **(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** llevar a cabo el trámite para la liquidación individual del impuesto de los inmuebles prometidos en venta. Si **EL PROMITENTE VENDEDOR** efectúan el pago del impuesto predial en mayor extensión, **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** se obliga a llevar a cabo el reembolso del valor correspondiente a su inmueble, dentro de los diez días calendario siguientes al recibo de la comunicación que para el efecto le envíe **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en la cual se indique el valor proporcional que le corresponde, para lo cual se tendrá en cuenta el coeficiente de copropiedad asignado a la unidad inmobiliaria de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal. Pasado el tiempo establecido, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados sobre el saldo insoluto del valor pagado. Acreditado el pago, **EL PROMITENTE VENDEDOR** remitirán copia del paz y salvo respectivo. **(ii)** En el evento en que después de la celebración de este contrato y hasta la firma de la escritura pública de compraventa sea establecida, causada y/o liquidada una nueva contribución de valorización por beneficio general o local, o cualquier otro impuesto, tasa, contribución o tributo en general del orden nacional, departamental o municipal, que grave(n) el (los) inmueble(s) objeto de este contrato serán tomados como base por las Partes para acordar las nuevas condiciones de este contrato el cual, en consecuencia, deberá ser modificado por la ocurrencia de estos hechos, en aras del restablecimiento del equilibrio contractual.

**DÉCIMA PRIMERA. - SERVICIOS PÚBLICOS:** Todas las obras que sean necesarias para la instalación

de las redes y acometidas de servicios públicos serán realizadas y canceladas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. El pago del valor de las liquidaciones a que haya lugar para lograr la instalación y conexión de los servicios públicos para el inmueble objeto de este contrato (medidores) serán asumidos por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

La entrega material del inmueble se hará con los servicios públicos domiciliarios definitivos de energía eléctrica, agua, con su acueducto en funcionamiento y su respectivo medidor, por parte de las correspondientes empresas prestadoras de los servicios, al igual que las redes de alcantarillado conectadas con la red de la empresa prestadora del servicio público. Si para el día señalado en el presente contrato para la entrega material del inmueble, las Empresas de energía eléctrica, agua y alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. Durante el plazo requerido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para obtener la conexión definitiva de los servicios mencionados, asumirán **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** el costo del consumo estimado de los mismos, previamente acordado en el acta de entrega material del inmueble.

**PARÁGRAFO 1°:** En ningún caso será responsable **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de las demoras en que puedan incurrir las Empresas en la instalación y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan.

**PARÁGRAFO 2°:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, cancelarán de manera directa a **CODENSA S.A. E.S.P.**, el cargo por los derechos de conexión de energía eléctrica como requisito previo para la prestación del servicio público de energía, de acuerdo con el artículo 21 de la Resolución **CREG 108 de 1.997**.

**PARÁGRAFO 3°:** En cuanto al servicio telefónico **EL PROMITENTE VENDEDOR** construirán los ductos y gestionará ante la empresa prestadora del servicio de telefonía la disponibilidad de la línea requerida para el inmueble objeto de este contrato, pero no se compromete a hacer las instalaciones internas exigidas por la empresa ni la instalación de la línea telefónica. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no serán responsable si la empresa pública prestadora del servicio de telefonía que se escoja no apruebe la solicitud o se demore haciendo el estudio de la misma, pues es esta empresa quien de manera unilateral determina la disponibilidad, asignación y adjudicación de las líneas telefónicas y el momento de su conexión.

**PARÁGRAFO 4:** En cuanto al servicio público de gas natural **EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, declaran conocer que este proyecto no cuenta con redes de gas natural domiciliario y su diseñado no contempla los requerimientos para dichas redes.

**PARÁGRAFO 5°:** A partir de la entrega material del inmueble, los cargos por consumo de los servicios públicos a que se refiere esta cláusula correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO 6°:** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, conoce (mos) y acepta (mos) que el **PROYECTO LIVING 7563**, cuenta con un esquema de seguridad, control de accesos de forma automatizada, quiere decir que se harán a través de herramientas tecnológicas como cámaras y alarmas (NO habrá servicio de vigilancia presencial) , para lo cual es necesario instalar en el inmueble, un video citófono para comunicarse con la cámara instalada en el acceso del proyecto para activar la apertura y cierre de las puertas. Los costos de este aparato correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, el servicio de internet que se



hacene necesario para operar este sistema será cargado a los servicios de zonas comunes.

**PARÁGRAFO 7°: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, conoce (mos) y acepta (mos) que el **PROYECTO LIVING 7563**, contará con servidumbre y limitaciones a la propiedad, para permitir el ingreso de la red eléctrica de media tensión y la operación por parte del operador de energía ENEL (antes Codensa S.A. E.S.P); esta servidumbre quedará indicada en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La propiedad de los equipos será de Codensa S.A. E.S.P. Por consiguiente, los gastos que ocasione la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos están a cargo exclusivo de CODENSA S.A. E.S.P. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso, por concepto de los activos eléctricos aquí mencionados o por la servidumbre que será establecida en el RPH.

**DÉCIMA SEGUNDA. - DESTINACIÓN:** El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes, arrendatarios y tenedores de estos bienes o derechos, a cualquier título. Todo lo anterior, de conformidad con lo establecido al respecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO:** Las unidades de dominio privado del Sector Vivienda podrán ser destinadas a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística dando pleno cumplimiento a lo establecido en la Ley 300 de 1996, la Ley 1.101 de 2006, los Decretos 2.590 de 2009 y 4.933 de 2009 del Ministerio de Interior y de Justicia, 1.074 de 2015 y 229 de 2017 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y a la Ley 1.558 de 2012, así como a las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen. Además de las disposiciones que se establecieron en el reglamento de propiedad horizontal en el artículo 28, parágrafo 3, son de obligatorio cumplimiento para el Administrador Provisional o Definitivo y para los prestadores de servicios turísticos.

**DÉCIMA TERCERA. -ARRAS:** La suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble, objeto del presente contrato, tienen el carácter de arras de retractación a las cuales le será aplicable lo dispuesto en los artículos 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de este contrato hasta la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil. Si el total del importe de las arras aún no ha sido pagado por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, se entenderá que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener el valor total de los recursos abonados, sin perjuicio que dicho monto sea completando en la medida en que **EL FIDEICOMISO** vaya recibiendo de parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** nuevas sumas de dinero como abono al precio de(l) (los) inmueble (s). Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de cobro de los recursos faltantes para completar el valor correspondiente a las arras indicado en la presente cláusula.

**PARÁGRAFO:** En caso de ocurrir retractación del presente contrato por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, este (a, os, as) autoriza(n) irrevocablemente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que retengan y hagan íntegramente suyas las arras estipuladas y para que enajenen libremente el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, debiendo restituirle a **EL(LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, dentro de los quince (15) días

hábiles siguientes a partir que: **I) EL PROMITENTE VENDEDOR** reciban la notificación formal y por escrito por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** y **II)** se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, una vez descontado el valor de las arras, sumas que no causarán intereses, ni corrección monetaria de ninguna naturaleza.

**DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN:** La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato o de las obligaciones emanadas de la misma deberá ser sometida a estudio previo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En caso de silencio se entenderá negada. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrán ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará la notificación por escrito a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO 1°:** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) para con **EL PROMITENTE VENDEDOR** a reconocerle a estos últimos en caso en que ceda su posición contractual una comisión por valor del tres por ciento (3%) del inmueble. Esta comisión no opera en caso de que la cesión se efectúe al cónyuge, o personas que se encuentren dentro del segundo (2º) grado de consanguinidad o primer (1er.) grado de afinidad con **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO 2°:** En caso de muerte de uno o algunos de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** disponer del inmueble con toda libertad. El **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563**, por instrucción de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, restituirá las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción que le (s) corresponda (n) a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sobreviviente (s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que sea informada de la muerte de uno o algunos de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** mediante la presentación del registro civil de defunción, certificación bancaria y copia de la (s) cédula (s) de ciudadanía. Por consiguiente, el **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO 57 35**, por instrucción de **LOS PROMITENTES VENEDORES**, restituirá a quien (es) deba, las sumas recibidas a cuenta del negocio en la proporción restante que le (s) correspondía (n) a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** fallecido (a) (s), sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que sea presentada la escritura pública y/o la sentencia judicial de sucesión.

**DÉCIMA QUINTA. - GASTOS DE ESCRITURACIÓN:** Únicamente los gastos y derechos notariales del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Las copias, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro

de Instrumentos Públicos competente correspondientes a la Compraventa, así, como los gastos notariales el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente que ocasione la escritura pública de hipoteca que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** debe (n) constituir a favor de **EL BANCO o LA ENTIDAD** para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma serán asumidos en su totalidad por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**. La retención en la fuente derivada de la venta, si hay lugar a ella y sin importar quién sea el agente retenedor, será pagada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, así como lo serán todos los derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de registro causados por la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de la entidad bancaria o financiera que se haya constituido.

**DÉCIMA SEXTA. - CLÁUSULA PENAL:** Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma equivalente al veinte por ciento (20%) sobre el valor del inmueble, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el pago de esta suma de dinero y el cobro de la misma.

**PARÁGRAFO:** En el evento del incumplimiento por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, especialmente del pago oportuno de las cuotas del precio, **LOS**

**PROMITENTES VENDEDORES** se reservan el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes. A partir de la fecha en que **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** sea(n) notificado(s) por escrito por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de esta resolución, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedarán facultado para enajenarle a terceras personas el inmueble objeto de este contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole devolver el saldo del precio recibido, si lo hay, a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, sin intereses ni corrección monetaria alguna, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir que se haya vinculado un nuevo **PROMITENTE COMPRADOR** a la **UNIDAD INMOBILIARIA** y éste haya entregado los recursos correspondientes al valor que debe devolverse al **PROMITENTE COMPRADOR** que desistió de su vinculación o que incumplió la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**DÉCIMA SEPTIMA. - PATRIMONIO DE FAMILIA:** **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** constituirá (n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble prometido en venta, conforme establece el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, sujetándose al régimen del título II de la Ley 70 de 1.931 y al Artículo 38 de la Ley 3ª de 1991.

**DÉCIMA OCTAVA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** Para efectos previstos en Ley 258 de 1996 y Ley 854 de 2003, el inmueble (vivienda) prometido en venta se somete a Afectación a vivienda Familiar. En el caso en que el inmueble (vivienda) sea sometido a Afectación a vivienda familiar, porque aplica la ley, por el estado civil de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE COMPRADOR (A, ES, AS)**, se someterá (n) a este gravamen. En el evento en que el inmueble no sea sometido a Afectación a vivienda familiar, se requiere que el(la) cónyuge o compañero (a) permanente de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE COMPRADOR(A, ES, AS)**, comparezca personalmente o en su

defecto mediante poder debidamente otorgado, para responder a dicha indagación y adicionalmente si es el caso, para la aceptación del gravamen hipotecario. En el evento en que, si quede sometido a Afectación a Vivienda Familiar, los derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro derivados de esta constitución correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**DÉCIMA NOVENA.- DESENGLOBE CATASTRAL:** Una vez terminado el proyecto en su totalidad, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, radicarán los documentos necesarios ante la entidad correspondiente, para llevar a cabo el des englobe catastral de cada uno de los inmuebles que lo conforman, sin que por esta razón **EL PROMITENTE VENDEDOR** asuman responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal para que procedan a hacer este des englobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012.

**VIGÉSIMA. - MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de, entre otras, la celebración, existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente compraventa o de sus anexos suscritos entre las partes, o de cualquiera de los anexos correspondientes, con excepción de las obligaciones claras, expresas y exigibles consagradas en este contrato, deberán ser sometidas al mecanismo de arreglo directo, entre la partes por un período no inferior a treinta (30) días. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

**PARÁGRAFO 1°:** Las partes, declaran que conocen y aceptan que **EL FIDEICOMISO NO** hace parte dentro de la cláusula de solución de conflictos que arriba se constituye y que la misma solo aplica para **EL PROMITENTE VENDEDOR, y EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, dejando claro que los conflictos que pudieren surgir con **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO** se llevarán de acuerdo con las estipulaciones del Contrato Fiduciario.

**PARÁGRAFO 2°:** Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio, las partes dedicarán un especial esmero en no revelar, directa o indirectamente a terceros o al público en general, los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información a las partes. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción de las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato, dando la posibilidad de reclamar los perjuicios que se puedan causar con estas actuaciones.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. - OBLIGACIONES EN CABEZA DE EL PROMITENTE VENDEDOR EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO:** De manera especial **EL PROMITENTE VENDEDOR**,

previamente identificados, se obligan en relación con el inmueble objeto de este contrato a: **1)** Salir al saneamiento de lo prometido en venta por vicios de evicción y redhibitorios, según lo previsto por la ley. **2)** Responder ante **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)** por las garantías señaladas en el artículo 8° de la ley 1480 de 2011 esto es: por la calidad de los acabados y líneas vitales por un (1) año, por la estabilidad de la obra por diez (10) años y por la construcción y terminación del **PROYECTO LIVING 7563**, por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor.

**VIGÉSIMA TERCERA. - MANIFESTACIONES: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES, AS)**, manifiesta expresamente:

Que conoce (n) la existencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** constitutivo del **PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563**

Propietario fiduciario del inmueble objeto del presente contrato y que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **PROYECTO LIVING 7563**, y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, cuya construcción, levantada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, accederá al lote que integra el patrimonio autónomo.

1. Que debo (emos) encontrar(nos) plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de este contrato, para que la **FIDUCIARIA** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO** en calidad de tradente fiduciario pueda realizar la transferencia del inmueble que prometo adquirir mediante este documento.
2. Que conozco (emos) y acepto(amos) que se procederá a la escrituración del inmueble que prometo adquirir una vez haya (mos) cancelado el precio del mismo o bien garantizando el pago del saldo de la misma a través de una carta de aprobación del crédito.
3. Que conozco (emos) y acepto (amos) los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación, etc. de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**VIGESIMA CUARTA. - NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos emanados de este contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., y manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

**EL PROMITENTE VENDEDOR:**

**G&C GESTIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES SAS.**

Dirección: Calle 64 #10-45 Oficina 206.

Teléfono: 300 267 75 59



Correo electrónico: gyc.gestiondeproyectos@gmail.com

**EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS):**  
**XXXXXXXXXXXX**

Dirección: XXXXXXXX

Teléfono: XXXXXXXX

Correo electrónico: XXXXXXXXX

**VIGÉSIMA QUINTA FIRMA ELECTRÓNICA:** Con ocasión de la presente promesa de compraventa, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente al(los) siguiente(s) correo(s) electrónico(s):

Correo No. 1: XXXXXXXXXXXXX

**EL (LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** acepta (n) y reconoce (n) como vinculante todos los documentos que haya firmado y tramitado desde el correo electrónico antes informado.

La firma electrónica contenida en este documento tiene la misma validez y efectos jurídicos de la firma manuscrita, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del artículo 28 de la ley 527 de 1999, por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y las firmas digitales, y se establecen las entidades de certificación y se dictan otras disposiciones.

**PARÁGRAFO:** Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo certificado o electrónico.

**VIGÉSIMA SEXTA. - RADICACIÓN PERMISO DE VENTA:** Se deja expresa constancia de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** está plenamente facultada para suscribir esta promesa de compraventa toda vez que hizo la Radicación del permiso de ventas de que tratan entre otros los decretos nacionales 78 de 1987 y 19 de 2012, o cualquier norma que los adicione, modifique, reglamente, en la Secretaria de Habilidad de Bogotá, Cundinamarca, según consta en el sello respectivo con el No. 400020210188 de fecha veintiséis (26) de agosto (08) de dos mil veinte (2021).

**VIGÉSIMA SEPTIMA.- DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS:** Con la suscripción del presente documento, **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) declaro(amos): (i)** Que mis (nuestros) ingresos y así mismo los recursos con los que se va a pagar el inmueble que se pretende adquirir, no provienen, ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de activos provenientes de éstas, o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo; y **(ii)** Que no me (nos) encuentro (amos) con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurso(s) en una de las dos (2) categorías de

lavado de activos (conversión o movimiento) De igual manera **manifiesto**(amos) que la información aportada verbalmentey por escrito, relacionada con el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo es veraz y verificable y que en consecuencia me(nos) obligo(amos) a responder por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de no ser cierta esta afirmación. Así mismo **declaro**(amos), conforme a lo anterior, que **será justa causa de terminación** decualquier relación, vínculo, acuerdo o contrato que hubiere surgido entre las partes para la adquisición del inmueble que pretendo(emos) adquirir, mi (nuestra) inclusión, la de mis(nuestros) socios o administradores, en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso(s) de actividades de lavado de activos, sin que por este hecho pueda(podamos) reclamar indemnización ningún tipo de perjuicio y que responderé(mos) por los perjuicios que en virtud de tal inclusión hubiere(mos) podido causar.

#### **VIGÉSIMA OCTAVA.- COMPROMISO ANTI-SOBORNO Y ANTICORRUPCIÓN: EL PROMITENTE**

**COMPRADOR Y EL PROMITENTE VENDEDOR** declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anticorrupción, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita (“Normas Anticorrupción del Sector Público”).Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector

privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida (“Normas Anticorrupción del Sector Privado”).

En consideración de lo anterior, las partes se obligan a conocer y acatar las Normas Anticorrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anticorrupción a nivel localo internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en la presente cláusula constituirá causal de terminación inmediata del presente acuerdo sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.

#### **VIGÉSIMA NOVENA: CUMPLIMIENTO SARLAFT. -EL PROMITENTE COMPRADOR y LOS PROMITENTES VENEDORES**

declaran que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declaran que la misma es veraz y verificable. **EL PROMITENTE COMPRADOR Y EL PROMITENTE VENDEDOR** se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato **EL PROMITENTE COMPRADOR** o **EL PROMITENTE VENDEDOR** o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos

o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., cualquiera de **EL PROMITENTE COMPRADOR** o **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

En señal de aceptación se firma el presente contrato en dos (2) copias del mismo tenor, de igual valor y contenido para cada una de las partes el **XXXXXXXX (XX) de XXXXXXXX de XXXX.**

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

---

**YEISON JAVIER GARZON BURGOS**

**C.C. No. 1.012.359.503**

**Representante legal**

**G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S**

**En calidad de FIDEICOMITENTE del PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO LIVING 7563**

**EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**

---

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**C.C. XXXXXXXX**

Fecha: **XXXXXXXXXX (XX) de XXXXXXXXX de XXXX.**

## **DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO PROYECTO LIVING 7563**

Yo, (Nosotros) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, actuando en nombre propio, ciudadano (a, os, as), colombiano (a, os, as), mayor(es) de edad, domiciliado (a, os, as) en **XXXXXXXX** e identificado (a, os, as) con la(s) Cédula(s) de Ciudadanía número(s) **XXXXXXX** expedida (s) en **XXXXXXX**. de estado civil **XXXXXX**, suscribo (imos) en mi (nuestra) calidad de Optante (s) comprador (es) del Proyecto de la referencia debidamente suscritos, manifiesto (amos) y declaro (amos) conocer y aceptar lo siguiente:

### **LOTE DONDE SE DESARROLLA EL PROYECTO:**

1. El proyecto LIVING 7563 se desarrollará un lote de terreno, ubicado en el suelo de la ciudad de Bogotá, ubicado en la Calle 75B #63-36 y Calle 75B #63-46 en el Barrio Simón Bolívar, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-244501 y 50C-1298192 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y Chip No. AAA0056UADE y AAA0056UAEP respectivamente.

### **EL PROYECTO LIVING 7563.**

1. LIVING 7563 es un proyecto de aparta-estudios de vivienda de interés social (150 SMMLV); que se regula bajo las condiciones de la ley 1955 de 2019 y el decreto 1467 de 2019.
2. Se encuentra compuesto por treinta y dos (32) unidades de vivienda de interés social.
3. Las áreas comunes que se entregan con el proyecto son las siguientes: En primer piso, se ubicará el acceso peatonal, acceso vehicular, espacio de portería, espacio de sala de juntas, espacio de coworking, espacio de sala de TV, cinco (5) parqueaderos a nivel de uso comunal y cuarto de basuras. En el último piso, se desarrollará una terraza comunal transitable, con espacio para asador a carbón, FIRE PIT, zona verde de libre esparcimiento y se instalarán los tanques de agua potable con sus equipos de bombas de presión.
4. El Proyecto será sometido al régimen de propiedad horizontal que trata la ley 675 de 2001.
5. De acuerdo con la estratificación de la ciudad de Bogotá, el Proyecto es estrato socioeconómico tres (3), el cual puede ser modificado por la autoridad municipal competente, sin que el constructor y/o el promotor tengan ninguna facultad para su determinación y/o modificación.
6. Las características de construcción del Proyecto LIVING 7563, así como su diseño definitivo, desarrollo y construcción, sus especificaciones serán decididas exclusivamente por el desarrollador y/o constructor quien se reserva el derecho de desarrollarlas en su totalidad o no si así lo considera pertinente, por razones de índole, técnicas, normativas o por razones de mercado.
7. Las unidades de vivienda que todavía no hayan sido separadas por terceros adquirentes podrán ser modificadas por el desarrollador y/o constructor, por motivos técnicos y/o arquitectónicos y/o comerciales, siempre y cuando las mismas se encuentren aprobadas por las autoridades municipales competentes.
8. Las zonas comunes del Proyecto LIVING 7563, pueden variar debido a ajustes técnicos y a su proceso constructivo, conforme a las aprobaciones dadas por la curaduría urbana o competente.
9. El desarrollador y/o constructor podrá, si así lo considera pertinente realizar todas las modificaciones a los diseños, planos, áreas, localización, detalles constructivos, que requieran a lo largo de todo el proceso de ventas y de construcción del Edificio, como consecuencia directa de órdenes impartidas por la Curaduría competente en la expedición de la Licencia de Construcción y/o aprobación de planos de Propiedad Horizontal, en las diferentes Etapas, y velando porque los cambios que se hagan necesarios sean lo más armónicos con el proyecto inicial.
10. Los parqueaderos del proyecto estarán ubicados en el primer piso del edificio, serán bienes comunes para uso de todos los residentes y visitantes del Edificio, conforme a la reglamentación expedida para el efecto por los órganos de la administración competentes.
11. Los materiales de construcción de los bienes comunes y privados del Edificio, pueden ser modificados por el desarrollador y/o constructor, por otros de similar o mejor calidad a los inicialmente propuestos.
12. El suministro de los servicios públicos del Edificio estará a cargo de las siguientes empresas, entidades exclusivamente responsables de la conexión, suministro y prestación de cada uno de los servicios públicos, sin que

exista responsabilidad del desarrollador y/o constructor respecto a las demoras que se presenten por las citadas entidades:

- Acueducto: Empresa de Acueducto de Bogotá EAB ESP.
  - Energía Eléctrica: Codensa S.A. E.S.P.
  - Recolección de Basuras: BOGOTÁ LIMPIA .
  - Alcantarillado de aguas lluvias y aguas negras: Empresa de Acueducto, alcantarillado de Bogotá EAB ESP.
13. En caso de demoras por la conexión, suministro y prestación de los servicios públicos, por parte de las entidades responsables de la conexión, el Proyecto podrá ser entregado con las conexiones provisionales.
  14. El proyecto contará con servidumbre y limitaciones a la propiedad, para permitir el ingreso de la red eléctrica de media tensión y la operación por parte del operador de energía Codensa S.A. E.S.P; esta servidumbre quedará indicada en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La propiedad de los equipos será de Codensa S.A. E.S.P.
  15. El material impreso y las piezas de publicidad que se encuentren exhibidas en redes sociales, sala de negocios y en la página web, es sólo una referencia, y por lo tanto, puede variar en su percepción y construcción final, razón por la cual, no constituyen oferta por parte del Desarrollador y/o Constructor

### **LAS ZONAS COMUNES ENTREGADAS.**

1. Se realizará la entrega de 5 parqueaderos de uso común, los cuales serán manejados por la administración del edificio.
2. El proyecto contará con servidumbre y limitación a la propiedad, a cargo de la empresa de energía Codensa S.A. E.S.P.
3. Los bienes comunes del Proyecto LIVING 7563 se entregan terminados, de acuerdo al Anexo de especificaciones, en él se incluyen las zonas comunes de primer piso, punto fijo, escaleras y terraza comunal. Los materiales de construcción de los bienes comunes y privados del Edificio, pueden ser modificados por el Desarrollador y/o Constructor, por otros de similar o mejor calidad a los inicialmente propuestos.
4. No se podrán solicitar al desarrollador y/o constructor modificaciones en las zonas de parqueaderos o bienes comunes de tipo estructural, de mampostería, hidrosanitarias, eléctricas y de acabados en general.

### **LA UNIDAD DE VIVIENDA.**

1. Para la compra de la unidad de vivienda; no podrán ser utilizados subsidios de vivienda otorgados por las cajas de compensación familiar, toda vez que la tipología de la vivienda se desarrolla en un solo espacio.
2. Las unidades de vivienda ubicadas sobre fachada principal; es decir tipología 1, 2, 3 y 4, tendrán vista a la calle 75B .
3. Las unidades de vivienda ubicadas sobre fachada posterior; es decir tipologías 5, 6, 7 y 8, tendrán vista sobre el aislamiento posterior del edificio y la culata o parte posterior del edificio colindante.
4. La unidad de vivienda se entrega de acuerdo con las especificaciones técnicas y acabados que me(nos) fue(ron) dadas a conocer en la oficina del proyecto, todo de conformidad con los siguientes anexos: Anexo 3: Especificaciones técnicas, Anexo 4: Planta de unidad; que hacen parte integral del presente documento. No obstante, los materiales pueden ser modificados por el Desarrollador y/o Constructor, por otros de similar calidad, por lo tanto, las medidas, detalles de diseño, colores y especificaciones de materiales pueden variar respecto al producto final entregado, siempre y cuando el cambio no desmejore la calidad de las especificaciones, materiales y/o acabados.
5. La unidad de vivienda está compuesta por un solo espacio.
6. Las unidades se entregan sin redes de gas natural y no se podrán instalar ni utilizar gasodomésticos. El calentador a instalar deberá ser eléctrico, así como la estufa. Manifiesto que conozco que el edificio no cuenta con redes de suministro o diseño para ventilación requeridas cuando se utiliza gas natural.
7. Las áreas de las unidades son aproximadas y pueden sufrir modificaciones. Las áreas definitivas serán las que resulten de la aprobación de la licencia de construcción.
8. Si, la unidad se entrega en obra negra (Valor: Ciento cincuenta y dos millones de pesos - \$ 152.000.000); el terminado se deja de la siguiente manera; con muros en bloque a la vista y sin cielo raso; es decir, con la estructura y las tuberías hidráulicas y eléctricas a la vista. No se entrega ningún acabado de ningún tipo tales como: pañete



de muros interiores, aparatos sanitarios, aparato de lavamanos, puerta de baño, calentador eléctrico, cargue de pisos, muebles de cocina, estufa, lavaplatos, mesones, cielo raso, mezcladores de agua.

9. Si, la unidad se entrega con acabados - paquete básico (Valor: Ciento setenta y dos millones de pesos - \$ 172.000.000): el terminado será de la siguiente manera: muro con pañete, estuco, y pintura; cielo raso en drywall, cargue de piso, piso en laminado flotado, guarda escoba en madera, en baño aparatos sanitarios, aparato de lavamanos, puerta de baño, enchape en ducha de baño, grifería en ducha y lavamanos, muebles de cocina, estufa, lavaplatos, mesones.
10. El inmueble se entrega con puntos eléctricos e hidráulicos.
11. Cualquier modificación a realizar sobre los puntos eléctricos deberá ser verificada con la carga de protección del circuito en el tablero, sin superar los valores máximos normativos. Deberá ser verificado con el diseño general del edificio y cumplir con la normativa Retie.
12. No se aceptarán modificaciones de puntos hidrosanitarios y puntos eléctricos, una vez se dé inicio a las obras. Cualquier solicitud de modificación será verificada y aprobada por el Constructor.
13. Manifiesto que he(mos) entendido y que conozco(emos) y acepto (amos) la ubicación, especificaciones técnicas de construcción, área (tanto privada como construida) y distribución de las áreas comunes y de los espacios interiores de la unidad de vivienda que voy (vamos) a adquirir, dentro de los diferentes tipos de unidades de vivienda existentes en el Proyecto, todo de conformidad con los Anexos que hacen parte integral del presente documento.
14. No se pueden hacer modificaciones a las fachadas de las unidades de vivienda entregados por el Constructor, ni a los elementos privados que los conforman.
15. No se podrán solicitar al Desarrollador y/o Constructor modificaciones en las viviendas, parqueaderos o bienes comunes de tipo estructural, de mampostería, hidrosanitarias, eléctricas y de acabados en general.
16. Conozco (cemos) Los materiales de construcción de la unidad de vivienda que voy (amos) a adquirir y de manera especial, acepto (amos) que el Desarrollador y/o Constructor que podrá si así lo considera pertinente, modificarlos por otros de igual o mejor calidad a los inicialmente propuestos.
17. A partir del día de la entrega de la unidad de vivienda al futuro propietario(s), quedan obligados a cancelar los gastos correspondientes a las expensas comunes (administración) estimado en un valor aproximado de siete mil quinientos pesos moneda corriente (\$7.500,00) por metro cuadrado (M2) del área de unidad de vivienda (sujeta a modificaciones por la Asamblea de Copropietarios). Este valor es solo una estimación inicial y dependerá de variables futuras.
18. Cancelaremos al Desarrollador y/o Constructor el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa de la unidad de vivienda, la suma correspondiente al impuesto predial del periodo comprendido entre la fecha de la firma de la Escritura Pública y el treinta y uno (31) de diciembre del mismo.
19. A partir de la firma de la escritura pública, Los CLIENTES, se hacen responsables del pago de los servicios públicos y de las expensas comunes necesarias para la administración, vigilancia y conservación del EDIFICIO "LIVING 75-63" y sus respectivos bienes comunes.

## **ORIGEN DE FONDOS**

Con la firma del presente documento, certifico (amos): Que mis (nuestros) ingresos y así mismo los recursos con los que se va a pagar la unidad de vivienda que se pretende adquirir, no provienen, ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de activos provenientes de éstas, o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo.

Conforme a lo anterior, declaro(amos) que será justa causal de terminación de este acuerdo o contrato que hubiere surgido con el Desarrollador y/o Constructor, el incumplimiento en la procedencia y origen lícito de los recursos aportados al proyecto, sin que por este hecho pueda(podamos) reclamar indemnización, ningún tipo de perjuicio y que responderé(mos) por los perjuicios que en virtud de tal inclusión hubiere(mos) podido causar en cabeza del Desarrollador y/o Constructor.

## **MANEJO DE DATOS**

Con la firma del presente documento, autorizo(amos) para que **G&C GESTIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES SAS** (en adelante G&C), realice el tratamiento a los datos personales suministrados, y en tal sentido, declaro(amos): (i) Que la información que he(mos) suministrado es verídica, completa, actualizada y exacta; (ii) Que G&C podrá realizar el tratamiento de mis (nuestros) datos personales de conformidad con lo establecido por la Ley Estatutaria 1581 de 2.012, el Decreto 1377 de 2.013 sobre protección de datos personales y demás normas que lo modifiquen, adicionen

o complementen; (iii) Que G&C podrá hacer transferencia de mis (nuestros) datos personales suministrados a las personas y/o entidades que los requieran específicamente para cumplir el objeto de la separación y posterior adquisición de la unidad de vivienda objeto de separación, tales como, pero sin limitarse a ellas: entidades bancarias y/o crediticias, entidades de pensiones y cesantías; (iv) Que tengo (emos) acceso a la política de tratamiento de datos personales de G&C, publicada en su página web [www.constructoragyc.com](http://www.constructoragyc.com). (v) o en caso de cualquier petición, queja o reclamo sobre el tratamiento de los datos personales, G&C tiene habilitada la línea telefónica 317 3661595 y el correo electrónico [ventasliving7563@gmail.com](mailto:ventasliving7563@gmail.com), donde podré(emos) comunicarme (nos) con G&C directamente para tales efectos.

### **FORMA DE PAGO.**

Por medio de la presente, se manifiesta que conozco (cemos), acepto (amos), me (nos) obligo (amos):

(i) Realizar todos los trámites necesarios para obtener la aprobación definitiva del crédito para vivienda por el valor requerido para el pago del precio de la unidad de vivienda; en desarrollo de esta gestión me (nos) obligo (amos) a obtener de la entidad financiera la carta de aprobación del crédito para el día en que se deba suscribir el Contrato de Promesa de Compraventa, para lo cual iniciaré(emos) con las gestiones necesarias para tal efecto.

(ii) A cumplir estrictamente con mis(nuestras) diferentes obligaciones financieras y compromisos de pagos, de tal forma que los bancos de datos tales como CIFIN y DATACRÉDITO puedan siempre reportar mi(nuestro) buen comportamiento de pago.

(iii) A cancelar las sumas de dinero acordadas en PRECIO Y FORMA DE PAGO, conforme al plan de pagos acordado,

en las fechas pactadas, depósitos que serán realizados en Banco Coomeva al fondo de inversión colectiva avanzar vista a través de la tarjeta con número de encargo 10199950207 y que hace referencia a la apartaestudio No. 401.

(iv) En caso de mora en las cuotas a pagar en virtud del Acuerdo de Vinculación suscrito, cancelaré (mos) el máximo interés autorizado por la Ley al momento del incumplimiento.

**1. Cesantías:** Debo (emos) tramitar el desembolso de las cesantías ante el respectivo Fondo de Cesantías, al día siguiente de firmar el presente documento, para lo cual debo(mos) dirigirme (nos) al Fondo de Cesantías, para solicitar el giro de los recursos, los cuales se consignarán en la cuenta de Fiduciaria Coomeva, a favor de FONDO DE INVERSION COLECTIVA, con la tarjeta de recaudo asignada y entregada en la sala de negocios del proyecto.

**2. Cuentas AFC y/o Pensiones Voluntarias:** A tramitar los recursos consignados en a cuenta AFC y/o Pensiones Voluntarias, según sea el caso, en la respectiva entidad, con los documentos que sean entregados al momento de suscribir el Contrato de Promesa de Compraventa; consignar el respectivo cheque en la cuenta FONDO DE INVERSION COLECTIVA AVANZAR Fiduciaria Coomeva, con la tarjeta de recaudo asignada y entregada en la sala de negocios del proyecto.

### **3. Para el Crédito Bancario:**

- A no endeudarme (nos) de tal manera que mi capacidad de pago que se vea afectada para la respectiva aprobación del Crédito.
- No ser codeudor (es).
- No incurrir en mora con mi (nuestras) obligación (es) crediticias actuales.
- Iniciar con las gestiones pertinentes ante la entidad bancaria, para efectos de tener para el día de la firma del Contrato de Promesa de Compraventa la carta de aprobación del crédito.
- Asumiré (mos) y cancelaré (mos) al Constructor y/o Promotor, los gastos correspondientes a los intereses de subrogación equivalentes al uno punto tres por ciento (1.3%) mensual anticipado los cuales, se liquidarán desde el momento de la entrega de la unidad de vivienda hasta el día en que se desembolse el valor del crédito.
- Mantener la vigencia del crédito hipotecario solicitado por mí (nosotros), hasta el día en que se produzca el desembolso del mismo.
- No se aceptarán tramites de crédito bancario con el Fondo Nacional del Ahorro.

### **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**

En el evento en que nos encontremos en la etapa de preventas y se acredite el cumplimiento a las condiciones para la entrega de los recursos establecidas en el Acuerdo de Vinculación o documento equivalente, asistiré (mos) para firmar el respectivo Contrato de Promesa de Compraventa en las oficinas del proyecto el día programado por el Desarrollador y/o Constructor con la carta de aprobación del crédito (si aplica), fecha que me será notificada con quince (15) días hábiles de anticipación.

En el evento en que en la fecha indicada noca suscriba(mos) el Contrato de Promesa de Compraventa, se entenderá que existe desistimiento de mi parte y en tal sentido será exigible la sanción por desistimiento establecida en el Acuerdo

de Vinculación o documento equivalente.

**VIGENCIA:**

La presente carta de compromiso y entendimiento, estará vigente hasta la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa en virtud de la cual se transfiera la unidad de vivienda objeto de negociación. Teniendo en cuenta lo anterior, desde la fecha de firma del Contrato de Promesa de Compraventa, los apartes del presente documento en los que se haga mención a la calidad de Optante Comprador, se entenderá que se hace referencia a la calidad de Promitente Comprador y serán aplicables las cláusulas y obligaciones pertinentes a la citada calidad.

**PARÁGRAFO:** Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo certificado o electrónico

---

C.C. No.

---

C.C. No.

**CONTRATO DE VINCULACIÓN DE  
OPTANTE COMPRADOR AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS  
PROYECTO LIVING 7563  
FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**

- I. Sociedad **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S**, identificada con NIT. 900.967.602-9, con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante documento privado del 10 de abril de 2016 inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, con el N.º 02100327 del Libro IX, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente por **Yeison Javier Garzón Burgos**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.012.359.503 expedida en Bogotá D.C., Sociedad que en lo sucesivo se denominará el **ENCARGANTE**.
- II. **FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**, identificada con NIT. No. 900.978.303-9, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 1.671 de fecha veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Décima octava (18ª) del Círculo Notarial de Cali. (en adelante LA FIDUCIARIA), todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Cali y la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para los efectos del presente documento obra en calidad de administradora del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA AVANZAR VISTA, (en adelante “**EL FONDO**”)
- III. **Optante (s) Comprador (es)**
- \_\_\_\_\_, identificado (a) con \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, personas \_\_\_\_\_ que en adelante y para todos los efectos de este documento se denominará(n) EL OPTANTE(S) COMPRADOR (S), con un porcentaje de participación del \_\_\_\_\_% y del \_\_\_\_\_%, respectivamente.

### Encargo Fiduciario

Para todos los efectos del presente documento será el “Encargo Fiduciario **LIVING 7563**” (en adelante El Encargo Fiduciario) celebrado entre FIDUCIARIA COOMEVA S.A., en Calidad de FIDUCIARIA y **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S**, en calidad de Encargante, constituido mediante documento **FD-141** celebrado el día 26 de diciembre de 2022 para la promoción y venta del **PROYECTO LIVING 7563**.

## CLÁUSULAS LIMITATIVAS

Conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.4.7 de la Parte I - Título III – Capítulo I de la Circular Básica Jurídica - Circular Externa 007 de 2017, a continuación, la Fiduciaria detalla las Cláusulas limitativas de este acuerdo de voluntades, las cuales tanto el Encargante como el Optante (s) Comprador (es), manifiestan expresamente conocer y aceptar al momento de celebración del presente contrato:

1. **Cláusula 2:** Condiciones del Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos
2. **Cláusula 3:** Entrega de Recursos y Sanción por incumplimiento o desistimiento
3. **Cláusula 4.:** Beneficio
4. **Cláusula 6:** Terminación de la calidad de optante comprador
5. **Cláusula 10:** Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT
6. **Cláusula 13:** Título Ejecutivo
7. **Encabezado:** Declaraciones del Optante Comprador.

Previo el señalamiento anterior las partes hacemos constar que suscribimos el presente Contrato De Vinculación al Encargo Fiduciario, respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante, documento éste que se registrará por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes consideraciones y declaraciones:

## CONSIDERACIONES

1. Mediante documento privado **FD-141** de fecha 26 de diciembre de 2022, se celebró entre **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S**, en calidad de ENCARGANTE; y FIDUCIARIA COOMEVA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, un contrato de Encargo Fiduciario de administración de preventas para la promoción y preventa del PROYECTO **LIVING 7563** (en adelante EL PROYECTO), cuyo objeto consiste en *–la constitución del “Encargo Fiduciario de Preventas Living 7563”, para que La Fiduciaria facilite a El Encargante, el proceso de promoción y comercialización del Proyecto; reciba y administre durante la fase de preventa el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los Optantes Compradores para la futura adquisición de unidades que formarán parte del El Proyecto, quienes se vincularán a El Fondo hasta el cumplimiento de las Condiciones – Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos, de tal manera, que una vez cumplidas Las Condiciones - Punto De Equilibrio para iniciar la ejecución del Proyecto, los mismos se entregarán al Encargante o se transferirán al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto previo descuento de los gastos a que haya lugar, para que sean utilizados en el desarrollo de El Proyecto. La utilización del vehículo Fiduciario para el presente contrato obedece al interés del Encargante de brindar transparencia y confianza en la administración de los recursos que se vinculen al futuro desarrollo de El Proyecto. Documento que forma parte integral junto con todas sus modificaciones del presente Contrato De Vinculación.*
2. El PROYECTO, estará ubicado en Calle 75b 63-36 y Calle 75b 63-46, tendrá un área total donde se va a ejecutar el proyecto tiene una extensión de 300 metros cuadrados, el área total construida es de 1174,37 metros cuadrados y estará conformado por: El Proyecto consiste en 32 apartaestudios de vivienda de interés social (VIS) de 23 a 26m<sup>2</sup> aproximadamente, cuyo precio será dado en 142, 7 Salarios mínimos mensuales legales vigentes al año en que se escriture el apartaestudio, el precio está sujeto a modificación según el alza del salario mínimo legal vigente decretado por el Gobierno Nacional. El Proyecto contará con Lobby, zona de coworking, salón de juntas, zona de tv y cinco (5) parqueaderos aprobados como bienes comunes.



La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la Licencia de Construcción que se apruebe para el PROYECTO, evento en el cual tanto el contrato fiduciario como el presente Contrato De Vinculación serán modificados en ese sentido.

3. El Encargante ha establecido como tiempo de promoción catorce (14) meses contados a partir de la celebración del contrato Encargo Fiduciario, término que de ser necesario podrá prorrogarse de la forma prevista en el numeral 2.4 del presente contrato.
4. El PROYECTO se adelantará sobre el(los) lote(s) de terreno identificado(s) con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-244501** y **50C-1298192** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, los cuales posteriormente serán englobados.
5. El Encargante fijó a través del contrato de Encargo Fiduciario Las Condiciones del Punto De Equilibrio para la liberación de los recursos entregados por EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) a favor del Encargante o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, las cuales se citarán en la cláusula segunda de este Contrato De Vinculación.

Una vez cumplidas Las Condiciones Del Punto De Equilibrio dispuestas en el contrato de Encargo Fiduciario y replicadas en el presente Contrato De Vinculación, LA FIDUCIARIA desembolsará los recursos de todos los OPTANTES COMPRADORES que hayan consignado sus recursos en El FONDO, junto con sus rendimientos, al Encargante o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, para que sean utilizados en el desarrollo del PROYECTO.

6. La promoción y venta del proyecto estará a cargo de la Sociedad **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S**, y el desarrollo del mismo será única y exclusivamente responsabilidad de la Sociedad **G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S**, – ENCARGANTE, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de LA FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, incluyendo lo previsto en la Ley 1480 de 2011, garantizando así el acceso pleno a una información adecuada, que le permite al Futuro Optante Comprador hacer elecciones de consumo libremente y bien fundamentadas.
7. El referido contrato de Encargo Fiduciario tiene previsto la vinculación al mismo de futuros adquirentes de las UNIDADES resultantes del PROYECTO como OPTANTES COMPRADORES a través de la suscripción del contrato de vinculación de optantes compradores.
8. Que EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentra (n) interesado(s) en vincularse por medio del presente Contrato De Vinculación Al Encargo Fiduciario constituido mediante documento privado celebrado entre EL ENCARGANTE y LA FIDUCIARIA, respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante, con el propósito de que al cumplir El ENCARGANTE Las Condiciones del Punto De Equilibrio, LA FIDUCIARIA transfiera a favor del ENCARGANTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, los recursos aportados por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) junto con sus rendimientos, para que El ENCARGANTE construya el PROYECTO y posteriormente le (s) transfiera la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante.

9. A través del presente Contrato de Vinculación, EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) imparte (n) instrucciones a LA FIDUCIARIA a efecto que, una vez se cumplan Las Condiciones del Punto de Equilibrio exigidas en el Contrato de Encargo Fiduciario replicadas en este Contrato de Vinculación, transfiera a favor de EL ENCARGANTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, los recursos aportados por EL (ELLA) (ELLOS) junto con sus rendimientos para el desarrollo del proyecto **LIVING 7563**

#### **DECLARACIONES DE EL (LOS) OPTANTE (S) COMPRADOR (ES):**

Que ha (n) recibido una orientación informativa en sala de ventas dispuesta por EL ENCARGANTE directamente o a través del promotor o agente designado, previa a la suscripción del presente Contrato de Vinculación, en la cual se deja constancia de la aceptación de los siguientes aspectos:

1. Que conoce(n) los planos del proyecto y las especificaciones de construcción.
2. Que conoce(n) que FIDUCIARIA COOMEVA S.A., es una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Que conoce(n) que LA FIDUCIARIA no participa de manera alguna, directa ni indirectamente, en la promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del PROYECTO, ni se relaciona bajo ningún punto de vista la administración de los recursos con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.
4. Que conoce(n) que LA FIDUCIARIA no participa ni participará en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna. Tampoco tiene ni tendrá injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO ni en la viabilidad legal, técnica y financiera del mismo.
5. Que conoce(n) cuál es el punto de equilibrio en ventas y el término para alcanzar el mismo, y que éste ha sido únicamente establecido por EL ENCARGANTE.
6. Que conoce(n) los requisitos y plazos que se deben cumplir para desembolsar los recursos a EL ENCARGANTE o al Fideicomiso que se constituya para el efecto.
7. Que conoce(n) la posibilidad de modificación de las Condiciones Del Punto De Equilibrio financieras y técnicas del encargo o proyecto previo acuerdo escrito entre las partes.
8. Que el presente Contrato De Vinculación no es una promesa de compraventa.
9. Que se trata de la inversión de los recursos en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA.
10. Que conoce(n) las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento del presente Contrato De Vinculación. Para lo cual recibió al momento de su entrevista comunicación en la que se le informó los costos y gastos en los que incurriría al vincularse al PROYECTO incluyendo los referentes a sanciones y penalizaciones, por lo que con la firma de este Contrato De Vinculación declara(n) conocer y aceptar los gastos y costos en que podrá incurrir en especial por concepto de sanciones y penalizaciones.
11. Que en el evento de no cumplirse Las Condiciones Del Punto De Equilibrio, LA FIDUCIARIA, procederá de acuerdo con lo dispuesto en el presente Contrato De Vinculación.
12. Que los recursos que entregará (entregaremos) en desarrollo del presente Contrato De Vinculación los consignará(n) únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto, de acuerdo con el procedimiento de recaudo que ésta establezca.
13. Que las obligaciones que asume LA FIDUCIARIA en desarrollo del Contrato de Encargo Fiduciario, son de medio y no de resultado, y así se apreciará su desempeño y evaluará su responsabilidad. Ello sin perjuicio

de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente Contrato De Vinculación.

14. Que existe la prohibición expresa de que EL FIDEICOMITENTE//CONSTITUYENTE o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos por parte de EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES).
15. Que de optar por aportar el saldo del inmueble con crédito conoce(n) y acepta(n) que deben cancelar los respectivos intereses de subrogación.
16. Que existe la obligación de EL ENCARGANTE, del constructor responsable del PROYECTO o de los promotores autorizados de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Titulo III, Capítulo I de las Circulares Externas 024 de 2016 y 007 de 2017 (Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia), y en las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
17. Que las obligaciones y los derechos de EL ENCARGANTE, están contemplados en las cláusulas Novena y Décima del Contrato de Encargo Fiduciario y en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
18. Que los recursos entregados ingresarán a EL FONDO que administra LA FIDUCIARIA, una vez entregue (entreguemos) diligenciado (s) en debida forma el (los) formulario (s) de vinculación a LA FIDUCIARIA con los documentos anexos exigidos en él.
19. Que conoce(n) la obligación a cargo de EL ENCARGANTE de presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos existentes en EL FIDEICOMISO se destinaron al cumplimiento del contrato de fiducia mercantil celebrado y que dio origen a la conformación del citado FIDEICOMISO.
20. Que toda entrega de recursos para la futura adquisición de las unidades indicadas en este documento, debe realizarse única y exclusivamente a través de la tarjeta de recaudo que me (nos) será entregada a la suscripción del mismo, razón por la cual LA FIDUCIARIA solo responderá por lo recursos que efectivamente ingresaron al FONDO que ésta administra a través de la respectiva tarjeta de recaudo.
21. Que ha (n) recibido una copia del reglamento de EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA, siendo conocedor de las características propias de los mismos y que en consecuencia acepta:
  - a. Que es un fondo de inversión de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.
  - b. Que por su naturaleza las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado por lo que no se garantiza rentabilidad, ni valorización mínima de las inversiones. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente Contrato De Vinculación.
  - c. Que asume la utilidad o pérdida que eventualmente pueda presentarse por la inversión de los recursos en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA. La obligación la asume EL ENCARGANTE únicamente en el evento que acredite el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio, en los demás casos será asumida directamente por cada uno de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) de las unidades resultantes del proyecto.
  - d. Que así mismo LA FIDUCIARIA procedió a efectuar a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) las correspondientes advertencias en cuanto a los riesgos que podrían afectar el desarrollo del negocio y los bienes Fideicomitidos, los cuales han quedado definidos y planteados en la correspondiente matriz elaborada por LA FIDUCIARIA, de tal manera que los mismos fueron claramente conocidos y aceptados por EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) recibiendo copia de la citada matriz de riesgos
  - e. Que conoce(n) sobre la información que para efectos de las actividades de promoción de proyectos inmobiliarios proporciona LA FIDUCIARIA en cuanto a: i) El modelo de contrato de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo No. 2021040637-007-

000 del 20 de abril de 2021 y ii) La cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia; documentos que se encuentran en los siguientes links:

- a. <https://www.fiducomeva.com/fiducomeva/publicaciones/169666/fiducia-inmobiliaria>
  - b. <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Buscador/busqueda/BuscadorArchivos/idRecurso/1019600/fi/0/c/0#> - Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios – ABC
22. Que ha(n) recibido a la firma del presente documento de manos de EL ENCARGANTE, copia del Contrato de Encargo Fiduciario, así como de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
  23. Que ha(n) sido informado(s) de manera oportuna y suficiente acerca de los informes que semestralmente remitirá LA FIDUCIARIA, en cumplimiento a lo dispuesto en el en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
  24. Que ha(n) sido informado(s) que la construcción del PROYECTO se llevará a cabo única y exclusivamente por EL ENCARGANTE y bajo su cuenta y riesgo.

De acuerdo a las anteriores consideraciones y declaraciones las partes convienen las siguientes:

## CLÁUSULAS

**1.- OBJETO:** EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) entregará (n) a LA FIDUCIARIA, a título de inversión y en desarrollo del Contrato De Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE, la suma de dinero que se detalla en la cláusula tercera del presente Contrato De Vinculación, suma de dinero que EL (LOS) OPTANTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza(n) de forma expresa se invierta en EL FONDO administrado por la Fiduciaria.

Una vez cumplidas en su totalidad Las Condiciones Del Punto De Equilibrio determinado (as) por EL ENCARGANTE en el contrato de Encargo Fiduciario dentro del término igualmente indicado, los valores consignados por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADO(ES) se imputarán al valor de adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) del PROYECTO a la(s) cual(es) se vinculó EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) y serán liberados dichos recursos más sus rendimientos a favor del ENCARGANTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del PROYECTO.

**1.1.-** EL OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) no tiene(n) la calidad de ENCARTE ni FIDEICOMITENTE por lo tanto, no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el Contrato de Encargo Fiduciario, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de dicho encargo fiduciario. Su derecho se limita única y exclusivamente a que los recursos que entregó (entregaron) en etapa de preventa sean imputados al precio de la UNIDAD INMOBILIARIA a la que se vincula(n) una vez cumplidas Las Condiciones del Punto De Equilibrio y acreditado el pago de las cuotas correspondientes según lo dispuesto en el Anexo No. 1 denominado Plan De Pagos que hace parte integral de este contrato.

**1.2.- El presente Contrato De Vinculación de Optante Comprador no constituye Promesa de Compraventa.**

**2. – CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** La entrega al ENCARGANTE o al patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, del ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por los OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en EL FONDO que administra LA

FIDUCIARIA, correspondientes a las unidades 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 EL ENCARGANTE acredite ante LA FIDUCIARIA, el cumplimiento de los siguientes requisitos o condiciones dentro del término dispuesto en el antecedente cuarto de este Contrato De Vinculación, quedando la FIDUCIARIA obligada a verificar el cumplimiento del mismo en los términos del contrato de Encargo Fiduciario:

Aspectos LEGALES:

1. Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el PROYECTO debidamente ejecutoriada y a nombre del Encargante en su calidad de Desarrollador del Proyecto.
2. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días de vigencia a la fecha de verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio del proyecto, – del(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica del mismo está(n) en cabeza del Encargante o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del Proyecto, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del Proyecto, tramitado directamente por el Encargante para obtener el punto de equilibrio financiero.
3. Allegar el estudio de títulos de el (los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto, elaborado por uno de los abogados autorizados por la Dirección Jurídica - Secretaría General de La Fiduciaria, con una expedición no mayor a treinta (30) días de vigencia a la fecha de legalización de liberación de los recursos en punto de equilibrio del proyecto.
4. Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia, con una expedición no mayor a treinta (30) días de vigencia a la fecha de verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio del proyecto.
5. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, el ENCARGANTE se encuentra a paz y salvo con la FIDUCIARIA por pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas.
6. Acreditar mediante comunicación formal, al momento de decretar el punto de equilibrio del Proyecto, el cumplimiento del proceso de vinculación de los Optantes Compradores y/o Beneficiarios de Área a El Fondo, necesarios para acreditar el Punto de Equilibrio, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él, y que no se encuentre(n) en mora en el pago de alguna de las cuotas que se obliga(n) a depositar en virtud de Contratos De Vinculación suscritos por los Optantes Compradores y/o Beneficiarios de Área, lo cual deberá estar avalado por La Fiduciaria de acuerdo a su registro.

Aspectos TÉCNICOS:

1. Presupuesto total del PROYECTO, debidamente firmado por el ENCARGANTE y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
2. Flujo de caja del PROYECTO debidamente firmado por el ENCARGANTE y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
3. Especificaciones detalladas del PROYECTO.
4. Planos arquitectónicos definitivos, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
5. Cuadro general de áreas, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
6. Programación de obra del PROYECTO debidamente firmado por el ENCARGANTE y el ingeniero responsable.
7. Listado de precios de las unidades resultantes del PROYECTO vinculadas con el Punto De Equilibrio, debidamente firmado por el ENCARGANTE.



#### Aspectos FINANCIEROS:

1. Certificación suscrita por el ENCARGANTE, en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y que los recursos que serán liberados por la FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades resultantes del PROYECTO por parte de los OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en virtud de haber cumplido las Condiciones Del Punto De Equilibrio de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas y en el presente Contrato De Vinculación.
2. Que el Proyecto cuente con la separación de veinticinco (25) unidades de apartaestudios equivalentes al setenta y seis por ciento (76%) de un número total de treinta y dos (32) unidades que conforman el PROYECTO.
3. Acreditar el cierre financiero del PROYECTO, esto es, que, con los recursos aportados por el ENCARGANTE, los recursos provenientes de la comercialización del PROYECTO de parte de LOS OPTANTES COMPRADORES, los recursos provenientes de operaciones de crédito constructor y/o las líneas de crédito que acredite EL ENCARGANTE como fuente de financiación del proyecto, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO. Igualmente se podrá tener en cuenta para determinar el cierre de los costos y/o gastos del PROYECTO, el valor de subsidios en dinero a otorgar por Entidades Territoriales. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del ENCARGANTE, junto con los correspondientes soportes.

**2.1. - FIJACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO:** Las Condiciones establecidas como determinantes del punto de equilibrio han sido fijadas única y exclusivamente por EL ENCARGANTE, sin injerencia de LA FIDUCIARIA, y teniendo en cuenta todos los aspectos relevantes para el desarrollo de EL PROYECTO, especialmente los costos directos de instrucción. En el evento en que no se cumplan Las Condiciones del Punto De Equilibrio EL ENCARGANTE no está obligado a iniciar la construcción del PROYECTO.

Efectuado el análisis correspondiente LA FIDUCIARIA determinó que el punto de equilibrio establecido por parte del ENCARGANTE no compromete la viabilidad del PROYECTO.

**2.2.- PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES:** Las Condiciones establecidas como determinantes del Punto de Equilibrio deben acreditarse en un término de catorce (14) meses, contados a partir de la suscripción del contrato de Encargo Fiduciario o en la fecha pactada en el Otrosí si hubiere lugar a éste, dicho plazo ha sido establecido por el Encargante en el Contrato de Encargo Fiduciario.

**2.3 EFECTOS DEL NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO:** En el evento de no cumplirse las condiciones del punto de equilibrio establecidas en los numerales anteriores durante el término dispuesto en el numeral 2.2. de este documento y sus prórrogas - si las hay-, el presente Contrato De Vinculación se dará por terminado de pleno derecho y LA FIDUCIARIA restituirá a LOS EL (LOS) OPTANTE (S) COMPRADOR (ES), dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la terminación del presente contrato, previo descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. La devolución de los recursos se hará mediante transferencia bancaria a la cuenta a nombre del Optante Comprador que haya registrado en el formato de vinculación de la Fiduciaria o en

caso de que la cuenta haya cambiado, en aquella que determine en el formato diseñado por la Fiduciaria para la devolución de los recursos, junto con sus rendimientos, de haberse llegado a generar.

Si el OPTANTE COMPRADOR no allegare a LA FIDUCIARIA comunicación y certificación de la cuenta bancaria a la que se deberá efectuarla transferencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, LA FIDUCIARIA con la suscripción del contrato de vinculación queda instruida para que los recursos se depositen en un plan individual en el Fondo de Inversión Colectiva a la Vista administrado por LA FIDUCIARIA, a nombre del beneficiario de los recursos, es decir, del OPTANTE COMPRADOR para mantenerlos individualizados hasta tanto aparezca el OPTANTE COMPRADOR.

**2.4. - AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO:** En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio de manera adicional a la prórroga automática, deberá suscribirse otrosí respecto del Contrato De Encargo Fiduciario De Preventas y de los Contratos De Vinculación que a la fecha se hayan celebrado. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha de vencimiento del contrato o su prórroga automática. La ampliación a la que se refiere este parágrafo podrá aplicarse por un término igual o inferior al inicialmente pactado, y previa evaluación por parte de LA FIDUCIARIA de la motivación expuesta por el ENCARGANTE. En el evento en que los OPTANTES COMPRADORES decidan no autorizar la prórroga y en consecuencia desistan de continuar con su vinculación al PROYECTO no se le aplicará ningún tipo de sanción.

**2.5. - VERIFICACIÓN DE CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO:** LA FIDUCIARIA contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para verificar el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio, contados a partir de la fecha en la que EL ENCARGANTE haya entregado la totalidad de soportes que acrediten dicho cumplimiento. En el evento en que los documentos que soportan el punto de equilibrio deban subsanarse, el trámite de revisión se suspenderá y EL ENCARGANTE contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para presentar la subsanación contados a partir de aquel en el que LA FIDUCIARIA le informe los puntos a subsanar. Una vez se haya subsanado el(los) requisito(s) que dio (dieron) lugar a la suspensión, se reanuda la revisión contando LA FIDUCIARIA con máximo diez (10) días para determinar si decreta o no el Punto De Equilibrio con sustento en los documentos aportados por ENCARGANTE. Si transcurren los quince (15) días hábiles conferidos a EL ENCARGANTE sin que este haya realizado la subsanación, LA FIDUCIARIA procederá a informar tanto a EL ENCARGANTE como a LOS OPTANTES COMPRADORES el no cumplimiento de las condiciones, en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo segundo anterior.

**2.6.- LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** Cumplidas las Condiciones del Punto De Equilibrio de que trata la presente cláusula, LA FIDUCIARIA liberará los recursos disponibles a favor del ENCARGANTE o del Fideicomiso que se constituya para el desarrollo del PROYECTO, esto es los aportados por LOS OPTANTES COMPRADORES más los rendimientos que se hayan generado, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el referido cumplimiento de las Condiciones del Punto De Equilibrio, para que sean utilizados por EL ENCARGANTE en la construcción del PROYECTO.

De acuerdo con lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 1326 de 2009 se indica de forma clara y expresa que al cumplirse las Condiciones del Punto De Equilibrio, los rendimientos que hayan generado las sumas que en su momento fueron aportadas por LOS OPTANTES COMPRADORES serán aplicados para el desarrollo del PROYECTO y por lo tanto LOS OPTANTES COMPRADORES no tendrán ningún derecho respecto de los mismos.

**3.- ENTREGA DE RECURSOS:** Con la suscripción del presente Contrato De Vinculación, EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a consignar en el Fondo de Inversión Colectiva Avanzar Vista que administra la Fiduciaria, la suma de (\$ \_\_\_\_\_), conforme al Plan De Pagos (Anexo No. 1), lo cual acreditará(n) con el depósito efectuado en el Banco \_\_\_\_\_ mediante uno de los medios de recaudo previamente informado por el FIDEICOMITENTE y establecido por LA FIDUCIARIA para el ENCARGO No. **FD-141** a través de la cuenta indicada y únicamente con el uso de uno de los medios de recaudos establecidos, información entregada al momento de la firma del presente contrato, a fin de identificar los respectivos pagos. EL (LOS) OPTANTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en los montos y fechas señalados en el Plan De Pagos que hace parte integral del presente Contrato De Vinculación como ANEXO No. 1.

En caso de que la consignación se efectúe mediante cheque LA FIDUCIARIA solo registrará el ingreso de los montos entregados por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en la medida que se haga efectiva la correspondiente consignación y siempre y cuando hubiere cumplido con los requisitos exigidos por LA FIDUCIARIA para la vinculación, adjuntando el formulario exigido para tal efecto junto con la totalidad de documentos allí relacionados según el caso.

En caso de haber recibido tarjeta de recaudo especial la reposición de la misma (tarjeta de código de barras), tendrá un costo de VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$20.000) incluido IVA, el cual será asumido por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), y que deberá ser consignado por éste (estos) a la cuenta que le indique LA FIDUCIARIA. Esta nueva tarjeta será entregada a los ocho (8) días de haber sido solicitada, previa verificación de la consignación en la cuenta informada. En todo caso y con el fin de que no se configure la mora en alguna de las cuotas por la pérdida de la tarjeta, LA FIDUCIARIA le indicará a EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) una vez este (estos) le informe (n) el robo, la pérdida, el extravío, etc., la forma en la que podrá aportar la respectiva cuota mientras se le hace entrega de la nueva tarjeta. Una vez EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) cuente(n) con la nueva tarjeta el recaudo se efectuará única y exclusivamente a través de la misma.

EL (LOS) OPTANTES COMPRADOR (ES) con la suscripción del presente Contrato De Vinculación se obliga(n) a aportar los recursos según el Plan De Aportes que hace parte integral de este Contrato De Vinculación como ANEXO No. 1, por el valor que corresponda, razón por la cual no realizará pagos parciales so pena de que se tenga como incumplido el aporte de la respectiva cuota y en consecuencia se aplique la sanción de que trata la Cláusula 3.1 del presente contrato.

La FIDUCIARIA estará facultada para autorizar o no el ingreso de recursos, así como verificar la legalidad, procedencia y origen lícito de los mismos.

En todo caso, la vinculación de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) como adherente a EL FONDO administrado por la Fiduciaria se sujeta a lo dispuesto en el reglamento del mismo y a lo dispuesto en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010

**3.1.-** En caso de incumplimiento del(os) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en los pagos que dé lugar a la notificación de desistimiento por parte del Encargante a la FIDUCIARIA, o de manifestación (es) del desistimiento unilateral expresada por el (los) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) al ENCARGANTE, LA FIDUCIARIA, previa instrucción impartida por EL ENCARGANTE, procederá a hacer la devolución de los recursos que EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere (n) consignado en EL FONDO administrado por la FIDUCIARIA junto con los respectivos rendimientos, de haberse llegado a generar, previa instrucción del Encargante y deducción del valor de la sanción equivalente al treinta por ciento (30%) de las sumas

administradas, de la comisión fiduciaria por desistimiento y de los tributos a que haya lugar. En todo caso ello dará lugar sin perjuicio de la sanción a la terminación del presente contrato sin necesidad de declaración judicial. El porcentaje de sanción indicado en la presente cláusula fue definido por el Fideicomitente, informado y concertado con el (los) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) de forma previa a la suscripción del presente contrato

**3.2.** - En caso de no pago del(los) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en dos (2) de las cuotas consecutivas detalladas en el Plan de Pagos, LA FIDUCIARIA procederá, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al acaecimiento de ese hecho, a informar al ENCARGANTE, para que éste le instruya expresamente sobre: 1) La exclusión de la unidad inmobiliaria, del OPTANTE COMPRADOR incumplido de los cálculos del punto de equilibrio. En caso de ponerse al día en sus pagos el OPTANTE COMPRADOR, se incluirá nuevamente en el cálculo del punto de equilibrio. 2) Suministrar la constancia de su obligación de requerir al OPTANTE COMPRADOR incumplido para que éste último defina su situación de continuar o no con el Plan de Pagos y, una vez definida dicha situación, el ENCARGANTE le informe a LA FIDUCIARIA, cinco (5) días hábiles antes del vencimiento de la próxima cuota del OPTANTE COMPRADOR, si continua o no dicho OPTANTE COMPRADOR, y en caso de continuar deberá, en la siguiente fecha de pago de la próxima cuota, ponerse al día en las cuotas atrasados junto con los intereses de mora, siempre que los mismos se hayan pactado entre el ENCARGANTE y el (los) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en el documento de separación del inmueble, los cuales serán liquidados mensualmente conforme a la tasa máxima vigente permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo con las circulares que ésta emita para tal fin. En caso de no continuar o no ponerse al día el OPTANTE COMPRADOR incumplido se desistirá conforme a lo establecido en el parágrafo primero anterior.

De acuerdo con lo dispuesto en la Cláusula Décima Sexta numeral sexto del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas por la cesión de la posición contractual del OPTANTE COMPRADOR, el OPTANTE COMPRADOR pagará a LA FIDUCIARIA la suma de Doscientos Mil Pesos (\$200.000) más IVA.

**4.- BENEFICIO:** EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) derecho a que una vez cumplidas Las Condiciones del Punto De Equilibrio para que EL ENCARGANTE disponga de los recursos aportados, se imputen al precio los valores aportados según la cláusula tercera anterior en la adquisición de la(s) siguiente (s) UNIDAD(ES) CONSTRUIDA(S) de la primera etapa del PROYECTO:

UNIDAD INMOBILIARIA \_\_\_\_\_.

AREA: \_\_\_\_\_.

PRECIO: \_\_\_\_\_.

PARQUEADERO(S): \_\_\_\_\_.

AREA: \_\_\_\_\_.

PRECIO: \_\_\_\_\_.

DEPOSÍTO(S): \_\_\_\_\_.

AREA: \_\_\_\_\_.

PRECIO: \_\_\_\_\_.

**4.1.- ANEXOS TÉCNICOS:** Hacen parte integral del presente Contrato de Vinculación el Anexo No.2 que corresponde a los Planos de la unidad, **localización de garaje(s) y deposito(s) y el Anexo No. 3** que contiene las Especificaciones Generales de Construcción.

**5. - VIGENCIA:** La vigencia del presente Contrato De Vinculación estará determinada por la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas.

**6. - TERMINACION DE LA CALIDAD DEL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES):** La calidad de OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se extinguirá de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por desistimiento de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES).
3. Por la imposibilidad en el cumplimiento del objeto del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas, caso en el cual los recursos entregados a título de inversión por EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) les serán restituidos más sus respectivos rendimientos a la cuenta que para tal fin se informe.
4. Por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) estipuladas en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN y por medio del cual se imparten instrucciones a LA FIDUCIARIA.
5. Por desistimiento unilateral de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), manifestado expresamente a EL ENCARGANTE e informado a LA FIDUCIARIA.
6. Por no actualizar EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en forma veraz y verificable, la información relativa sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA.
7. Por incumplimiento en la entrega de los aportes que se compromete(n) EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en la cláusula tercera de acuerdo con el Plan de pagos que hace parte integral de este Contrato de Vinculación como ANEXO No. 1.
8. Por disolución de la persona jurídica del (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), por insolvencia de ésta, por el inicio en su contra de proceso de concurso de acreedores, o proceso concordatario – en caso de que aplique.
9. Por muerte de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES). En este evento, LA FIDUCIARIA hará la devolución de los recursos que se encuentren consignados en EL FONDO administrados por LA FIDUCIARIA, junto con los rendimientos que haya generado, siguiendo para el efecto las normas que rijan el proceso de sucesión.
10. Por desacuerdo con EL ENCARGANTE en la modificación de las Condiciones del Punto De Equilibrio del PROYECTO o en la ampliación del término para el cumplimiento de estas, efecto para el cual LA FIDUCIARIA hará devolución de la totalidad de los recursos consignados y los rendimientos financieros obtenidos, sin lugar a descuento alguno, dentro de los tres (3) días comunes siguientes al recibo de la instrucción que imparta EL ENCARGANTE en tal sentido. EL ENCARGANTE deberá impartir esa instrucción a LA FIDUCIARIA, una vez el LOS OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) le manifieste (n) su inconformidad por escrito. Para el efecto EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR (ES) deberá(n) remitir a LA FIDUCIARIA la certificación bancaria y el formato para la devolución de aportes diligenciado.
11. Cuando EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentre incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas artículo 20 de la ley 1121 de 2006 así como en las listas de control, de riesgo LAFT que maneje LA FIDUCIARIA.
12. Por las demás señaladas en este contrato y en el Contrato de Encargo Fiduciario.

**7.- CESION:** EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder en todo o en parte su derecho, siempre que exista autorización favorable de EL ENCARGANTE y de LA FIDUCIARIA. En todo caso, la cesión de



derechos estará condicionada a que los cesionarios cumplan con las políticas de vinculación establecidas por LA FIDUCIARIA especialmente las relacionadas con SARLAFT. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión y podrá objetar la vinculación del cesionario simplemente mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida a EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) y a EL ENCARGANTE, sin que para ello se requiera motivación alguna. Mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) deberá seguir cumpliendo con las obligaciones del presente Contrato de Vinculación.

**8.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES.** Para todos los efectos que se deriven del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Santiago de Cali y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

**EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES):**

Dirección: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Ciudad: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Ciudad: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Calle  
Teléfono: 3330000  
Ciudad: Cali  
Correo electrónico: [fiducomeva@coomeva.com.co](mailto:fiducomeva@coomeva.com.co)

**EL ENCARGANTE:**

Dirección: Calle 64 No. 10-45 Oficina 206  
Teléfono: 316 4637139  
Ciudad: Bogotá  
Correo electrónico: [gyc.gestiondeproyectos@gmail.com](mailto:gyc.gestiondeproyectos@gmail.com)

EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente contrato acepta(n) que los informes, rendiciones de cuentas y demás información le(s) sean remitidas mediante correo certificado, o electrónico al e-mail registrado en la presente cláusula.

**8.1.-** Las comunicaciones que se envíen por fax se considerarán recibidas en el momento de su despacho; las que se envíen por correo certificado se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de haber sido puestas en el correo; y las que se envíen por correo ordinario, se entenderán recibidas cinco (5) días hábiles después de su despacho. Tratándose de correos electrónicos se atenderá lo dispuesto por la Ley de Comercio

Electrónico (Ley 527 de 1999). Las notificaciones referentes al cambio de dirección de domicilio tendrán el mismo tratamiento señalado en precedencia

**9. - PROCEDIMIENTO ANTE LA NO LOCALIZACIÓN DE CUALQUIERA DE LOS INTERVINIENTES EN EL PRESENTE CONTRATO:** Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, cualquiera de los intervinientes requiere notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos y no resulta dable su ubicación en las direcciones señaladas en la cláusula anterior, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página WEB de LA FIDUCIARIA.

**10. – LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO SARLAFT:** EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que se somete(n), en su relación con LA FIDUCIARIA, al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de LA FIDUCIARIA (denominado SARLAFT). Por lo anterior, EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) su obligación de cumplir con las políticas del SARLAFT con el fin de prevenir y controlar el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo. Así mismo, declara que la documentación aportada, relacionada con el Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de LA FIDUCIARIA (denominado SARLAFT) es veraz y verificable, y se obliga de acuerdo con la normatividad vigente para tal efecto. En consecuencia, cuando se presente cualquiera de las causales que se enumeran a continuación, LA FIDUCIARIA, mediante comunicación motivada dirigida a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) a su última dirección registrada, estará facultada para terminar y liquidar unilateralmente el presente Contrato De Vinculación, procediendo, por la sola ocurrencia de la respectiva causal, a consignar los recursos, incluyendo rendimientos, a una cuenta de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) o de la autoridad que corresponda según sea el caso, y sin que LA FIDUCIARIA asuma los perjuicios o sanciones derivadas del ejercicio de esas facultades:

- a) Reporte en las listas vinculantes de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES), sus proveedores, sus administradores o socios, o empresas vinculadas en cualquiera de los eventos de los artículos 26, 27 y 28 de la ley 222 de 1995, o de las demás normas legales que determinen reglas de vinculación económica;
- b) Denuncias o pliegos de cargos penales, fiscales, o disciplinarias, sobre incumplimientos o violaciones de normas relacionadas con el lavado de activos o financiación al terrorismo contra cualquiera de los mencionados en el literal anterior.
- c) Suministrar información falsa o incompleta en el proceso de vinculación, o en la documentación adicional que solicite la Fiduciaria en el marco de sus procesos de monitoreo de transacciones.
- d) No actualizar anualmente su información pese a los requerimientos que en tal sentido le efectuó.

EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) certifican que los recursos que consignará en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA no provienen de actividades relacionadas con el lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

En todo caso LA FIDUCIARIA deberá tener en cuenta al momento de efectuar el reporte de que trata el literal a) de esta cláusula lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006 y el subnumeral 4.2.2.1.4 del Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Externa 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica) y demás normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

Para que LA FIDUCIARIA pueda invocar como causal de terminación y liquidación unilateral del presente Contrato De Vinculación la dispuesta en el literal d) anterior, LA FIDUCIARIA deberá demostrar que realizó los requerimientos correspondientes a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) para que éste actualizará

anualmente sus datos. Será prueba suficiente de la gestión efectuada por LA FIDUCIARIA para proceder con la terminación y liquidación unilateral el envío de dos (2) comunicaciones remitidas a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) en ese sentido con su respectivo recibido, adicionalmente se requerirá que haya transcurrido más de un (1) mes a partir del último recibido del requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA sin que EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) se haya pronunciado sobre el particular o haya remitido a LA FIDUCIARIA la información y/o documentos requeridos para su actualización.

**11.- MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS:** La Fiduciaria cuenta con políticas, procedimientos internos y estándares de manejo de riesgos para sus negocios fiduciarios en general, particularmente para el tipo de negocio fiduciario al que corresponde el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en las normas aplicables y en el Código de Gobierno Corporativo de la Fiduciaria. El Fideicomitente declara que ha sido suficientemente informado sobre los riesgos derivados de la ejecución del presente contrato a través de la propuesta comercial, los cuales se revelarán, administrarán y mitigarán de conformidad con las políticas de administración de los riesgos inherentes al negocio, establecidas por la Fiduciaria con arreglo a las normas, políticas y procedimientos anteriormente mencionados. 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 de las partes.

Con relación al **Riesgo Operacional**: 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 Operacional (SARO). Estos sistemas contemplan el alcance a posibles eventos relacionado con el fraude.

Con relación al **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación 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.

Respecto del **Riesgo de Seguridad de La Información**: Este riesgo se genera por la posible exposición de la información que administra la fiduciaria, que puede afectar la disponibilidad, integridad y/o confidencialidad de los activos de información, para lo cual la entidad tiene diseñados, políticas, procedimientos, recurso humano y herramientas tecnológicas que permiten administrar este riesgo, el cual tiene alcance a ciberseguridad.

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.

Es entendido que, en el desarrollo de la gestión de este negocio fiduciario, la Fiduciaria no estará en la obligación de administrar y gestionar los riesgos de liquidez y de mercado del Fideicomitente, y que, por tanto, las funciones propias de la Fiduciaria en desarrollo de la gestión de los riesgos derivados de este negocio, se

llevarán a cabo bajo las políticas, metodologías y procedimientos que para el efecto ha dispuesto la Junta Directiva de la entidad.

**12- CONFIDENCIALIDAD:** Las partes se obligan durante el término de ejecución de este contrato, a mantener bajo adecuados niveles de reserva, la información que llegaren a conocer de la otra y por su naturaleza se califique como confidencial, aplicando el mismo grado de diligencia y compromiso para mantener la confidencialidad de su propia información. Igualmente, se comprometen a instruir y asegurar que sus empleados, accionistas, administradores y funcionarios mantengan bajo estricta confidencialidad la información que conozcan con ocasión de este Contrato de Optante Comprador. Para todos los efectos del presente acuerdo, debe entenderse que todos los documentos e información que llegaren a conocer los funcionarios de las partes durante su vinculación a cada una de ellas y que contengan información sobre las operaciones que se derivan de este negocio jurídico, son de la exclusiva propiedad de la Parte de la cual provenga y se consideran confidenciales, por lo tanto:

- i. No podrán divulgarse en ningún tiempo a terceros, o a personas que no sean previamente autorizadas por escrito.
- ii. No podrán ser empleados para el desarrollo de actividades diversas de las que constituyen el objeto del presente Contrato de Optante Comprador o las funciones que se le asignen a los funcionarios.
- iii. No podrá conservar para sí, ni para terceros, ya sea durante la ejecución del Contrato de Optante Comprador o a su finalización, por cualquier causa, copias o reproducciones de la información confidencial.
- iv. Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra Parte así lo solicite.

Cada una de las Partes se obliga a emprender las acciones disciplinarias, civiles y penales a que haya lugar como consecuencia del incumplimiento de lo aquí establecido.

Para efectos del presente Contrato se entiende como información confidencial a todo activo de información que esté reservado al conocimiento del público y agentes externos a cada Parte, tales como datos, documentos, reportes, interpretaciones, pronósticos, diagnósticos, aplicativos (software), formularios, comprobantes de transacciones, correos electrónicos, bases de datos, datos personales, y en general, toda aquella información personal, financiera, contable y comercial de las partes sobre los cuales se realizan las operaciones en desarrollo de este Contrato de Optante Comprador.

Las Partes estarán obligadas a adoptar las medidas necesarias para garantizar que sus funcionarios no revelen a terceras personas la información confidencial que reciban o que llegaren a conocer accidentalmente y que provenga de la ejecución de este Contrato de Optantes Compradores.

**13-- SISTEMA DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO:** En aras de consolidar los esquemas de protección al consumidor financiero y fortalecer la normatividad existente sobre la materia, el Gobierno Nacional expidió la ley 1328 de 2009, mediante la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. En desarrollo de esta normativa, LA FIDUCIARIA implementó el Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual creó canales idóneos de comunicación para brindar una adecuada información a sus Clientes y promover el desarrollo de la Educación Financiera, dichos Canales para la Atención de Peticiones, Quejas y Reclamos a los cuales podrá acudir EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) son:

1. Fiduciaria Coomeva S.A.: Mediante el correo electrónico [solicitudesfiducoomeva@coomeva.com.co](mailto:solicitudesfiducoomeva@coomeva.com.co), a través del link de <https://www.fiducoomeva.com/fiducoomeva/publicaciones/53419/consumidor-financiero/>

ubicado en la página web de La Fiduciaria Coomeva [www.fiducoomeva.com.co](http://www.fiducoomeva.com.co) en el menú del Consumidor Financiero, o a través de nuestra Línea de Atención al Cliente en Cali: 3330000.

Así mismo, se recibirán sus comunicaciones físicas en la oficina de Cali o en sus sucursales a nivel nacional a las siguientes direcciones:

2. Defensoría del Consumidor Financiero: El consumidor Financiero podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente a la dirección física o electrónica del defensor, esto es Avenida 19 No 114-09 oficina 502 Edificio Glas Haus Bogotá D.C., teléfonos (031) 2131322 / 2131370 o [defensorfiducoomeva@pgabogados.com](mailto:defensorfiducoomeva@pgabogados.com).
3. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).
4. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web [www.amvcolombia.org.co](http://www.amvcolombia.org.co)

**14. - TITULO EJECUTIVO:** Las sumas que se obliga(n) a depositar EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) indicadas en el presente documento, serán exigibles por la vía ejecutiva. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES).

**15.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, las partes han acordado hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como el arreglo directo, la conciliación y la amigable composición. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Una vez agotada esta vía, las partes quedarán en plena libertad de acudir ante la jurisdicción ordinaria

En uso de la facultad que confiere el presente Contrato De Vinculación a los suscribientes para solucionar sus controversias a través de mecanismos alternativos de solución de conflictos, incluye el uso de la función de conciliación de la Defensoría del Consumidor Financiero para aquellos casos en los que las controversias sean de su competencia.

## **16. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

### **16.1. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:**

LA FIDUCIARIA asume obligaciones de medio y no de resultado sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato. En virtud de la naturaleza del presente Contrato De Vinculación, LA FIDUCIARIA se obliga al cumplimiento de las instrucciones establecidas tanto en este contrato como en el Contrato De Encargo Fiduciario De Preventas y responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

Especialmente tendrá a cargo verificar el cumplimiento de Las Condiciones Del Punto De Equilibrio establecidas en la cláusula Segunda del presente contrato, teniendo en cuenta para el efecto, que LA FIDUCIARIA antes de



decidir comprometer o no su responsabilidad en el proyecto, evalúa, valorar y verificar que el punto de equilibrio establecido por EL ENCARGANTE no compromete la viabilidad del proyecto.

De la verificación del cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas en la cláusula segunda del presente contrato LA FIDUCIARIA dejará constancia por escrito a través del formato diseñado por esta para el efecto, el cual hará parte integral de los documentos que soportan el Punto De Equilibrio.

LA FIDUCIARIA debe cumplir con lo dispuesto en: i. La Ley 1328 de 2009 del 15 de julio de 2009 en materia de protección al consumidor financiero, ii. La Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, iii. La Ley 1748 del 26 de diciembre de 2014 en cuanto a la transparencia de la información que se brinda a los consumidores de los servicios financieros, iv. La Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y v. En las demás normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.

LA FIDUCIARIA notificará los Optantes Compradores cuando con ocasión del cumplimiento del punto de equilibrio se efectúe la entrega de los dineros recaudados en virtud del contrato de Encargo Fiduciario al Encargante o al Patrimonio Autónomo que se constituya para el efecto, los cuales asumirán la administración de los recursos para la ejecución del proyecto inmobiliario a partir de dicho momento.

Ni LA FIDUCIARIA ni EL ENCARGANTE contraen ningún tipo de responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdidas de las bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad, pues se entiende que el riesgo de la pérdida de valor de los recursos invertidos es asumido por EL (LOS)-OPTANTE(S) COMPRADOR(ES).

Los rendimientos se generan desde del momento mismo en que los dineros del OPTANTE COMPRADOR ingresan al FONDO que administra LA FIDUCIARIA.

**16.2. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Además de los derechos derivados del presente contrato, LA FIDUCIARIA tendrá los derechos señalados en la ley y los siguientes:

- a) Exigir a EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR (ES) el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- b) Facturar y obtener el pago de las comisiones por su gestión establecida en el Contrato de Encargo Fiduciario el cual hace parte del presente documento.
- c) Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**16.3. OBLIGACIONES DEL ENCARGANTE:** Son obligaciones del ENCARGANTE en ejecución del presente convenio las dispuestas tanto en el Contrato De Encargo Fiduciario como el presente documento, en especial las que se relacionan a continuación:

- a) Establecer de manera clara, precisa y responsable los términos y Condiciones del Punto De Equilibrio y entregar de manera responsable y específica a cada OPTANTE COMPRADOR, la información correspondiente al valor de la unidad inmobiliaria así como informar y concertar con este el porcentaje de descuento en caso de desistimiento.
- b) Acordar con el EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR (ES) la forma en la que éste aportará los recursos para la futura adquisición de la Unidad inmobiliaria.
- c) Informar a cada OPTANTE COMPRADOR a donde deberá depositar sus aportes, haciéndole entrega para el efecto de la tarjeta de recaudo si corresponde.

- d) Acreditar documentadamente ante LA FIDUCIARIA en el plazo establecido para el efecto, el cumplimiento de la totalidad de las Condiciones del Punto De Equilibrio.
- e) Realizar por su cuenta y riesgo, bajo su única, directa y exclusiva responsabilidad, todas las gestiones y actividades de promoción, comercialización y venta del proyecto inmobiliario, así como todas las gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.
- f) Sufragar todos los gastos y costos que se encuentren a su cargo según lo dispuesto en El Contrato De Encargo Fiduciario.
- g) Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que LA FIDUCIARIA le requiera para el cumplimiento de sus gestiones en desarrollo de este documento.
- h) Cumplir con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, en la Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y enajenación de vivienda nueva, y en normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
- i) Obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones que se requieran para el cabal cumplimiento del mismo, siendo el responsable de obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones para el desarrollo del PROYECTO, así como de la obtención de los permisos para enajenar inmuebles, y por tanto, será el único responsable de la enajenación de las UNIDADES resultantes del PROYECTO. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016 y las normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen.

**16.4. DERECHOS DEL ENCARGANTE:** Corresponde al ENCARGANTE los estipulados en la cláusula décima del Contrato de Encargo Fiduciario.

**16.5. OBLIGACIONES DE EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR (ES):** EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR (ES) en ejecución del presente convenio contrae(n) las siguientes obligaciones:

- a) Aportar los recursos de que trata la cláusula tercera anterior en las fechas y de la manera allí dispuesta.
- b) Informar a LA FIDUCIARIA y a EL ENCARGANTE cualquier situación de la que tenga conocimiento que pueda afectar el normal desarrollo de este contrato.
- c) Entregar la totalidad de documentos requeridos para su vinculación como Cliente de LA FIDUCIARIA en especial aquella información relativa al sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA.
- d) Las demás dispuestas en el presente contrato y que emanen de la ley.

**16.6. DERECHOS DE EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR (ES):** EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR (ES) en ejecución del presente convenio adquiere las siguientes:

- a) A que se le impute una vez cumplidas las Condiciones del Punto De Equilibrio a la UNIDAD INMOBILIARIA el valor aportado en etapa de preventa.
- b) A que se le restituyan los recursos que aportó en cualquiera de los siguientes eventos:
  - I. Cuando no se cumplan las Condiciones del Punto De Equilibrio, caso en el cual la FIDUCIARIA le entregará tanto los recursos aportados como los recursos que estos hayan generado, y
  - II. Cuando obre desistimiento o incumplimiento en el plan de pagos, caso en el cual la FIDUCIARIA le entregará tanto los recursos aportados como los recursos que estos hayan generado previo descuento de la sanción aplicable según el parágrafo primero de la cláusula tercera anterior.

- c) Recibir los informes que semestralmente que le(s) remitirá LA FIDUCIARIA, en cumplimiento a lo dispuesto en el en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa 007 de 2017 (Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia) las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
- d) Presentar ante LA FIDUCIARIA y/o ante EL ENCARGANTE las peticiones, quejas o reclamos que considere pertinentes.
- e) Desistir de su vinculación como OPTANTE COMPRADOR, asumiendo las sanciones dispuestas para el efecto en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- f) Recibir notificación de la Fiduciaria cuando con ocasión del cumplimiento del punto de equilibrio se efectúe la entrega de los dineros recaudados en virtud del contrato de Encargo Fiduciario al Encargante o al Patrimonio Autónomo que se constituya para el efecto, los cuales asumirán la administración de los recursos para la ejecución del proyecto inmobiliario.
- g) Las demás dispuestas en el presente contrato y que emanen de la ley.

**17.- COMPROMISO ANTI-SOBORNO Y ANTICORRUPCIÓN:** EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anticorrupción y antisoborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público”). Así mismo, LAS PARTES reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado” y junto con las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público, las “Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción”. En consideración de lo anterior, LAS PARTES se obligan a conocer y acatar las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en la presente cláusula constituirá causal de terminación inmediata del presente contrato de vinculación sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.

**18.- CUMPLIMIENTO SARLAFT:** (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declara que la misma es veraz y verificable. EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) se obliga(n) a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato de vinculación EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., LA FIDUCIARIA tiene derecho a terminar unilateralmente el contrato de vinculación sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria

**19.- MECANISMOS DE PREVENCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS:** En desarrollo de sus compromisos contractuales, las partes obrarán con estrictos parámetros de rectitud, ética y moralidad propios de las

obligaciones a su cargo, en ejercicio de sus competencias legales y contractuales y en procura de los intereses que incumben a las partes mediante el presente contrato. En desarrollo de lo anterior, los accionistas, administradores y funcionarios de las partes, así como también los miembros de los órganos de administración del presente contrato, deberán observar las conductas y/o comportamientos que se enuncian a continuación, y que en todo caso no se limitan a estos, con el fin de evitar, prevenir, minimizar, manejar o suprimir el riesgo de incursión en conflicto de interés entre las partes o entre esas y cualquiera de los sujetos relacionados en la presente cláusula, por la ejecución del presente contrato y la administración de los bienes fideicomitados:

- a) Observarán lo dispuesto en sus Códigos de Buen Gobierno Corporativo sobre la administración de conflictos de intereses.
- b) Se abstendrán de realizar cualquier gestión en favor suyo o de un tercero, con quien sostenga cualquier grado de consanguinidad o afinidad o de carácter civil, o inclusive relación legal o contractual o extracontractual, con cargo a los recursos del Fideicomiso, con fines distintos a los establecidos en el presente contrato.
- c) Se abstendrán de ejecutar operaciones con cargo a los bienes fideicomitados cuando quiera que para el efecto medie cualquier interés personal incompatible con las finalidades y objetivos establecidos en el presente contrato.
- d) Actuarán en todo momento frente a terceros, usuarios o proveedores de bienes y servicios en beneficio de los intereses del Patrimonio Autónomo, excluyendo de sus actuaciones cualquier clase de beneficio o retribución de carácter personal o ajeno distinto de los propósitos y finalidades estipulados en el presente contrato.
- e) Se abstendrán de recibir por parte de terceros cualquier clase de incentivo pecuniario, independientemente de su naturaleza u origen o su cuantía, a título de retribución o gratificación por la gestión encomendada, que no se encuentre prevista en el presente contrato o siempre que no medie autorización expresa del Fideicomitente, los órganos de administración o el presente contrato.
- f) Se abstendrán de aceptar obsequios, atenciones o tratamientos preferenciales por parte de terceros o por otros funcionarios, directores o administradores de cualquiera de las partes, o miembros de los órganos de administración del presente contrato, de modo que puedan comprometer su independencia profesional o la responsabilidad derivada de las obligaciones contraídas mediante el presente contrato o en virtud de la ley.
- g) Obrarán con lealtad y profesionalismo, con la debida diligencia y responsabilidad que incumben a las partes, de acuerdo con el presente contrato y la Ley, con miras a garantizar los lineamientos establecidos en la presente cláusula.
- h) Obrarán con lealtad y profesionalismo, con la debida diligencia y responsabilidad que incumben a las partes, en las demás circunstancias, situaciones o comportamientos cuya ejecución o inejecución resulten indicativos de la existencia de un riesgo de interés particular o ajeno en detrimento de la administración e inversión de los recursos que integran el presente contrato.

La responsabilidad legal, contractual y extracontractual por la ocurrencia de cualquiera de las conductas establecidas en la presente cláusula, y en todo caso, cualquier circunstancia evaluada como potencial o efectivamente constitutiva de conflicto de interés, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, recae en principio y principalmente sobre la persona o las personas en quienes se ejecuta la operación en provecho suyo que conlleva el riesgo de interés. En consecuencia, cuando quiera que se identifique por las partes alguna circunstancia constitutiva de conflicto de interés durante la ejecución del presente contrato o por cualquiera de los sujetos enunciados en la presente cláusula, la persona o las personas responsables deberán revelarlo a las partes en forma transparente y en cumplimiento de sus deberes legales y/o contractuales, con el fin de prevenir su ocurrencia, de tal forma que puedan adoptarse los mecanismos administrativos y operativos pertinentes que permitan evitar su materialización y buscar su oportuna solución.

Sin perjuicio de lo anterior y de las responsabilidades que puedan derivarse de tal hecho conforme a la ley, cuando quiera que se identifique por alguno de los sujetos enunciados en la presente cláusula, alguna circunstancia constitutiva de conflicto de interés durante la ejecución de este contrato, las partes seguirán los procedimientos de administración de los conflictos de interés establecidos en sus Códigos de Gobierno Corporativo o en aquellos documentos corporativos que se establezcan tales, y procederán a informar a la otra parte el potencial conflicto de interés identificado y su proceso de administración

**20.- TRATAMIENTO DE DATOS:** LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE se encargarán de mantenerse actualizados y cumplir la legislación colombiana de protección de datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

Así mismo, LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE con la celebración del presente contrato, se comprometen a cumplir con las políticas de tratamiento de datos que cada una tenga. Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de LA FIDUCIARIA o EL ENCARGANTE, se interpretará directa e indirectamente como otorgamiento a la otra parte o a sus representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

En el evento en que se consideren vulnerados estos derechos, se puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria cuyos datos de contacto se encuentran en la cláusula decima cuarta de este contrato. Para el efecto como requisito de procedibilidad de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, primero debe interponer su queja directamente ante la Fiduciaria y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente y de considerarlo pertinente, acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia.

**21- ESTIPULACIONES VERBALES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente Contrato De Vinculación, el cual constituye un acuerdo completo total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**22.- ANEXOS:** Se anexa copia de los siguientes documentos marcados con X:

- a) Fotocopia de la cédula de ciudadanía: \_\_\_\_
- b) Certificado de Ingresos y Retenciones: \_\_\_\_
- c) Declaración de Renta: \_\_\_\_
- d) Formato Único de Vinculación: \_\_\_\_
- e) Anexo No. 1 Plan de Pagos: \_\_\_\_
- f) Anexo No. 2 Planos: \_\_\_\_
- g) Anexo No. 3 Especificaciones de construcción: \_\_\_\_
- h) Anexo No.4 Autorización, Reporte y Consulta a las Centrales de Riesgo: \_\_\_\_

**23.- FIRMA ELECTRONICA:** Las partes acuerdan formalizar el negocio jurídico mediante firma electrónica a través de Adobe Sign, medio equivalente funcionalmente y con los mismos efectos legales a la firma manuscrita en papel, cuya validez jurídica se encuentra reconocida en la Ley 527 de 1999. El presente documento se firma electrónicamente el día y la hora que consta en el Informe de Auditoría generado por la compañía VeriSign, Inc, tercero encargado por Adobe para certificar la autenticidad de la transacción.



**EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR (ES)**

\_\_\_\_\_  
NOMBRE:  
C.C. No.

\_\_\_\_\_  
NOMBRE:  
C.C. No.

**LA FIDUCIARIA – EL ENCARGO FIDUCIARIO**

\_\_\_\_\_  
**Leonardo Fabio Ramirez Morales**  
Representante Legal  
FIDUCIARIA COOMEVA S.A.  
Como Administradora del Encargo Fiduciario **LIVING 7563**

**EL ENCARGANTE**

\_\_\_\_\_  
**Yeison Javier Garzón Burgos**  
C.C. No. 1.012.359.503  
Representante Legal  
G&C GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S

**ANEXO No. 1**

**PROYECTO LIVING 7563  
PLAN DE PAGOS  
CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR  
AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**

UNIDAD(ES) \_\_\_\_\_  
 PARQUEADERO(S) \_\_\_\_\_  
 DEPÓSITO (S) \_\_\_\_\_

CUOTA	FECHA DE ENTREGA	MONTO
Separación		
*Crédito		
Cuota Inicial		
Cuota No. 1		
(SE INTRODUCIRÁN LAS CASILLAS NECESARIAS DE ACUERDO CON EL PLAN DE APORTES ACORDADO ENTRE EL ENCARGANTE Y EL OPTANTE(S) COMPRADOR(ES))		

El valor total de (los) inmueble (s) señalado(s) en el encabezado del presente anexo asciende a la suma de aproximadamente **142,7 SMMLV** en el año en que se escriture.

\_\_\_\_\_  
 Nombre: \_\_\_\_\_ Nombre: \_\_\_\_\_  
 C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\*En el evento en que EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) no opte(n) por este tipo de aporte deberá incluirse en los cuadros respectivos la expresión "No aplica".

**ANEXO No. 4**

**PROYECTO LIVING 7563  
AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LAS CENTRALES DE RIESGO  
CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR  
AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**

UNIDAD(ES) \_\_\_\_\_

PARQUEADERO(S) \_\_\_\_\_

DEPÓSITO (S) \_\_\_\_\_

El(los) suscrito(s) en calidad de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) autorizo (autorizamos), de manera libre, voluntaria, expresa e irrevocable a FIDUCIARIA COOMEVA S.A., para que reporte a cualquier operador y/o fuente de información, legalmente establecido, toda la información referente a su comportamiento como cliente que se relacione con el nacimiento, ejecución, modificación, liquidación y/o extinción de las obligaciones que se deriven del presente Contrato De Vinculación y por medio del cual se imparten instrucciones a LA FIDUCIARIA, y que podrá reflejarse en las bases de datos de cualquier operador y/o fuente de información, legalmente establecido. La permanencia de la información estará sujeta a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten. Así mismo, autorizo (autorizamos), expresa e irrevocablemente, a FIDUCIARIA COOMEVA S.A. para que consulte toda la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otros países, atinente a sus relaciones comerciales que tenga (tengamos) con el sistema financiero, comercial y de servicios, o de cualquier sector, tanto en Colombia como en el exterior, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

La presente autorización se extiende para que FIDUCIARIA COOMEVA S.A. pueda compartir o circular información que corresponda al desarrollo de mis (nuestras) actividades con terceros, bien sea que éstos ostenten la condición de fuentes de información, operadores de información o usuarios, con quienes tenga (n) vínculos jurídicos de cualquier naturaleza, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten y en las políticas de tratamiento de datos personales de LA FIDUCIARIA.

Atentamente:

\_\_\_\_\_  
Nombre: \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nombre: \_\_\_\_\_

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_



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

Certificado generado con el Pin No: 230324183774354137

Nro Matrícula: 50C-1298192

Pagina 1 TURNO: 2023-209724

Impreso el 24 de Marzo de 2023 a las 02:14:07 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-05-1992 RADICACIÓN: 1992-99154 CON: SIN INFORMACION DE: 01-01-1800

CODIGO CATASTRAL: AAA0056UAEPCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL N.16 DE LA MANZANA Q BIS (SIC) DE LA PARCELA SIMON BOLIVAR DE BOGOTA. CON UNA EXTENSION DE 149.99 METROS CUADRADOS CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 7,50 METROS CON EL LOTE 9, SUR: EN 7,50 METOS CON VIA PUBLICA, ORIENTE: EN 20.00 METROS CON EL LOTE 15, OCCIDENTE: EN 20.00 METROS CON EL LOTE 17.

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: SIN INFORMACIÓN

2) CL 75B 63 46 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION LOTE 16 MANZANA Q BIS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-05-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1978 del 06-05-1971 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: RODRIGUEZ AMAYA JOSE DARIO

CC# 50575

DE: VARGAS DE RODRIGUEZ ROSARIO

CC# 20237224

A: BECERRA MONTAIEZ ISRAEL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-07-2002 Radicación: 2002-53238

Doc: SENTENCIA SIN del 13-03-2002 JUZGADO 30 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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: 230324183774354137**

**Nro Matrícula: 50C-1298192**

Pagina 2 TURNO: 2023-209724

Impreso el 24 de Marzo de 2023 a las 02:14:07 PM

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

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

DE: BECERRA MONTAVEZ ISRAEL

**A: BECERRA RODRIGUEZ HUMBERTO**

**CC# 79530976 X**

**A: BECERRA RODRIGUEZ MARTHA LUCIA**

**CC# 51900822 X**

**A: BECERRA RODRIGUEZ PATRICIA**

**CC# 51956466 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 01-12-2011 Radicación: 2011-114136

Doc: ESCRITURA 1758 del 18-11-2011 NOTARI 70 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$81,432,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BECERRA RODRIGUEZ HUMBERTO

CC# 79530976

DE: BECERRA RODRIGUEZ MARTHA LUCIA

CC# 51900822

DE: BECERRA RODRIGUEZ PATRICIA

CC# 51956466

**A: SALCEDO DE DUARTE MARIA JACINTA**

**CC# 24077612 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 09-02-2022 Radicación: 2022-11515

Doc: ESCRITURA 1 del 18-01-2022 NOTARIA UNICA de BOAVITA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: DUARTE SANCHEZ JORGE

CC# 1076912

**A: DUARTE SALCEDO CARLOS ALBERTO**

**CC# 79379806 X 50%**

**A: DUARTE SALCEDO JOSE IGNACIO**

**CC# 79342378 X 50%**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-01-2023 Radicación: 2023-2039

Doc: ESCRITURA 12556 del 27-12-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$300,000,000

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: DUARTE SALCEDO CARLOS ALBERTO

CC# 79379806

DE: DUARTE SALCEDO JOSE IGNACIO

CC# 79342378

**A: FIDUCIARIA COOMEVA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO DE PARQUEO LIVING 7563 NIT 9010614002**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-29448

Fecha: 19-09-2011





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

**Certificado generado con el Pin No: 230324183774354137**

**Nro Matrícula: 50C-1298192**

Pagina 3 TURNO: 2023-209724

Impreso el 24 de Marzo de 2023 a las 02:14:07 PM

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

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

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.

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-209724**

**FECHA: 24-03-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230419500875504943

Nro Matrícula: 50C-244501

Pagina 1

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 02:24:39 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 25-09-1974 RADICACIÓN: 74056575 CON: DOCUMENTO DE: 23-09-1974

CODIGO CATASTRAL: AAA0056UADECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO SIMON BOLIVAR DE ESTA CIUDAD Y LINDA NORTE EN EXTENSOIN DE 7.50 METROS CON EL LOTE DE TOBIAS CRUZ SUR EN EXTENSION DE 7.50 METROS CON LA CALLE 75B ORIENTE EN EXTENSION DE 20.00 METROS CON EL LOTE # 14 OCCIDENTE EN EXTENSION DE 20.00 METROS CON EL LOTE # 16.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) CL 75B 63 36 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 75B #51-36

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-05-1956 Radicación:

Doc: ESCRITURA 906 del 18-04-1956 NOTARIA 6 de BOGOTA VALOR ACTO: \$2,340
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROMERO JUAN BAUTISTA

A: BARRERA PARRA PARMENIO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-05-1975 Radicación: 75029331

Doc: ESCRITURA 1616 del 16-04-1975 NOTARIA 7 de BOGOTA VALOR ACTO: \$80,000
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: BARRERA PARRA PARMENIO

A: RODRIGUEZ ROZO JUAN BAUTISTA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-07-1981 Radicación: 56526

Doc: ESCRITURA 2594 del 06-06-1981 NOTARIA 7 de BOGOTA VALOR ACTO: \$80,000
Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ ROZO JUAN BAUTISTA

A: BARRERA PARRA PARMENIO



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

**Certificado generado con el Pin No: 230419500875504943**

**Nro Matrícula: 50C-244501**

Página 2

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 02:24:39 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-12-2015 Radicación: 2015-109688

Doc: ESCRITURA 2994 del 30-11-2015 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: BARRERA PARRA PARMENIO	CC# 61094	X
A: BARRERA PINZON JULIO HERNAN	CC# 1015410082	10%
A: BARRERA PINZON OSCAR DANIEL	CC# 1015421351	10%
A: BARRERA ROMERO BLANCA LILIA	CC# 41697037	20%
A: BARRERA ROMERO ELIZABETH	CC# 51612438	20%
A: BARRERA ROMERO MILLER JULIA	CC# 41718358	20%
A: BARRERA SALAMANCA CHRISTIAN ANDRES	CC# 79876977	6.66%
A: BARRERA SALAMANCA LUIS FELIPE	CC# 1015421269	6.66%
A: BARRERA SALAMANCA YENNY ALEJANDRA	CC# 1015392898	6.67%

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 01-11-2022 Radicación: 2022-99028

Doc: ESCRITURA 9003 del 07-10-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$323,464,000

ESPECIFICACION: RESTITUCION EN FIDEICOMISO CIVIL: 0154 RESTITUCION EN FIDEICOMISO CIVIL

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

A: BARRERA PINZON JULIO HERNAN	CC# 1015410082	X	10%
A: BARRERA PINZON OSCAR DANIEL	CC# 1015421351	X	10%
A: BARRERA ROMERO BLANCA LILIA	CC# 41697037	X	20%
A: BARRERA ROMERO ELIZABETH	CC# 51612438	X	20%
A: BARRERA ROMERO MILLER JULIA	CC# 41718358	X	20%
A: BARRERA SALAMANCA CHRISTIAN ANDRES	CC# 79876977	X	6.66%
A: BARRERA SALAMANCA LUIS FELIPE	CC# 1015421269	X	6.66%
A: BARRERA SALAMANCA YENNY ALEJANDRA	CC# 1015392898	X	6.67%

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-04-2023 Radicación: 2023-28637

Doc: ESCRITURA 1333 del 27-03-2023 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$530,000,000

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: BARRERA PINZON JULIO HERNAN	CC# 1015410082
DE: BARRERA PINZON OSCAR DANIEL	CC# 1015421351



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

Certificado generado con el Pin No: 230419500875504943

Nro Matrícula: 50C-244501

Pagina 3

Impreso el 19 de Abril de 2023 a las 02:24:39 PM

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

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

DE: BARRERA ROMERO BLANCA LILIA CC# 41697037

DE: BARRERA ROMERO ELIZABETH CC# 51612438

DE: BARRERA ROMERO MILLER JULIA CC# 41718358

DE: BARRERA SALAMANCA CHRISTIAN ANDRES CC# 79876977

DE: BARRERA SALAMANCA LUIS FELIPE CC# 1015421269

DE: BARRERA SALAMANCA YENNY ALEJANDRA CC# 1015392898

A: FIDUCIARIA COOMEVA S.A NIT.900978303-9 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO INMOBILIARIO DE PARQUEO LIVING
7563 NIT. 901061400-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2023-245370 FECHA: 19-04-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

[Handwritten signature]

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT



SOLICITUD  
#14302

DÍA	MES	AÑO
21	04	2023

## Secretaría Distrital del Hábitat

### Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

<b>Radicado</b>	1-2023-25105
<b>Fecha radicado</b>	2023-06-06
<b>Realizado por</b>	YEISON GARZON
<b>Identificación</b>	Cédula de ciudadanía 1012359503
<b>E-mail</b>	gyc.gestiondeproyectos@gmail.com
<b>Proyecto</b>	LIVING 7563
<b>Dirección</b>	CALLE 75 B # 63 - 36 Y CALLE 75 B # 63
<b>Teléfono</b>	3002677559
<b>CHIP</b>	AAA0056UAEP
<b>Matrícula</b>	50C244501

#### REVISIÓN CALIFICADA

##### 1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

<b>Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC</b>	Si
<b>El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)</b>	Si
<b>Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto</b>	
<b>Expedición no superior a 3 meses.</b>	Si
<b>Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.</b>	Si
<b>El solicitante es único titular del dominio.</b>	Si
<b>Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes</b>	
<b>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</b>	Si
<b>Aporta modelo de minuta de escritura</b>	Si
<b>La información corresponde al proyecto</b>	Si
<b>Identifica al (los) enajenante(s).</b>	Si
<b>El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).</b>	Si
<b>Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación</b>	Si
<b>Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca</b>	



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
<b>Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.</b>	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
<b>Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.</b>	
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
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
<b>Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).</b>	
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
<b>Forma de presentar los documentos</b>	
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

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN



Laura: Buen día,

Para continuar con su solicitud tenga en cuenta la siguiente información:

#### RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN (ORDEN DE LA CARPETA)

1. FORMATO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA PM05-FO86 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, FLUJO DE CAJA, ANEXO DE VENTAS - PM05 FO121 V9, FIRMADO. (OBLIGATORIO)
8. SOPORTES CONTABLES: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADO DE RESULTADOS Y REVELACIONES O NOTAS. CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES. (OBLIGATORIO)
9. CONTRATOS FIDUCIARIOS INICIALES CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)
10. ESTADO DE CUENTA DEL ENCARGO FIDUCIARIO O DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. (SI APLICA)
11. 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)
12. FORMATO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - PM05 FO124 V5, FIRMADO. (OBLIGATORIO)
13. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (OBLIGATORIO)\*\*. Y/O LICENCIA DE URBANISMO EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)
14. PLANOS ARQUITECTÓNICOS CORRESPONDIENTES A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, CON EL SELLO DE LA CURADURÍA Y DEBIDAMENTE DOBLADOS. (OBLIGATORIO)

PARA CONTINUAR DEBE SUBSANAR LO SIGUIENTE:

1. En el formato de RADICACION DE DOCUMENTOS corregir la casilla 18, según licencia de construcción 300.00
2. Actualizar el Formato PM05-FO121 Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V9, a la versión más reciente, la encuentra en la página <https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/tramites-servicios/enajenadores-0>.
3. Debe adjuntar Soportes contables: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y revelaciones o notas. Corte menor o igual a 3 meses. (obligatorio), es decir con fecha de corte máximo a 28 de febrero 2023.
4. Si la financiación del proyecto se hará también con CRÉDITOS PARTICULARES, debe anexar los respectivos soportes: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y revelaciones o notas. Corte menor o igual a 3 meses, última declaración de renta y una carta sencilla firmada por el particular, indicando el valor que será aportado al proyecto y que este será destinado específicamente para el desarrollo del mismo.
5. En cuanto a los planos, adjuntar únicamente los planos arquitectónicos aprobados en la licencia, elimine los otros archivos.

6. Adjuntar todos los contratos hechos con la fiduciaria junto con sus respectivos OTROSÍ, si aplica