

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

EDIFICIO BASILEA – CALLE –127A No. 7B - 49

Entre los suscritos **SONIA MARYAN GÓMEZ GAMA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, DC., identificada con la cédula de ciudadanía No 52.718.341 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de gerente y representante legal obra en nombre y representación de la sociedad **7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S.A.S**, identificada con el NIT. No. 900.965.431-7, constituida por Acta No. 001 de Accionista único del día primero (1) de abril de dos mil dieciséis (2016) inscrita el veinte (20) de abril de dos mil dieciséis (2016), bajo el número 02095623 del Libro IX, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta para que forme parte de este contrato, sociedad que en virtud del contrato de fiducia mercantil irrevocable celebrado mediante documento privado número 298324 de fecha 28 de abril de 2021 modificado con Otrosi No. 1 firmado por las partes el día –por el cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA cuya vocera y administrada es FIDUCIARIA POPULAR S.A en donde se establece que es el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien en el presente documento se denominará como LA PROMITENTE VENDEDORA por una parte y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, identificado(a)(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX expedida(s) en XXXXXXXX y XXXXXXXX respectivamente, de estado(s) civil(es) XXXXXXXX(a) y XXXXXXXX(a), y domiciliado(a)(s) en la ciudad de XXXXXXXX respectivamente, quien(es) en adelante se llamará(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de otra parte, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenida en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: ANTECEDENTES. - LA PROMITENTE VENDEDORA desarrolla un proyecto de construcción y venta de vivienda de interés social denominado EDIFICIO BASILEA ubicado en la calle CIENTO VEINTISIETE A (127A) No. SIETE B CAURENTE Y NUEVE (7B 49) de la ciudad de Bogotá, Distrito Capital en el departamento de Cundinamarca, el cual estará conformado por un total de CINCUENTA (50) apartamentos distribuidos en una (1) torre completa de vivienda de DIEZ (10) pisos de alto. Contará con una Licencia de construcción y será desarrollada en una (1) etapa constructiva. El proyecto que contiene el inmueble objeto de este contrato está ubicado en el Lote Urbano ubicado en la misma dirección del proyecto con matrícula inmobiliaria 50N – 17008, chip-AAA0101ELFZ, inmueble que tienen una cabida total aproximada de TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON TREINTA CENTESIMAS DE METROS CUADRADOS (346.30) y sus linderos son los siguientes. LINDEROS: POR EL NORTE: EN DOCE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (12.20M²) CON LA CALLE CIENTO VEINTIOCHO 128, POR EL ORIENTE EN VEINTISIETE PUNTO CAURENTE Y NUEVE METROS CUADRADOS (27.49M²) CON EL LOTE No. 7.A, POR EL SUR EN 12.00 METROS CUADRADOS CON PARTE DEL LOTE No. 10 DE LA MISMA MANZANA Y POR EL OCCIDENTE EN VEINTINUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (29.75M²) CON EL LOTE No. 9 DE LA MISMA MANANA.

SEGUNDO: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.” LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a título de VENTA real y efectiva mediante otorgamiento de escritura pública por el régimen de propiedad horizontal con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan y EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) promete(n) adquirir el derecho de dominio y la plena posesión material, sobre el (los) siguientes bien (es) inmueble (es):

APARTAMENTO XXXXX) el cual hace parte del proyecto EDIFICIO BASILEA, con nomenclatura oficial calle CIENTO VEINTISIETE A (127A) No. SIETE B CUARENTA Y NUEVE (7B 49) de la ciudad de Bogotá, cuyas especificaciones de construcción se describen en el presente contrato.

LINDEROS ESPECIFICOS DEL INMUEBLE **EN TRAMITE**

LINDEROS INTERIORES: EN TRAMITE

PARÁGRAFO 1º ” La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento, los cuales por formar parte de la estructura de la edificación tienen la calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro la solidez y estabilidad de la construcción. PARÁGRAFO 2º.- No obstante la mención de las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, Estas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

ESPECIFICACIONES EDIFICACIÓN: EN TRAMITE

NOTAS

- Todas las anteriores especificaciones están sujetas a cambio sin previo aviso debido a condiciones técnicas o dependiendo del suministro y la disponibilidad de las mismas en el mercado al momento de su instalación, pero su reemplazo se hará por su respectivo equivalente.
- El proyecto está concebido como una sola etapa de construcción.
- Los bienes comunes esenciales se entregarán conforme a lo establecido en el artículo 24 de la ley 575 de 2001. Los bienes comunes no esenciales del proyecto tales como los bicicleteros, el salón de co-working y la recepción, podrán ser entregados luego de la enajenación de, por lo menos, el 51% de los inmuebles.
- Para garantizar el buen funcionamiento del edificio, se considera que los equipos que se ponen en marcha durante el proceso de administración provisional, inician en su periodo de garantía desde la entrada en funcionamiento de cada uno de ellos.

- El proyecto se ubica en estrato 5 de acuerdo a la asignación de la secretaria distrital de planeación de Bogotá.
- Las medidas descritas para las zonas comunes tienen un margen de 10 cm de longitud debido a las tolerancias de los materiales y el diseño del edificio. Las medidas de los espacios son tomadas en un punto específico. Teniendo en cuenta que los espacios no son regulares, dichas medidas pueden ser diferentes dependiendo de la forma del espacio y del punto donde se tomen. Los planos aprobados o por aprobar, contienen o contendrán las medidas y formas exactas.
- Las medidas estándar de los parqueaderos es 2.20 mts de ancho por 4.50 mts de largo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El inmueble así alinderado se encuentra registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-17008. PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del proyecto, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito. PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COM PRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el EDIFICIOBASILEA así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del proyecto de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA en el apartamento modelo, planos y demás instrumentos utilizados que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan conocer. PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la facultad de sustituir los materiales de acabados nacionales o importados que podrán ser reemplazados sin previo aviso en todo o en parte, cuando no le fuere posible instalar dichos acabados en las condiciones y/o con las especificaciones inicialmente convenidas en caso de presentarse deficiencia en el suministro por parte de los productores y distribuidores de los diferentes materiales empleados en la construcción de estos, por otros de igual calidad, a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, lo cual autoriza expresamente a esta con la firma de este documento. PARÁGRAFO QUINTO: No obstante la anterior individualización del inmueble prometido, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no afectará la validez del negocio ni dará lugar a reclamos por ninguna de las partes.

TERCERA: TITULO DE ADQUISICIÓN. - LA PROMITENTE VEN-DEDORA garantiza que FIDUCIARIA POPULAR S.A. vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA es propietaria fiduciaria de los inmuebles que conforman el proyecto EDIFICIO BASILEA por haberlos adquirido como a continuación se indica:

1. Que la Sociedad FIDUCIARIA POPULAR S.A, como vocera y representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA a quien representa, es propietaria del lote ubicado en calle CIENTO VEINTISIETE A (127A) No. SIETE B CUARENTA Y NUEVE (7B 49), de la ciudad de Bogotá, D.C en el departamento de Cundinamarca, los cuales adquirió por Transferencia de Dominio a Título de Aporte en

Fiducia Mercantil según consta en Escritura Publica Número DOCE VEINTICINCO DEL VEINTINUEVE DE ABRIL DE 2021 otorgado en la Notaría DIECISEIS (16) del Círculo de Bogotá D.C, debidamente inscrita en el folio de Matricula Inmobiliaria Números 50N-17008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

2. Las edificaciones por estarlas levantando a sus propias expensas, para lo cual obtuvo previamente de la Curaduría Urbana Número Cuatro (4) de Bogotá, la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN distinguida con el número 11001-4-21-2031 de fecha TRES (3) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOSMIL VEINTIUNO (2021) aprobada mediante Resolución número 11001-4-22-0660 del DIECIOCHO (18) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022) por medio de la cual se aprueba y expide la Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva y Visto Bueno Propiedad Horizontal, para el EDIFICIO BASILEA PARAGRAFO. - La construcción del EDIFICIO BASILEA está siendo ejecutada por la sociedad 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos que se establecen en el contrato de fiducia mercantil irrevocable celebrado mediante documento privado número 298324 de VEINTIOCHO (28) de ABRIL del año dos mil VEINTIUNO (2.021)_MODIFICADO MEDIANTE OTROSI No. 1 CON FECHA

CUARTA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. "La enajenación del inmueble descrito y alinderado comprende además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete en venta, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del proyecto EDIFICIO BASILEA de acuerdo a la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, conforme a lo establecido en la Ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2.001) y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto que se encuentra en proceso de expedición.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y declara(n) haber identificado plenamente sobre ellos el inmueble materia del presente contrato y por el conocimiento adquirido en esta forma declara(n) su conformidad al respecto; y de los bienes comunes del proyecto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el texto del reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble objeto de la presente promesa, y que conoce, respeta y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o el permiso de las autoridades respectivas. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizarlas modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PARTE VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y

pertinentes al planteamiento general del proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio total convenido del inmueble prometido en venta mediante el presente documento, es la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXXXX.00). De dicho valor, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) pagado hasta la fecha de corte del Extracto de Cuenta, la suma señalada en el cuadro correspondiente en el Anexo N° 1 denominado extracto de cuenta, que se adjunta y hace parte del presente contrato, sumas que LA PROMITENTE VENDEDORA declara recibidas a su entera satisfacción, sin perjuicio de que ésta en cualquier momento puede realizar una revisión para verificar que los pagos se hayan aplicado correctamente. En el evento en que surjan inconsistencias, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagarán de conformidad con el "Plan de Pagos" adjunto en el Anexo No 2 y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa el monto remanente del precio de los inmuebles. Si parte del precio del inmueble es cancelado con el producto de cesantías, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n): 1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos a parte del precio del inmueble. 2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías mediante cheque o abono en la cuenta que LA PROMITENTE VENDEDORA, le(s) indique para tales efectos. 3. Autorizar expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor del FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA . PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el pago del capital, indicado en el "Plan de Pagos" adjunto en el Anexo No 2 y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMITENTE VENDEDORA, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, exigir el cumplimiento forzado del presente contrato o dar por terminado el mismo de manera unilateral sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) suma(s) correspondiente(s) al (los) crédito(s) sea(n) entregada(s) directamente a EL FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA mediante pago, giro o abono en una cuenta directa a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de cualquier saldo insoluto del precio que no fuere cubierto en la forma pactada, asumiendo la obligación de cubrir el valor del crédito otorgado, en caso que por cualquier razón no sea debidamente pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA. PARÁGRAFO QUINTO: Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que este se entienda entregado y hasta la fecha

de desembolso efectivo de lo(s) crédito(s), EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses a la tasa del dieciséis por ciento efectivo anual (16% E.A), el cual le garantizará a esta última la cancelación de la suma adeudada mencionada en las casillas crédito del Anexo N° 2 "Plan de Pagos" adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa. PARÁGRAFO SEXTO: Los pagos que haga EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COM-PRADOR(A)(ES) se obligan a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA. PARÁGRAFO SÉPTIMO: Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que LA PROMITENTE VENDEDORA debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, implicará de una parte, la aceptación por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y la modificación por escrito del contrato de Promesa de compraventa y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA en los términos que se estipularan en la reforma del presente contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, dichas modificaciones deberán ser comunicadas mediante documento escrito por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), mínimo con noventa (90) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato; de lo contrario no serán aceptadas por LA PROMITENTE VENDEDORA. PARÁGRAFO OCTAVO: No obstante la forma de pago pactada, en la escritura pública de compraventa con la cual se da cumplimiento a la presente promesa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

SEXTA: SOLICITUD Y TRAMITE DEL CREDITO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) el (los) préstamo(s) a que se hace referencia la casilla crédito del Anexo N° 2 "Plan de Pagos" adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta(s) exija(n), y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos. Asimismo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija(n) LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) necesarias para el otorgamiento de(los) crédito(s), o derivados de este(os), y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA que se regulan más adelante.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) a LA PROMITENTE VENDEDORA para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a rembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso

por LA PROMITENTE VENDEDORA quien bien puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobará el respectivo crédito. PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el trámite de los documentos con destino a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(lo) que es exclusivamente de su cargo. PARÁGRAFO TERCERO. En el caso de que la entidad apruebe el crédito por un valor inferior al previsto en la casilla crédito del Anexo N°2 "Plan de Pagos" adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, LA PROMITENTE VENDEDORA dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con LA(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en el cuerpo de este contrato. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, procediendo LA PROMITENTE VENDEDORA a devolver a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) los dineros recibidos de estos como parte del precio, dentro de los treinta(30) días hábiles siguientes a la fecha en la que se comuniquen a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el rechazo de la propuesta, quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato. PARÁGRAFO CUARTO: Si reunidos por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todos los requisitos exigidos por LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), esta(s) negare(n) libremente el(los) crédito(s) solicitado(s), o si lo negare(n) por causas originadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble. En tales eventos LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas abonadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula Décima Segunda del presente contrato, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) de la negativa del crédito. PARÁGRAFO QUINTO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) aún no se hubieren pronunciado respecto de la ratificación del(los) crédito(s) solicitado(s) por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA quedará facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin causación de intereses previos los descuentos

financieros de acuerdo con la Ley 633 del 2.000. PARÁGRAFO SEXTO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al crédito aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) restituirá(n) el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa. PARÁGRAFO SEPTIMO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.

SÉPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. LOS PROMITENTES VENDEDORA y COMPRADOR(A)(ES) se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa, en la notaría _____ del Circulo de Bogotá D.C., a más tardar el día

dentro de la hora de las _____ am, para lo cual las partes concurrirán a la mencionada Notaría provistos de cédula de ciudadanía, para firmar la correspondiente escritura pública. La PROMITENTE VENDEDORA o su Apoderado lo hará dentro de los tres (3) días siguientes a la firma de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en sus oficinas. La no suscripción de la Escritura Pública mencionada en la fecha, hora y lugares convenidos, se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal acción. En el evento en que el otorgamiento de la escritura pública se pueda realizar con anterioridad a la fecha indicada anteriormente, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso mediante comunicación escrita a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la cual será enviada a la Última dirección registrada y que hará parte integral del presente contrato, indicando la fecha en la cual se llevara a cabo el otorgamiento de la escritura pública, la cual será de estricto cumplimiento para las partes. No obstante, para que LA PROMITENTE VENDEDORA se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido con la cancelación de la cuota inicial y demás obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a lo que se indica en las casillas cuota inicial en el Anexo N°2 del "Plan de Pagos" adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, con anterioridad a la firma de la escritura pública. Igualmente, deberá encontrarse aprobado el crédito de vivienda a que hacen referencia las casillas Crédito del Anexo N° 2 del "Plan de Pagos" adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

deberá(n) haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito, como entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente a LA PROMITENTE VENDEDORA para recibir los montos establecidos, etc.

PARÁGRAFO PRIMERO: PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA. Para LA PROMITENTE VENDEDORA, la obligación de transferir el inmueble está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya(n) realizado la cancelación total de la cuota inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás y, hayan obtenido el Paz y Salvo otorgado por la PROMITENTE VENDEDORA con fecha no inferior a sesenta (60) de antelación a la fecha de la firma de la Escritura de Compraventa, documento que exigirá la Notaría el día estipulado para la firma, so pena de que el contrato de promesa se resuelva de pleno derecho sin requerimiento alguno. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se comprometerá a conservar todos sus comprobantes de pago originales, ya que los mismos deberán ser entregados a LA PROMITENTE VENDEDORA antes de la firma de la escritura de compraventa que perfecciona este contrato. 2. Que haya sido notificada la aprobación definitiva del crédito que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este contrato. 3. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya(n) efectuado las gestiones que les competen, necesarias para la legalización y desembolso del crédito y de las cesantías si se hubieren comprometido como parte del precio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no contará con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA, vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en este mismo contrato. PARÁGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. PARÁGRAFO CUARTO: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), los intereses a que se hace referencia en el parágrafo tercero de la cláusula QUINTA se empezarán a causar a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar terminada unilateralmente, sin necesidad de declaración judicial, la presente promesa de compraventa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula décima tercera. PARÁGRAFO QUINTO: En la escritura de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social y se establecerá la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por el artículo 60 de la Ley 98 de 1989.

OCTAVA: ENTREGA DEL INMUEBLE. — LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa que da cumplimiento al contrato aquí prometido, salvo que acaezca algún evento que suspenda la marcha normal de los trabajos

y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, como demora en la instalación de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA, huelga de personal de LA PROMITENTE VENDEDORA, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez probada de materiales de construcción en el mercado, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento de lo cual se dará aviso a EL(LA)(LOS) PROVIITENTE(S) COM PRADOR(A)(ES) oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes, en la que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. El mismo día de la entrega a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual del Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega realizadas directamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad del Artículo 24 de la Ley 675 de 2001. PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, este se tendrá por entregado para todos los efectos mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y la firma de dos (2) testigos. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA. PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa, se entregará por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LA)(LOS)

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), cuando está provisto de los correspondientes servicios públicos definitivos de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y las redes de alcantarillado conectadas. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la Época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. La conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico corren por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES). LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. Los cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), siendo estos(as) exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, tal es el caso de los derechos de conexión decretados y cobrados por CODENSA S.A. E.S.P. de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997; en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados, o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

NOVENA: LIBERTAD GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que el FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que LA PROMITENTE VENDEDORA hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indica, de las servidumbres que naturalmente le corresponden Las cargas que graven al inmueble mientras no se transfieran el derecho de dominio serán de cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA y no de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) establecen de común acuerdo por medio del presente documento, de manera libre y voluntaria, que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar sesenta (60) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa que da cumplimiento a este contrato, el valor correspondiente al impuesto predial del inmueble objeto de la presente promesa, correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de la firma de la escritura pública que da cumplimiento a este contrato y el treinta y uno (31) de diciembre de año dos mil_ (2.02), pago que ha sido previamente realizado por LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con las normas vigentes. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley. PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA solicitará a la Oficina de Catastro Distrital que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del proyecto EDIFICIO BASILEA el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

DÉCIMA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. — LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, valorizaciones etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde la fecha de firma de la escritura de compraventa y entrega material del inmueble con la cual recibe la posesión del mismo. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del Proyecto y sus bienes comunes, serán de cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo.

DÉCIMA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE. — EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO INEMBARGABLE a favor suyo y de su esposo(a) y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley de 1989, y en la Ley 33 de 1991. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, este solo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: ARRAS. Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del precio pactado. Las partes de común acuerdo adicionalmente establecen que esta suma de dinero sea entregada por parte de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y sea recibida por LA PROMITENTE VENDEDORA como liquidación anticipada de perjuicios, de manera tal que ninguna de ellas podrá apartarse del cumplimiento del contrato. En caso de incumplimiento de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de cualquiera de las obligaciones aquí contratadas, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá apropiarse de las arras pactadas dando por terminado de manera unilateral sin necesidad de declaración judicial el presente contrato. En el evento de incumplimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA podrá EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), exigir la devolución del valor de las arras pactado, más otro tanto, es decir dobladas. Si el total de este importe aún no ha sido recibido por LA PROMITENTE VENDEDORA, se entenderá que dicho monto se irá complementando en la medida en que LA PROMITENTE VENDEDORA vaya recibiendo de parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) nuevas sumas de dinero como abono al precio del inmueble. Tales se pactan con un doble. De otra parte, se establece que, en caso de desistimiento o retracto de cualquiera de las partes, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado sin necesidad de declaración judicial de manera unilateral.

PARÁGRAFO: De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá un término de treinta (30) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de

ninguna naturaleza, previos descuentos financieros de acuerdo a la Ley 633 del 2.000 y de la suma correspondiente a los gastos de administración del negocio. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado, y en caso de ser imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA, esta restituirá doblada la suma entregada a título de arras.

DÉCIMA TERCERA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el mantenimiento y todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a su uso indebido por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá LA PROMITENTE VENDEDORA y/o su CESIONARIA de conformidad con la ley.

DÉCIMA CUARTA: GASTOS. Los gastos notariales del otorgamiento de la correspondiente escritura de Compraventa que da cumplimiento a esta promesa, serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Dichos gastos serán cancelados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el día de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, directamente en la Notaría, en la parte que le corresponda(n). El impuesto de registro y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C que se causen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el impuesto de registro y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C que se causen con ocasión del otorgamiento y posterior registro del gravamen hipotecario a favor LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) constituir para garantizar el crédito y su posterior cancelación, y los gastos de legalización que se requieran, serán asumidos íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) al igual que los que origine la constitución e inscripción del Patrimonio de Familia inembargable y la inscripción de la prohibición de la transferencia y el derecho de preferencia. En caso de constituirse cualquier otra garantía, los gastos correspondientes serán de cargo exclusivo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

DÉCIMA QUINTA: PERMISO DE VENTAS. — LA PROMITENTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el proyecto de vivienda localizado en el inmueble materia del presente contrato por la SECRETARIA DEL HÁBITAT de la ciudad de Bogotá, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 según consta en radicación: EN TRAMITE

DÉCIMA SEXTA: INTUITO PERSONAE: El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) así, en caso de fallecimiento de este(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión.

DÉCIMA SÉPTIMA: La cesión del presente contrato o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión, como de la(s) persona(s) cesionaria(s), por parte de LA PROMITENTE

VENDEDORA. Esta cesión no producirá efectos entre las partes, ni respecto de terceros, si no cuenta con la aceptación expresa por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

DÉCIMA OCTAVA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en el evento en que el inmueble objeto del presente Contrato de promesa de compraventa, se encuentre(n) o vaya(n) a ser afectado(s) a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa.

DÉCIMA NOVENA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) de manera voluntaria e inequívoca, que LA PROMITENTE VENDEDORA, en cumplimiento de su obligación legal de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo, y siguiendo la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por considerarlo una causal objetiva, podrá terminar de manera unilateral, sin requerimiento judicial, el presente contrato cuando durante el proceso de vinculación LA PROMITENTE VENDEDORA, la Entidad Bancaria o cualquier participante en este proceso de adquisición, verifique que su nombre haya sido incluido en la lista OFAC (Office of Foreign Control), comúnmente llamada lista Clinton, o en cualquier otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o cuando haya sido incluido en alguna lista como la lista ONU, lista de la contraloría, lista de la procuraduría, entre otras de carácter restrictivo, en las que se publiquen los datos de las personas condenadas o vinculadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, o relación con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata de personas, entre otras.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de lo anterior, cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sea(n) una persona jurídica, para que LA PROMITENTE VENDEDORA, pueda terminar unilateralmente el contrato bastará con que el nombre de alguno de sus socios y/o administradores, haya sido incluido en alguna lista con las características mencionadas en esta cláusula. De conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, se entenderá por administrador: el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones. PARÁGRAFO SEGUNDO: La vinculación formal de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o, si es el caso, de cualquiera de sus socios, administradores y/o representantes legales a un proceso judicial nacional y/o internacional, relacionado con las actividades de las que trata esta cláusula, también será causal suficiente para terminar unilateralmente el presente contrato sin requerimiento judicial.

VIGESIMA: El cumplimiento de la PROMESA en lo que tiene que ver Única y exclusivamente con la suscripción de la escritura de transferencia del inmueble objeto de la misma se hará por parte de la sociedad FIDUCIARIA POPULAR S.A., sociedad de servicios

financieros legalmente constituida por Escritura Pública número cuatro mil treinta y siete (4.037) de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Décima Cuarta (14ª) del Círculo Notarial de Bogotá, con autorización de funcionamiento conferida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución S.B. 3329 del doce (12) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) y debidamente registrada ante la Cámara de Comercio de Bogotá, en calidad de vocera del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA. En este sentido queda establecido que la obligación de la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA consiste únicamente en transferir los inmuebles, y que no ni es responsable por la destinación que LA PROMITENTE VENDEDORA da a los recursos recibidos de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), para la ejecución del PROYECTO. La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un buen hombre de negocios. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. El desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto denominado EDIFICIO BASILEA será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, sin participación, ni responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

VIGESIMA PRIMERA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaran que conocen los términos del contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA y en razón de ello se ratifica que el saneamiento de la COMPRAVENTA, por cualquier causa, corresponde al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la sociedad 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.A.S.

VIGÉSIMA SEGUNDA. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, 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, 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-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-

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.

VIGÉSIMA TERCERA: CUMPLIMIENTO SARLAFT LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) 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. LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) 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 Y 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 LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tiene derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

VIGESIMA CUARTA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envíe(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a la siguiente dirección señalada: xxxxxxxxx de la ciudad Bogotá D.C.. Será de total responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) comunicar a LA PROMITENTE VENDEDORA, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato. Toda modificación en el lugar de recibo de las notificaciones deberá ser comunicada por las partes por medio de telegrama o correo certificado de manera inmediata a la ocurrencia del hecho.

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá, D.C. en dos (2) ejemplares del mismo tenor de igual valor y contenido, uno para LA PROMITENTE VENDEDORA y uno con destino a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

EL PROMITENTE VENDEDOR:
7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.AS
NIT: 900.965.431-7

ACTO 1: COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL =====

FIDEICOMITENTE: =====

7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S.A.S, identificado con el NIT 900.965.431-7

VENDEDOR– TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO: =====

FIDUCIARIA POPULAR S.A., identificada con NIT. 800.141.235-0, **COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA**, identificado con NIT.830.053.691-8. =====

COMPRADOR(ES): =====

XXCOMPRADOR, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número **XX** expedida en XX.===== **PRIMER ACTO:** ========== **COMPRAVENTA** =====

Compareció (eron): **i)** La señora **ADRIANA RODRIGUEZ LEON**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.313.841 expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación legal de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, identificada con NIT. 800.141.235-0, en calidad de Representante Legal Suplente, 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

FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA identificado con el **NIT. 830.053.691-8** constituido por documento privado de fecha 28 DE ABRIL DE 2021 contrato fiduciario a partir del cual se impartió a la **FIDUCIARIA POPULAR 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) SONIA MARYAN GOMEZ GAMA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.718.341 de Bogotá D.C, quien en su calidad de Gerente y por lo tanto Representante Legal obra en nombre y representación de la sociedad **7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S.A.S**, identificada con el NIT 900.965.431-7, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C, constituida por Acta No. 001 de Accionista único del día primero (1) de abril de dos mil dieciséis (2016) inscrita el veinte (20) de abril de dos mil dieciséis (2016), bajo el número 02095623 del Libro IX, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; el cual se anexa para su protocolización, quien para los efectos del presente instrumento se denominará y conocerá como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; y por la otra parte **i) XX COMPRADOR**, XX mujer, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, con domicilio en XX, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía Número **XX** expedida en XX, de estado civil XX con sociedad conyugal vigente, de actividad económica XX, 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.- La sociedad **7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S.A.S** desarrolló por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución el proyecto inmobiliario

denominado **EDIFICIO BASILEA** ubicado en la calle CIENTO VEINTISIETE A (127A) No. SIETE B CAURENTE Y NUEVE (7B 49) de la ciudad de Bogotá D.C. El proyecto consiste en la construcción de CINCUENTA (50) apartamentos y DIEZ (10) parqueaderos. El proyecto se levantará en un área de TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON TREINTA CENTESIMAS DE METROS CUADRADOS (346.30) y se adelanta sobre el lote de terreno identificado con el folio de matrícula número 50N – 17008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

=====

SEGUNDA.- Por medio de la 11001-4-21-2031 de fecha TRES (3) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOSMIL VEINTIUNO (2021) aprobada mediante Resolución número 11001-4-22-0660 del DIECIOCHO (18) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022) de la Curaduría Urbana 4 del Bogotá D.C otorgó la Licencia de Construcción en la modalidad Obra Nueva para Vivienda Multifamiliar de Interés Social (VIS) denominada EDIFICIO BASILEA a la sociedad **7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S.A.S.** identificada con NIT. 900.965.431-7.

=====

TERCERA.- Mediante documento privado se celebró **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINSTRACIÓN Y PAGOS** suscrito el 28 DE ABRIL DE 2021 entre la sociedades miembros del **7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, en calidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, e **INVERSIONES ELUNEY S.A.S.** en calidad de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, en calidad **FIDUCIARIA**, constitutivo del **FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA**, el cual tiene por objeto “(...)la administración de los bienes muebles e inmuebles transferidos para la conformación e incremento del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por parte de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** o por cuenta de este, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo adelante las siguientes gestiones:

1. Los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato y con las que posteriormente le imparta **LOS FIDEICOMITENTES**;
2. Permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

3. Como producto de la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** reciba y administre las sumas de dinero entregadas por los **OPTANTES COMPRADORES** al proyecto; para que dichas sumas sean giradas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, una vez cumplidas las condiciones de punto de equilibrio y previo visto bueno del **VEEDOR** designado.

4. Una vez terminadas las obras del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE**, **LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES**, las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** respecto de las cuales suscribieron las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto.
5. Finalmente, se entregará a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** según corresponda, los bienes y/o recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las **UNIDADES INMOBILIARIAS** y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

(...)"

"**CUARTA.- EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron **OTROSÍ N° 1** el al **CONTRATO DEFIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y**

PAGOS constitutivos del **FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA**, por medio del cual se el objeto de ajustar la participación del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** del 27,10% de las ventas totales al 27.37% de las ventas totales, adicionalmente determinar que el **PROYECTO** es de **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**, finalmente se suscribió **Otrosí Nro. 2** con el objetivo de incluir a la sociedad **INVERSIONES ELUNEY S.A.S**, identificada con Nit. 900.585.543-2, en calidad de Fideicomitente Inversionista

QUINTA.- Mediante Escritura Pública Número MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO

(1225) del veintinueve (29) de abril del año dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaria Dieciseis del Circulo de Bogotá, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** transfirió a **TÍTULO DE**

ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL a la **FIDUCIARA POPULAR S.A.** como vocera y administradora del “**FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA**”, el derecho de dominio y de posesión real y material que tenía sobre el lote identificado con folio de matrícula número 50C-465545 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

SEXTA: Con la suscripción de la presente compraventa, la sociedad **7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, reitera a **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** la instrucción impartida de suscribir como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA** en calidad de **VENDEDOR – TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO**, el presente contrato sobre la (las) unidad (es) inmobiliaria (s) resultante (s) del proyecto de Vivienda de Interés Social **EDIFICIO BASILEA**.

SÉPTIMA: EL VENDEDOR – TRADENTE Y PROPIETARIO FIDUCIARIO-, es decir el **FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA** cuyo vocero y administrador fiduciario es **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, celebra la presente transferencia en cumplimiento de la instrucción que en tal sentido impartió **EL FIDEICOMITENTE** y teniendo en cuenta la calidad de propietario del derecho de dominio del inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto de Vivienda de Interés Social denominado **EDIFICIO BASILEA**. El presente contrato se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO: EL VENDEDOR / TRADENTE Y/O PROPIETARIO 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): _____, que hace parte del **EDIFICIO BASILEA**, ubicado en la calle CIENTO VEINTISIETE A (127A) No. SIETE B CAURENTA Y NUEVE (7B 49) de la ciudad de Bogotá D.C. **BARRIO BELLA SUIA RUBIO DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE BOGOTA D.C.** cuyos linderos son

XXDESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y LINDEROS

Este Inmueble se identifica con el folio de Matrícula Inmobiliaria Número: _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Bogotá Zona Norte. En Catastro no ha habido la mutación correspondiente aún aparece la Cédula Catastral en **Mayor Extensión** con Número

_____. **LINDEROS GENERALES DEL PROYECTO EDIFICIO**

BASILEA: El lote de terreno donde está edificado el EDIFICIO, tiene un área total de

_____ metros cuadrados (_____ M²), cuyos

linderos son los siguientes:

Este predio se identifica con la Matrícula inmobiliaria número 50C-465545 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Norte.

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 de Vivienda de Interés Social.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO BASILEA, fue sometido al régimen de propiedad horizontal o separada y sureglamento de copropiedad elevado a instrumento público, tal como consta en la

Escritura Pública número _____ (_____) del

_____ de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaría

_____ - del Círculo Bogotá D.C, registrada entre otros en el folio de matrícula inmobiliaria Número 50C-465545 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Norte.

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. =====

SEGUNDA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN. La propiedad del terreno y de las construcciones en él levantadas, que conforman el Proyecto **EDIFICIO BASILEA**, radica actualmente en cabeza de la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA**", por haberlo adquirido por transferencia a título de fiducia mercantil que le hizo la sociedad **CONSTRUCTORA RENOVACIÓN URBANA S.A.S.**, mediante la Escritura Pública Número MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO (1225) del veintinueve (29) de abril del año dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaria Dieciseis del Circulo de Bogotá, en la que consta que la sociedad **PATRIMONIO GUTIERREZ SOLANO Y CIA S.C.A.** por cuenta del **EL FIDEICOMITENTE**

APORTANTE es decir la sociedad **INVERSIONES ELUNEY S.A.S.** 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 de matrícula número 50C-465545 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Norte.

=====

La construcción del Proyecto de Vivienda de Interés Social **EDIFICIO BASILEA** adelanta por parte de **EL FIDEICOMITENTE 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 subsidios de vivienda y recursos propios del comprador(a).

PARÁGRAFO PRIMERO.- LICENCIA: el **EDIFICIO BASILEA** se construye con sustento Resolución 11001-4-21-2031 de fecha TRES (3) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOSMIL VEINTIUNO (2021) aprobada mediante Resolución número 11001-4-22-0660 del DIECIOCHO (18) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022) otorgó la Licencia de Construcción en la modalidad Obra Nueva para Vivienda de Interés Social (VIS) denominada **EDIFICIO BASILEA** a la sociedad **7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.A.S**

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de **XX MONEDA LEGAL (\$XX.00 M/L)**, cantidad que **EL(LA) COMPRADOR(A)** ha(n) pagado y pagará(n) así: =====

3.1. La suma de **XX MONEDA LEGAL (\$XX.00 M/L)**, proveniente de recursos propios, los cuales fueron consignados por el **COMPRADOR(RA)** a favor del **“FIDEICOMISO BASILEA”**, administrado por la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, en la cuenta XX del Banco XX y que a la fecha el Patrimonio Autónomo confirma la entera satisfacción del mismo.

3.2. La suma de **XX MONEDA LEGAL (\$XX M/L)**, equivalentes a XX Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (XX SMLMV) para la vigencia del año XX, por concepto de subsidio otorgado por XX a través de Resolución XX. =====

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.

PARÁGRAFO CUARTO. AUTORIZACIÓN: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en su condición de suministrador de la solución de vivienda objeto de la presente venta, autoriza para que la suma de dinero indicada en el numeral 3.2 sea consignada en la cuenta bancaria del **“FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA”**, administrado por la **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**

===== **CUARTA: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8 de la Ley 3ª de 1991, modificada por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012: El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado o a la Entidad Territorial que lo haya otorgado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido **diez (10) años desde la fecha de su transferencia**, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los

hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente. La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un **DERECHO DE PREFERENCIA** para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional. Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda. =====

PARÁGRAFO PRIMERO. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata la presente cláusula se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. =====

PARÁGRAFO SEGUNDO. Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000. =====

QUINTA: 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 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 BASILEA** a la sociedad **CONSTRUCTORA RENOVACIÓN URBANA S.A.S. – FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y a la sociedad **INVERSIONES ELUNEY S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en los términos que establece la ley y según lo dispuesto en el Contrato de Fiducia que dio origen al **FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA**, obligándose a ello con la suscripción de este instrumento. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga 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. **SEXTA: ENTREGA MATERIAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hará 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 Bogota 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 **EL 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 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 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 CONSTRUCTOR** o donde éste señale.

PARAGRAFO TERCERO: No obstante el término convenido para la entrega, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda 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 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 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 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 CONSTRUCTOR** se compromete 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 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 PROPIETARIO 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.

NOVENA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deja constancia que los documentos para el permiso de enajenación de “**EDIFICIO BASILEA**”, fueron radicados ante la Alcaldía Mayor de Bogota D.C, quien expidió **ACTA DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

de fecha _____ bajo el radicado _____, para adelantar actividades de enajenación del proyecto **EDIFICIO BASILEA**, 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 CONSTRUCTOR** 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 CONSTRUCTOR** el **XX de XX de dos mil XX (XX)**, 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 con fecha _____ por la Secretaria de Planeación según el cual **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BASILEA** se encuentra clasificado en el **ESTRATO CUATRO (4)**.

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 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 CONSTRUCTOR** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al (los) inmueble(s) que no hayan sido efectuadas por ellos mismos. Presente(s) **XX**, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con cédula (s) de ciudadanía número(s) **XX** expedida en **XX**, 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 BASILEA**, y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. ===== d) **Señores Notaria,**

según aplique se deberá incluir o eliminar la información: 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: xx y no poseen otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, declara que SI CONSTITUYE 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 xx, 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 **FIDICOMITENTE 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 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 de Interés Social **EDIFICIO BASILEA** 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 BASILEA**. =====

i) Conoce(n) y acepta(n), que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene 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 POPULAR S.A.** no participa en el desarrollo del proyecto de Vivienda de Interés Social **EDIFICIO BASILEA**, 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 **FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA** 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 de Interés Social denominado **EDIFICIO BASILEA**, permite a **EL 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 POPULAR S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del **FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA** por todo concepto relacionado con la celebración del presente contrato y la ejecución del Contrato de Fiducia que originó la constitución del **FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA**.

=====

Presente: **SONIA MARYAN GOMEZ GAMA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.718.341 de Bogotá D.C, quien en su calidad de Gerente y por lo tanto Representante Legal obra en nombre y representación de la sociedad **7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S.A.S**, identificada con el NIT 900.965.431-7, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C, constituida por Acta No. 001 de Accionista único del día primero (1) de abril de dos mil dieciséis (2016) inscrita el veinte (20) de abril de dos mil dieciséis (2016), bajo el número 02095623 del Libro IX, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; el cual se anexa para su protocolización, quien para los efectos del presente instrumento se denominará y conocerá como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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. Desenglobar el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato ante la Oficina de Catastro, una vez se haya enajenado la última unidad del **EDIFICIO BASILEA**.

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 D.C 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 POPULAR S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMIO EDIFICIO BASILEA** por cualquier reclamo derivado de la calidad de la construcción del proyecto. =====

HASTA AQUÍ LA MINUTA REVISADA =====

QUIEN LIBERA PARCIALMENTE:

TRADENTE Y/O PROPIETARIO FIDUCIARIO,

ADRIANA RODRIGUEZ LEON

Cédula de Ciudadanía No. 52.313.841 de Bogotá D.C

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

Tel. No. 6079977

Correo electrónico: servicioalcliente@fidupopular.com.co

Actividad Económica: Sociedad Servicios Financieros

Apoderada Especial de **FIDUCIARIA POPULAR S.A vocera y administradora del FIDEICOMISO EDIFICIO BASILEA**

NIT. 830.053.691-8

EL FIDEICOMITENTE

SONIA MARYAN GOMEZ GAMA

C.C No. 52.718.341 de Bogotá D.C

Representante Legal

7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S.A.S

NIT 900.965.431-7

Dirección: _____

Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

ACTIVIDAD ECONÓMICA: _____

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

XXCOMPRADOR

Cédula Ciudadanía

Dirección:

Teléfono:

Correo electrónico:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:0

(Resolución 44 de Mayo 15 de 2007)

EL NOTARIO

Bogotá, D. C., 09 de febrero del 20 23

Señores
7 sentidos arq + constructora SAS
Bogotá D.C.

REF.: COADYUVANCIA PATRIMONIO AUTÓNOMO EDIFICIO BASILEA

ADRIANA RODRIGUEZ LEON, mayor de edad, domiciliado (a) y residente en Bogotá D.C., identificado (a) con cédula de ciudadanía número 52.313.841 expedida en Bogotá D.C., quien en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, identificada con NIT. 800.141.235-0, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública número 4.037 del 28 de agosto de 1.991, otorgada en la Notaría 14 del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., y autorizada para su funcionamiento por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución No. 3.329 del 12 de septiembre de 1.991, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, Entidad Financiera que para los efectos de la presente certificación se denominará **LA FIDUCIARIA**, obrando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** EDIF. BASILEA, identificado con el NIT. 830.053.691-8 constituido mediante contrato de fiducia mercantil de administración y pagos con fecha 28 de abril de 2021; en la citada calidad, manifiesto que se **coadyuva** la solicitud para adelantar el plan de urbanización o construcción del inmueble resultante del proyecto EDIFICIO BASILEA, que la sociedad 7 sentidos arquitectura + construcción SAS, identificada con el NIT 900.965.431-7 constituida mediante documento privado de 1 de abril de 2016 y registrada en cámara y comercio de Bogotá el 20 de abril de 2016, libro IX, bajo el número 02095623 quien ostenta dentro del contrato de fiducia mercantil constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** EDIFICIO BASILEA, la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

El proyecto EDIFICIO BASILEA se adelantará sobre el (los) inmueble (es) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula número 50N-17008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte ubicados en la Calle 127 A No.7B-49 en la ciudad de Bogotá D.C. cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** EDIFICIO BASILEA.

De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Fiducia Mercantil Constitutivo del Patrimonio Autónomo EDIFICIO BASILEA, suscrito mediante contrato de fiducia mercantil de administración y pagos.

la sociedad 7 sentidos arq + construcción quien actúa en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en el citado fideicomiso es la sociedad facultada para adelantar el plan de urbanización y/o construcción sobre los inmuebles resultante del proyecto

Adicionalmente, en los términos del Contrato de Fiduciario en mención, la sociedad 7 sentidos arq + construcción, - **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, es la facultada para adelantar la construcción del proyecto inmobiliario EDIFICIO BASILEA, 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,


C.C. No. 52.313.841 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal

FIDUCIARIA POPULAR S.A. vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO EDIFICIO BASILEA**

E: _____
R: GERENCIA JURÍDICA



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


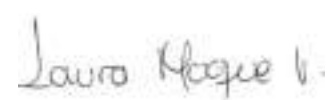
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION SAS		2. Identificación Número NIT 9009654317	
3. Representante legal de la persona jurídica SONIA MARYAN GOMEZ GAMA		4. Identificación del representante legal 52718341	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2020080
6. Dirección CRA 14 No. 90 31 OF 502		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: admon@7sentidos.co	
		8. Teléfono 3125815940	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO BASILEA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 50 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 127 A No. 7B 49		13. Localidad – UPZ Usaquén - UPZ 14 USAQUEN	
14. Estrato 5		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 10	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
		11001-4-21-2031 23-Nov-2022 4	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 346,30		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 1940,33	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 1940,33			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %	
23. Oficio del aval, con Radicación N°			
24. Chip(s) AAA0101ELFZ		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-17008	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. JULIO-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? FIDUPOPULAR		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
		1225 29-Apr-2021 16	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	
		FIDUPOPULAR 298324 28-Apr-2021 28-Apr-2022 28-Apr-2023	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230051		FECHA 24/03/2023	
 SONIA MARYAN GOMEZ GAMA 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: 18/04/2023			
		 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es <= 90 smmlv ;
VIS , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es > 90 y <= 150 smmlv ;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y <= 175 smmlv ;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv .

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los 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 los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.

**AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS
ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER PARTICULAR PROFERIDOS
POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO
DISTRITAL.**

Yo <u>Sonia Maryan Gómez Gama</u> identificado (a) con la cédula de ciudadanía N° <u>52.718.341</u> expedida en Bogotá actuando en calidad de REPRESENTANTE LEGAL	
con domicilio en Bogotá	AUTORIZO a la Unidad
Administrativa Especial Catastro Distrital, para que los actos administrativos de carácter particular que se profieran como resultado del trámite que surta sobre el predio (s) identificados con CHIP y/o NOMENCLATURA <u>AAA0101ELFZ Y CL 127A 7B 49</u> sean notificados electrónicamente de acuerdo con lo previsto en los artículos 53°, 56° y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo	
Para el efecto declaro que conozco y acepto los términos, condiciones e instrucciones que se establecen sobre la notificación por medios electrónicos.	
Firma:	
Nombres y Apellidos	<u>Sonia Maryan Gómez Gama</u> Cédula: <u>52.718.341</u>
Correo electrónico	<u>admon@7sentidos.co</u>



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 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION SAS		2. Identificación Número NIT 9009654317	
3. Representante legal de la persona jurídica SONIA MARYAN GOMEZ GAMA		4. Identificación del representante legal 52718341	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2020080
6. Dirección CRA 14 No. 90 31 OF 502		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: admon@7sentidos.co	
		8. Teléfono 3125815940	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO BASILEA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 50 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 127 A No. 7B 49		13. Localidad – UPZ Usaquén - UPZ 14 USAQUEN	
14. Estrato 5		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 10	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
		11001-4-21-2031 23-Nov-2022 4	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 346,30		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 1940,33	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 1940,33			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %	
23. Oficio del aval, con Radicación N°			
24. Chip(s) AAA0101ELFZ		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-17008	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. JULIO-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? FIDUPOPULAR		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
		1225 29-Apr-2021 16	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	
		FIDUPOPULAR 298324 28-Apr-2021 28-Apr-2022 28-Apr-2023	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230051		FECHA 24/03/2023	
 SONIA MARYAN GOMEZ GAMA 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: 18/04/2023			
		 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es <= 90 smmlv ;
VIS , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es > 90 y <= 150 smmlv ;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y <= 175 smmlv ;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv .

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los 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 los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.

**AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS
ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER PARTICULAR PROFERIDOS
POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO
DISTRITAL.**

Yo <u>Sonia Maryan Gómez Gama</u> identificado (a) con la cédula de ciudadanía N° <u>52.718.341</u> expedida en Bogotá actuando en calidad de REPRESENTANTE LEGAL	
con domicilio en Bogotá	AUTORIZO a la Unidad
Administrativa Especial Catastro Distrital, para que los actos administrativos de carácter particular que se profieran como resultado del trámite que surta sobre el predio (s) identificados con CHIP y/o NOMENCLATURA <u>AAA0101ELFZ Y CL 127A 7B 49</u> sean notificados electrónicamente de acuerdo con lo previsto en los artículos 53°, 56° y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo	
Para el efecto declaro que conozco y acepto los términos, condiciones e instrucciones que se establecen sobre la notificación por medios electrónicos.	
Firma:	
Nombres y Apellidos	<u>Sonia Maryan Gómez Gama</u> Cédula: <u>52.718.341</u>
Correo electrónico	<u>admon@7sentidos.co</u>



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

Certificado generado con el Pin No: 230206379071620005

Nro Matrícula: 50N-17008

Pagina 1 TURNO: 2023-55136

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 04:20:49 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 14-03-1972 RADICACIÓN: 72009785 CON: DOCUMENTO DE: 24-08-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0101ELFZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS CON TODAS SUS SERVICIOS JUNTO CON EL LOTE EN QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA
DISTINGUIDO CON EL #8 DE LA MANZANA 10 DE LA URBANIZACION LA BELLA SUIZALTD. QUE TIENE UN AREA APROXIMADA DE 346.30 METROS
CUADRADOS COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "POR EL NORTE EN 12.20 METROS CON LA CALLE 128; POR EL ORIENTE
EN 27.49 METROS CON EL LOTE 7. A., POR EL SUR EN 12.00 METROS CON PARTE DEL LOTE 10 DE MISMA MANZANA Y POR EL OCCIDENTE EN
29.75 METROS CON EL LOTE 9 DE LA MISMA MANZANA. REGISTRO CATASTRAL UD127AT9A12"

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 127A 7B 49 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 128 9A-49 LOTE 8 MANZANA 10

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-06-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2990 del 25-05-1961 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION LA BELLA SUIZA LTDA

A: SAMPER CADAVID MAURICIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-10-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6832 del 17-10-1961 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$55,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SAMPER CADAVID MAURICIO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230206379071620005

Nro Matrícula: 50N-17008

Pagina 2 TURNO: 2023-55136

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 04:20:49 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

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-11-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6832 del 17-10-1961 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 20 A/OS

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

DE: SAMPER CADAVID MAURICIO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-11-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3884 del 09-08-1969 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SAMPER CADAVID MAURICIO

A: ORTEGA CARRIZOSA JAIME

CC# 45793

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-02-1972 Radicación: 72009785

Doc: ESCRITURA 6060 del 24-11-1971 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ALBRECHT DE ORTEGA DAGMAR ANNEMARIE

CC# 129779

X

DE: ORTEGA CARRIZOSA JAIME

CC# 45793

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-02-1972 Radicación: 72009785

Doc: ESCRITURA 6060 del 24-11-1971 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 A/OS

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

DE: ALBRECHT DE ORTEGA DGMAR

X

DE: ORTEGA CARRIZOSA JAIME

CC# 45793

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-01-1985 Radicación: 1985-2103

Doc: ESCRITURA 9215 del 06-12-1984 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230206379071620005

Nro Matrícula: 50N-17008

Pagina 3 TURNO: 2023-55136

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 04:20:49 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: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ALBRECHT DE ORTEGA DAGMAR

X

A: ORTEGA CARRIZOSA JAIME

CC# 45793

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-01-1985 Radicación: 1985-2103

Doc: ESCRITURA 9215 del 06-12-1984 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ALBRECHT DE ORTEGA DAGMAR

X

A: ORTEGA CARRIZOSA JAIME

CC# 45793

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-05-1985 Radicación: 8566472

Doc: ESCRITURA 771 del 16-04-1985 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ORTEGA CARRIZOSA JAIME

CC# 45793

A: GUTIERREZ SAMPER LUIS FERNANDO

CC# 19066140

X

A: SOLANO DE GUTIERREZ MONICA

CC# 20631443

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-05-1985 Radicación: 8566473

Doc: ESCRITURA 772 del 16-04-1985 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,990,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GUTIERREZ SAMPER LUIS FERNANDO

CC# 19066140

X

DE: SOLANO DE GUTIERREZ MONICA

CC# 20631443

X

A: ORTEGA CARRIZOSA JAIME

CC# 45793

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 01-03-1989 Radicación: 1989-7998

Doc: ESCRITURA 2676 del 14-09-1988 NOTARIA 20 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,990,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: ORTEGA CARRIZOSA JAIME

CC# 45793

A: GUTIERREZ SAMPER LUIS FERNANDO (SIC)

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230206379071620005

Nro Matrícula: 50N-17008

Pagina 4 TURNO: 2023-55136

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 04:20:49 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 012 Fecha: 24-07-1991 Radicación: 34672

Doc: ESCRITURA 4768 del 05-07-1991 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GUTIERREZ SAMPER LUIS FERNANDO

CC# 19066140

DE: SOLANO DE GUTIERREZ MONICA

CC# 20631443

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-09-1991 Radicación: 1991-45224

Doc: ESCRITURA 5862 del 06-08-1991 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2,3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SAMPER CADAVID MAURICIO

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-12-2002 Radicación: 2002-83396

Doc: OFICIO 1524 del 14-10-2002 JUZGADO 6 C CTO de BOGOTA NORTE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: GUTIERREZ SAMPER LUIS FERNANDO

X

A: SOLANO DE GUTIERREZ MONICA

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 27-04-2004 Radicación: 2004-30790

Doc: OFICIO 341 del 02-04-2004 JUZGADO 6C CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL OFICIO 1524-14-10-2002

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: GUTIERREZ SAMPER LUIS FERNANDO

X

A: SOLANO DE GUTIERREZ MONICA

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 03-05-2012 Radicación: 2012-33258

Doc: ESCRITURA 4521 del 12-04-2012 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 12



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

Certificado generado con el Pin No: 230206379071620005

Nro Matrícula: 50N-17008

Pagina 5 TURNO: 2023-55136

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 04:20:49 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

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: GUTIERREZ SAMPER LUIS FERNANDO

CC# 19066140 X

A: SOLANO DE GUTIERREZ MONICA

CC# 20631443 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 19-07-2013 Radicación: 2013-53192

Doc: ESCRITURA 3828 del 21-12-2012 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: APORTE A SOCIEDAD: 0118 APORTE A SOCIEDAD NUDA PROPIEDAD.

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

DE: GUTIERREZ SAMPER LUIS FERNANDO

CC# 19066140

DE: SOLANO DE GUTIERREZ MONICA

CC# 20631443

A: PATRIMONIO GUTIERREZ SOLANO Y CIA S.C.A.

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 19-07-2013 Radicación: 2013-53192

Doc: ESCRITURA 3828 del 21-12-2012 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: GUTIERREZ SAMPER LUIS FERNANDO

CC# 19066140

A: SOLANO DE GUTIERREZ MONICA

CC# 20631443

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-73891

Doc: ESCRITURA 1225 del 29-04-2021 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (RESERVA DE USUFRUTO POR RENUNCIA)

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

A: GUTIERREZ SAMPER LUIS FERNANDO

CC# 19066140

A: SOLANO DE GUTIERREZ MONICA

CC# 20631443

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-73891

Doc: ESCRITURA 1225 del 29-04-2021 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO

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

A: PATRIMONIO GUTIERREZ SOLANO Y CIA S.C.A

NIT# 9006121751 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 25-10-2021 Radicación: 2021-73891



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

Certificado generado con el Pin No: 230206379071620005

Nro Matrícula: 50N-17008

Pagina 7 TURNO: 2023-55136

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 04:20:49 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-55136

FECHA: 06-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: VIVENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO BASILEA
ESTRATO: 5 No. de unidades de vivienda: 50
DIRECCIÓN: CALLE 127 A # 7B-49
CONSTRUCTORA: 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION
FECHA (dd-mm-aa): jueves, 9 de febrero de 2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Muro de contención en concreto reforzado, cimentación sistema combinado por medio de placa maciza con vigas descolgadas.

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes preexcavados y fundidos in situ a 22 m de profundidad.

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema combinado en concreto (muros y porticos)

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque en arcilla #4 en Muros divisorios en apartamentos

Bloque en arcilla #3 en depositos y zonas comunales.

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:

Muros sin pañetar en depositos acabado pintura

Pañete sobre mampostería y pintura zonas comunes, acabado estuco y pintura en áreas privadas

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 en vidrio y marco en aluminio, ventanas de piso a techo y ancho de apartamento

Vigas con pintura sobre concreto

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Punto fijo concreto

Afinado Endurecido Parquederos con Helicoptero

Enchape en cerámica piso recepción, hall y cubiertas transitables

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta de punto fijo del ascensor en concreto

teja sobre estructura metalica

Cubierta transitable, afinado impermeabilizado sobre placa en concreto

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Estructura en concreto reforzado y acabado afinado endurecido

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento de cubierta entepecho en mamposteria con viga corona, pintura sobre pañete

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque subterráneo en muros macizos en concreto reforzado y membrana impermeabilizante

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

Capacidad 8 personas

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

Sistema de seguridad en zonas comunes

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

Puerta principal de acceso peatonal y vehicular

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

3.6. GIMNASIO

SI NO

Ubicado en primer piso, sin dotacion de equipos

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

1 parqueadero disponible para movilidad reducida

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

2 parqueadero disponible para visitantes, incluyendo el de movilidad reducida

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

Planta electrica para zonas comunes

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

Ubicada en piso 1 con acceso en fachada

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:

Puerta entamborada en baño

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta entamborada con cerradura de seguridad

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES**4.2.2. HALL'S**

N/A

4.2.3. HABITACIONES

Placa en concreto

4.2.4. COCINAS

Placa en concreto

4.2.5. PATIOS

N/A

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Muros en mamposteria

4.3.2. HABITACIONES

Muros en mamposteria

4.3.3. COCINAS

Muros en mamposteria

4.3.4. PATIOS

N/A

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO**4.4.2. ESTUFA** SI NO

Estufa electrica a 220v

4.4.3. MUEBLE SI NO**4.4.4. MESÓN** SI NO

Meson acero inoxitable estufa y poceta integrada

4.4.5. CALENTADOR SI NO**4.4.6. LAVADERO** SI NO**4.5. BAÑOS**

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO**4.5.2. ENCHAFE PISO** SI NO

Enchape ceramica

4.5.3. ENCHAFE PARED SI NO

Enchape ceramica unicamente cabina de ducha

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO**4.5.5. ESPEJO** SI NO

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO EDIFICIO BASILEA

INFORMACIÓN GENERAL

Naturaleza
Clasificación
Limitaciones o
Restricciones

Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos

- ***Cláusula Primera: (numeral 1.8) Asunción de pérdidas por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones.***
- ***Cláusula Décima Segunda subnumerales 10.2.2 y 10.2.3 indemnización por desistimiento o incumplimiento.***
- ***Cláusula Décima Cuarta: Condiciones para la liberación de los recursos.***
- ***Cláusula Décima Cuarta: Requerimiento de autorización para ampliar el término de condiciones para la liberación de los recursos, adicional a la prórroga automática de la que trata el párrafo segundo de la cláusula décimo cuarta.***
- ***Décimo Décima Cuarta: Deber de LA FIDUCIARIA de devolver a los recursos aportados para la realización de las inversiones por no acreditarse el cumplimiento de las condiciones - punto de equilibrio dentro del plazo previsto.***
- ***Cláusula Décimo Séptima: Responsabilidad del Fideicomitente, respecto de la destinación de los recursos girados de acuerdo con las instrucciones del mismo.***
- ***Cláusula Vigésimo Novena: costos y gastos.***
- ***Trigésima. – comisión fiduciaria: (numeral 30.8) Valor a por el replazo de cada tarjeta de recaudo.***
- ***Trigésima. – comisión fiduciaria: (numeral 30.9) Valor por concepto de la cesión de su posición contractual.***
- ***Cláusula Trigésima, Parágrafo Segundo: Mérito ejecutivo.***
- ***Cláusula Trigésima Primera: Duración y prórroga.***
- ***Cláusula Trigésima Segunda: Causales de terminación del contrato.***

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente CONTRATO declara(n) conocer y aceptar las cláusulas limitativas antes descritas.

Partes**FIDEICOMITENTE
CONSTRUCTOR**

7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.A.S, sociedad identificada con el NIT: 900.965.431-7; sociedad constituida mediante documento privado de 1 de abril de 2016, y registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el 20 de abril de 2016, en el libro IX, bajo el No. 02095623, 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 **SONIA GOMEZ GAMA** ciudadana colombiana, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C, e identificada con la cedula de ciudadanía No. 52.718.341 de Bogotá D.C, sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**Fideicomitente
Inversionista**

INVERSIONES ELUNEY S.A.S, sociedad identificada con el NIT 900.585.543-2- y domiciliada en el Municipio de Chía – Cundinamarca, constituida legalmente mediante escritura pública No. 2289 otorgada el día diecinueve (19) de diciembre de dos mil doce (2012) en la Notaría Veintiséis (26) de Bogotá D.C., inscrita el día diecisiete (17) de enero de dos mil trece (2013), bajo el número 01698239 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 **ROBERTO AZCUÉNAGA SILVA** ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Chía, Cundinamarca, e identificado con la cedula de ciudadanía No. **19.069.284** de Bogotá D.C, sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**.

Fiduciaria

FIDUCIARIA POPULAR S.A., identificada con NIT. No. 800.141.235-0, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 4.037 de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Décima Cuarta (14ª) del Círculo Notarial de Bogotá, y domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos del presente documento actúa como Fiduciaria, administradora del FONDO DE INVERSION COLECTIVA, y vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por este acto se constituye; representada legalmente por **JUAN FELIPE VASQUEZ MORA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.887.571 expedida en Bogotá D.C quien ostenta la calidad de Presidente; Sociedad que en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**.

**PATRIMONIO
AUTÓNOMO**

Es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO EDIFICIO BASILEA** el cual se constituye con la celebración del presente contrato.

Las partes hacemos constar que suscribimos el presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, que se registrará por las cláusulas que se señalan más adelante y en lo no previsto en ellas por las leyes vigentes que regulen la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES.

Primera: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, tienen una amplia experiencia en el desarrollo, construcción, promoción, y comercialización de proyectos inmobiliarios y cuenta con los conocimientos técnicos necesarios para la exitosa ejecución de este tipo de proyectos.

Segunda: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, planea desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario de Viviendas de Interés Social de Renovación Urbana denominado **PROYECTO EDIFICIO BASILEA**, que estará ubicado en la Calle 127 A No. 7B -49 de la Ciudad de Bogotá D.C. El **PROYECTO** se encuentra conformado por cincuenta y cinco (55) apartaestudios en obra gris, de un área aproximada de 19,22m², dieciocho (18) Parquederos comunales y tres (3) parqueaderos de visitantes.

Tercera: Que el **PROYECTO EDIFICIO BASILEA** se adelantará en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-17008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, cuyo titular jurídico actual es la sociedad **PATRIMONIO GUTIERREZ SOLANO Y CIA S.C.A (En adelante el TRADENTE)**, quien transferirá el inmueble para el desarrollo del **PROYECTO** por cuenta de **INVERSIONES ELUNEY S.A.S.**

Cuarta: Que entre **EL TRADENTE** y **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, se han adelantado negociaciones, a través de las cuales **EL TRADENTE**, se obligaron a la transferencia del inmueble citado en la consideración tercera anterior, con la finalidad exclusiva del desarrollo del **PROYECTO** por cuenta del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**; y como contraprestación, **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, se ha obligado de manera exclusiva a pagar la suma de dinero pactada en el precio y forma de pago estipulados en LA Promesa de compraventa suscrita entre **EL TRADENTE** y **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**; de fecha 26 de marzo de 2021, la cual no hace parte ni LA **FIDUCIARIA** ni EL **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ni **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**.

Quinta: Que el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente, responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, su promoción, construcción y todas las demás actividades encaminadas a la ejecución de este.

Sexta: Que **LAS CONDICIONES** que se definen más adelante, fueron establecidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición de **LAS CONDICIONES** y su responsabilidad se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** y no responderá por la autenticidad y veracidad de estos.

Séptima: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, tiene interés en desarrollar el **PROYECTO**, a través de un Patrimonio Autónomo Inmobiliario de Administración y Pagos, al cual se le transfiera **(i)** el inmueble señalado en la consideración tercera, **(ii)** los recursos recibidos por parte de los **OPTANTES COMPRADORES**, **(iii)** Los recursos provenientes del crédito constructor (si lo hubiese), **(iv)** Los recursos aportados por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**; **(v)** los demás que aporte directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para que a través de dicho vehículo fiduciario **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su propia cuenta y riesgo, desarrollen el **PROYECTO EDIFICIO BASILEA** y se transfieran las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, a las personas que se vinculen al **PROYECTO** en calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**.

Octava: Que **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** es una entidad con capacidad legal para prestar servicios fiduciarios, mediante la celebración de contratos de fiducia. En virtud del contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACION, LA FIDUCIARIA** recibe y administra los bienes, para destinarlos a la construcción del proyecto inmobiliario predeterminado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Novena: Que, por lo expuesto, **LA FIDUCIARIA**, presentó a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** una propuesta de servicios el 12 de abril de 2021; la cual una vez analizada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** fue aceptada por este el 12 de abril de 2021.

Décima: **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que de manera previa a la suscripción del presente contrato, han recibido la información suficiente por parte de Fiduciaria Popular S.A. sobre: los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la Fiduciaria Popular S.A., así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato; información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

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

Con base en los anteriores considerandos, **EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y **LA FIDUCIARIA** siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia que se registrará por las normas vigentes y en especial por las **CLÁUSULAS** que se estipulan a continuación:

CAPITULO I ACUERDO TOTAL E INTEGRAL

CLAUSULA PRELIMINAR.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL: Las partes dejan expresa constancia que el presente documento constituye acuerdo total e integral entre las mismas, que ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas respecto de los términos y condiciones aquí plasmados, y que por tanto, se ceñirán estrictamente al contenido del mismo.

CAPITULO II DEFINICIONES Y DECLARACIONES

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

- 1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye.
- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye mediante el presente instrumento, el cual se denomina para todos los efectos **PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO EDIFICIO BASILEA**, identificado con el **NIT 830.053.691-8**.
- 1.3. **FIDEICOMITENTES:** Serán conjuntamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE INVERSINISTA**, en las condiciones anotadas en el presente contrato.
- 1.4. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la Sociedad **7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.A.S**, quien impartirá la totalidad de la instrucciones a **LA FIDUCIARIA** tendientes al desarrollo del **PROYECTO**, conforme los términos del presente contrato, quien(es) será(n) el(los) titular(es) de derechos fiduciarios derivados del presente contrato; Sociedad que en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el(los) inmueble(s) que conformará(n) el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, desarrollará(n) el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, siendo por tanto el(los) único(s) responsable(s) de la construcción y quien(es) ostenta(n) la calidad de "Constructo(es)r" y "Enajenador(es) de Vivienda" del

Página 5 de 63

PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, razón por la cual será(n) **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el(los) llamado(s) a responder por las actividades y obligaciones de constructor y de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016.

- 1.5. **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA:** Es la sociedad **INVERSIONES ELUNEY S.A.S,** en las condiciones anotadas en el presente contrato.
- 1.6. **TRADENTE:** Es la sociedad **PATRIMONIO GUTIERREZ SOLANO Y CIA S.C.A,** quien transferirá por cuenta del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA,** la propiedad plena del derecho de dominio del **EL INMUEBLE.**
- 1.7. **BENEFICIARIOS:** Será(n) beneficiario(s) del **FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMITENTES y LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES,** en los términos que se señalan más adelante. **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 en etapa de preventas por **LOS OPTANTES COMPRADORES** Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** dicha perdida será asumida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**
- 1.8. **INMUEBLE:** Es el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-17008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Norte, el cual transferido por el **TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**
- 1.9. **PROYECTO:** Se entenderá por tal el **PROYECTO** inmobiliario denominado **PROYECTO EDIFICIO BASILEA,** proyecto inmobiliario de Viviendas de Interés Social de Renovación Urbana denominado **PROYECTO EDIFICIO BASILEA,** que estará ubicado en la Calle 127 A No. 7B -49 de la Ciudad de Bogotá D.C. El **PROYECTO** se encuentra conformado por cincuenta y cinco (55) apartaestudios en obra gris, de un área aproximada de 19,22m², dieciocho (18) Parqueaderos comunales y tres (3) parqueaderos de visitantes.
- 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 se modificará el presente contrato y el **CONTRATO DE VINCULACIÓN o LA PROMESA DE COMPRAVENTA** en ese sentido.
- 1.10. **UNIDADES INMOBILIARIAS:** Son los bienes inmuebles individuales resultantes del **PROYECTO,** que serán objeto de promoción y venta.

- 1.11. **OPTANTES COMPRADORES:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, quienes ostentarán dicha calidad hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** para la liberación de los recursos, evento en el cual los **OPTANTES COMPRADORES**, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, lo cual estará contenido en el respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN** que cada uno de ellos suscriba para el efecto junto con el reglamento y prospecto del Fondo de Inversión Colectiva Rentar.
- 1.12. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas interesadas en **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** una vez cumplido punto de equilibrio, quienes suscribirán contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitente vendedor; esta calidad también será adquirida por los **OPTANTES COMPRADORES** que se vincularon al **PROYECTO** desde la etapa de preventas y que continuaran con su vinculación hasta la escrituración de la respectiva **UNIDAD INMOBILIARIA**.
- 1.13. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el documento suscrito por cada uno de los **OPTANTES COMPRADORES**, el cual indica la **UNIDAD** del **PROYECTO** a la cual se vinculan, el valor y forma de pago de esta, **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** para la liberación de los recursos, las sanciones, las obligaciones y derechos de las partes, y demás aspectos relevantes para la futura adquisición de la **UNIDAD INMOBILIARIA**.
- 1.14. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es el documento que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitente vendedor; junto con cada uno de los **OPTANTES COMPRADORES** quienes ostentarán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite(n) el cumplimiento de **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** para la liberación de los recursos. En el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, se estipulará todo lo concerniente a la **UNIDAD INMOBILIARIA** del **PROYECTO** a la cual se vincula cada **PROMITENTE COMPRADOR**, el valor y forma de pago de la misma, las sanciones, las obligaciones y derechos de las partes, y demás aspectos relevantes para la futura adquisición de la **UNIDAD INMOBILIARIA**.
- 1.15. **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO:** Es el mínimo de requisitos técnicos, jurídicos y financieros que requiere y debe cumplir **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del citado **PROYECTO**.
- 1.16. **VEEDOR:** Es la persona natural o jurídica contratada por el **FIDEICOMISO**, elegido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** de

una terna presentada por **LA FIDUCIARIA**, quien estará encargado de llevar el control sobre la efectiva inversión de los recursos recaudados de las personas interesadas en adquirir **UNIDADES INMOBILIARIAS**, así como de autorizar los giros solicitados a **LA FIDUCIARIA** por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. El Contrato de Veeduría empezará a regir una vez se decreta el cumplimiento de **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** del **PROYECTO**, y se prolongará hasta la terminación de la obra sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la Veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, estos estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- 1.17. **FINANCIADOR:** Será la entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que conceda a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y/o del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y desembolse a favor de este último el crédito constructor; con la finalidad que los recursos provenientes del mismo sean destinados al desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.18. **FONDO DE RESERVA:** Será el que se constituya con la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)**, recursos que transfiere **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la firma del presente contrato, que se destinará para el pago de la comisión fiduciaria a favor de **LA FIDUCIARIA** y demás gastos que se causen por la ejecución del presente contrato fiduciario. Los rendimientos que se generen en el **FONDO DE RESERVA** pertenecen a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y deberán ser usados para el cubrimiento de los gastos anteriormente descritos y en el evento que existieren a la liquidación del presente contrato deberán girarse a este de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

SEGUNDA. - FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se divide en cinco (5) fases, de la siguiente manera:

- 2.1. **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica de el(los) inmueble(s) fideicomitado(s) en el **FIDEICOMISO**. Esta fase inicia con la transferencia de el(los) inmueble(s) y va hasta el inicio de la **FASE DE PREVENTAS Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**.
- 2.2. **FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO:** Hace referencia a la fase de preventas del **PROYECTO**, que consiste en recibir y administrar en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **OPTANTES COMPRADORES**, vinculados a las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, a través de **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. Esta fase inicia desde la fecha de celebración del presente contrato y va hasta la fecha prevista para el cumplimiento de las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**.

En esta fase **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá acreditar ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de cada una de **las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas para la liberación de los recursos, entregados por los terceros vinculados al **PROYECTO**, los cuales deberán ser destinados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción de las unidades que conformarán **EL PROYECTO**.

Del mismo modo, las personas interesadas en adquirir las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO** adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES**.

- 2.3. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente **FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**.

Durante esta fase, **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibirá los recursos que hayan sido transferidos por los **OPTANTES COMPRADORES**, en virtud de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** suscritos por estos.

Asimismo, durante esta fase, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutará bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**.

Del mismo modo, **LA FIDUCIARIA** seguirá recibiendo los aportes de los **OPTANTES COMPRADORES** que en esta fase adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES** en virtud de lo establecido en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

De la misma manera, **LA FIDUCIARIA** realizará los giros que instruya **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, previa solicitud escrita remitida por éste, junto con el visto bueno del **VEEDOR** y en observancia de los requisitos que se establecen más adelante.

LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad sobre el destino final de dichas sumas, por ser el desarrollo del **PROYECTO** exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ha estimado como tiempo de construcción del **PROYECTO**, aproximadamente doce (12) meses, contados a partir del acta de inicio de obra.

- 2.4. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre

las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, juntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y por instrucción de éste, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá haber legalizado todos los costos y gastos ejecutados para la construcción del **PROYECTO**.

- 2.5. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, lo cual se dará una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación dispuestas en este contrato.

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

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

LOS FIDEICOMITENTES declaran igualmente, que la transferencia fiduciaria a que hace referencia el presente contrato, no produce una reducción o desequilibrio en su patrimonio que pueda ocasionar su insolvencia económica, o les impida responder oportunamente por las obligaciones contraídas con anterioridad a la celebración del contrato, por cuanto en adición a los recursos transferidos, cuentan con otros activos que resultan suficientes para respaldar la totalidad de las obligaciones a su cargo en la fecha del presente contrato.

- 3.2 **DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que ingresarán al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

- 3.3 **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES:** Se encuentran debidamente constituidos y actualmente existen bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuentan con la facultad, la

capacidad corporativa y el derecho legal, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y que se proponen adelantar y que cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

- 3.4 **CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.
- 3.5 **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 3.6 **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúan ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 3.7 **TRIBUTOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 3.8 **GOBERNABILIDAD:** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

- 3.9 **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que han sido informados por **LA FIDUCIARIA** de que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero cuyos datos son:

DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR FINANCIERO LAGUADO GIRALDO LTDA.

Defensor Principal: DARIO LAGUADO MONSALVE

Correo Electrónico: reclamaciones@defensorialg.com.co /
mario.vargas@defensorialg.com.co.

Calle 70A No. 11-83

Teléfonos: 5439850 / 235 1604 / 320-3981187

Página Web: www.defensorialg.com

- 3.10 **PROTECCIÓN DE DATOS: LOS FIDEICOMITENTES 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.

Asimismo, con la celebración del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA** se comprometen a cumplir con las políticas de tratamiento de datos que cada uno tiene.

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS FIDEICOMITENTES**, 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.

- 3.11 **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN: LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA** 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 Anti-Corrupción del Sector Público"). Asimismo, 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-Corrupción del Sector Privado" y junto con las Normas

Anti-Corrupción del Sector Público, las “Normas Anti-Corrupción”. En consideración de lo anterior, las partes se obligan 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.

3.12 **CUMPLIMIENTO SARLAFT: LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA** 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. **LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA** 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 **LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA** 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., **LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA** tienen derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

CAPITULO II OBJETO

CUARTA. - OBJETO: El presente contrato tiene por objeto exclusivo la administración de los bienes transferidos para la conformación e incremento del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que aquí se constituye, por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** o por cuenta de estos, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **OPTANTES COMPRADORES -PROMITENTES COMPRADORES** de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas en el presente contrato, sean puestos a disposición de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO** y girados previo visto bueno del **VEEDOR** designado.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **LOS**

FIDEICOMITENTES de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes con los cuales se constituya e incrementa EL **FIDEICOMISO**, y que cumplidas LAS **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** para el desarrollo del **PROYECTO**, estos se liberen para su construcción, y se continúe recaudando los recursos de los **PROMITENTES COMPRADORES**, manteniendo el mismo interés por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, es decir destinarlos para la construcción del **PROYECTO**.

Una vez terminadas las obras del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por este, **LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES** las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** respecto de las cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivo.

Finalmente, se entregará a los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, de acuerdo con lo dispuesto más adelante, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

Parágrafo: El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago, por lo tanto únicamente se cumplirá con el giro de recursos si existen recursos suficientes en el **FIDEICOMISO** para ello, por ser éste un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos.

QUINTA.- CONFORMACIÓN: Para efectos de constituir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por el presente acto transfieren real y materialmente en favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00)**, valor con el que se constituirá **EL FONDO DE RESERVA**.

Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se mantendrán separados de los activos de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por esta, y no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES**, toda vez que los mismos única y exclusivamente garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato, el cual actuará con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá **LA FIDUCIARIA**. Dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

Este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se identificará con NIT 830.053.691-8 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por **LA FIDUCIARIA**. En todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se hará esta salvedad y se adelantarán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPITULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

SEXTA.- INCREMENTO: El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se verá incrementado de la siguiente manera:

(i) Con los recursos que aporte directamente **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, por valor de **MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.800.000.000)** destinados para el desarrollo y construcción del **PROYECTO**, suma que será aportada **por EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** así:

(a) La suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS, (\$900.000.000.00) la cual será transferida al Patrimonio Autónomo en fecha de 26 de mayo de 2021.

(b) La suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS, (\$900.000.000.00) la cual será transferida al Patrimonio Autónomo en fecha de 28 de septiembre de 2021

(iii) Con los recursos administrados provenientes de **LOS OPTANTES COMPRADORES**, así como aquellos que aporten los **PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**;

(iv) Con las sumas de dinero que por concepto de crédito obtengan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en caso de optarse por este tipo de financiación,

(v) Con los rendimientos financieros que generen los recursos administrados en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrado por **LA FIDUCIARIA**;

(vi) La transferencia del **INMUEBLE** en el que se desarrollará el **PROYECTO**

(vii) Con las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre el **INMUEBLE**,

y (viii) los demás recursos e inmuebles que aporte **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

Parágrafo Primero: BIENES FUTUROS: 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.

Parágrafo Segundo: En todo caso **EL TRADENTE** realizará la transferencia del derecho de dominio y posesión de **el INMUEBLE**, a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de forma previa al cumplimiento de las **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas en la cláusula decima cuarta del presente contrato.

SEPTIMA.- TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE Y SANEAMIENTO DEL INMUEBLE(S): EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, se obliga a realizar todas las gestiones para que **EL TRADENTE**, por cuenta del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** aporte el derecho pleno de dominio sobre **EL INMUEBLE**, a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La transferencia de **EL INMUEBLE:** se efectuará como cuerpo cierto, incluyéndose todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantar o integrar sobre **EL INMUEBLE** en el futuro. Así mismo se extenderá a todos aquellos muebles que por accesión a los bienes se reputen inmuebles de acuerdo con la ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En la escritura pública mediante la cual se realice transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, **EL TRADENTE** deberá manifestar que ha tenido la propiedad y posesión regular, pública y continúa del respectivo inmueble que le corresponde y que transfiere el bien inmueble libre de censo, pleito pendiente, registro por demanda civil, y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio de familia, ni ningún otro gravamen o limitación al dominio, obligándose al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de la ley respecto del inmueble a transferir, entregando su tenencia libre de cualquier perturbación o de usurpación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato, haciendo extensiva la obligación respecto de todos aquellos eventos que se presenten por situaciones anteriores o concomitantes a la suscripción de la escritura de transferencia.

De igual forma **EL TRADENTE** deberá manifestar, que **LA FIDUCIARIA** queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción al proceder a la enajenación y perfeccionar la transferencia del inmueble fideicomitado; **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de transferencia hace(n) suyas, en virtud del presente contrato todas las obligaciones que por evicción se deriven respecto del inmueble fideicomitado.

EL TRADENTE deberá manifestar que responderán ante **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO** y ante quienes lo sustituyan en el dominio, en el evento en que **EL INMUEBLE** transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** sea perseguido por obligaciones anteriores a la celebración de la transferencia, responsabilidad que implica sustituir jurídica y económicamente a **LA FIDUCIARIA**, al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a terceros en los eventos y procesos en que se presenten reclamaciones por dichos conceptos.

Adicionalmente, **EL TRADENTE** transferirá **EL INMUEBLE** a paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha de transferencia, sean ellos del orden nacional, departamental, distrital o municipal. De igual forma transferirán **EL INMUEBLE** a paz y salvo por todo concepto de pago de servicios públicos y cuotas de administración - *si aplica* - y así lo declararán en la respectiva escritura de transferencia.

Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** todo impuesto, tasa, contribución, valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar **EL INMUEBLE** fideicomitado a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se transfiera el mismo al **FIDEICOMISO** para su incremento, así como, el pago de los servicios públicos, cuotas de administración - *si aplica* - y demás gastos que genere dicho bien.

PARÁGRAFO TERCERO: LA FIDUCIARIA en la fecha en que **EL INMUEBLE** sea transferido al **FIDEICOMISO** para su incremento, concederá la custodia y tenencia del mismo a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMISO** y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que al **INMUEBLE** se le dé.

PARÁGRAFO CUARTO: LOS FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar, que, a partir de la transferencia del **INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**, éste quedará afecto a la finalidad del presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para efectos contables, certificarán y reportarán a **LA FIDUCIARIA** el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes y derechos que se transferirán al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO SEXTO: En el caso que dentro del plazo establecido y sus prórrogas **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES-PUNTO DE EQUILIBRIO**, **EL INMUEBLE** será restituido por **EL FIDEICOMISO** a **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, la totalidad de los gastos de escrituración y registro de dicha restitución serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo indicado en la cláusula decima.

CAPITULO IV TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

OCTAVA.- ENTREGA Y TENENCIA DE EL(LOS) INMUEBLE(ES) FIDEICOMITIDO(S): Para los fines del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, entregará a título de comodato precario a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el inmueble fideicomitado mediante acto seguido a la transferencia a título de adición en fiducia mercantil a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y

a su vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, declara que lo recibirá al mismo título, con el fin de conservar la custodia y mera tenencia de este.

PARÁGRAFO: En el evento en que se transfieran más inmuebles para el incremento del **FIDEICOMISO**, respecto de este (estos) se celebrará el respectivo contrato de comodato precario mediante documento privado.

NOVENA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través del Fondo de Inversión Colectiva RENTAR que administra **LA FIDUCIARIA**.

CAPITULO V RECURSOS APORTADOS POR EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA PARA EL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO

DÉCIMA. – DESTINACIÓN DE LOS APORTES DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA PARA EL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO: El aporte de **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** por valor de **MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.800.000.000)** descrito en la cláusula sexta del presente contrato se destinará para el pago de los gastos preoperativos, operativos, y de obra única y exclusivamente de **EL PROYECTO**.

Para la disposición de dichos recursos por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá acreditar las siguientes condiciones:

- (i) Para el desembolso de la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000)** podrán disponerse por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** una vez **LA FIDUCIARIA** certifique que, se han vinculado como mínimo **OPTANTES COMPRADORES** respecto de tres (3) unidades del **PROYECTO**; esta suma no estará sometida al cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS** de la que trata la cláusula décimo quinta, en consecuencia el giro de estos recursos no requerirá aprobación del VEEDOR.
- (ii) Para el desembolso de la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000)** adicionales a los estipulados en el numeral anterior podrán disponerse por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** una vez **LA FIDUCIARIA** certifique que, se han vinculado como mínimo **OPTANTES COMPRADORES** respecto de siete (7) unidades del **PROYECTO**; esta suma no estará sometida al cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS** de la que trata la cláusula décimo quinta, en consecuencia el giro de estos recursos no requerirán aprobación del VEEDOR.
- (iii) Para el desembolso de la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000)** adicionales a los estipulados en los numerales anteriores podrán disponerse por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** una vez **LA FIDUCIARIA**

certifique que, se han vinculado como mínimo **OPTANTES COMPRADORES** respecto de catorce (14) unidades del **PROYECTO**; esta suma no estará sometida al cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS** de la que trata la cláusula décimo quinta, en consecuencia el giro de estos recursos no requerirán aprobación del VEEDOR.

- (iv) El valor restante, es decir, la suma de **NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000)**, podrá ser dispuesta por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez se cumplan las **CONDICIONES PARA LIBERACIÓN DE RECURSOS** de la que trata la cláusula decimoquinta del presente contrato, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá haber legalizado los gastos efectuados con la suma señalada en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores.

Respecto de los recursos que se deben desembolsar en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, de manera previa al desembolso de los mismos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** remitirá una certificación suscrita por su representante Legal y Contador, en la que se indique que dichos recursos serán destinados a pagar los gastos preoperativos del **PROYECTO**.

CAPITULO VI BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA PRIMERA. Las personas naturales y jurídicas que se indican a continuación tendrán derecho a los siguientes beneficios y/o restitución de aportes:

11.1. 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 a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez se hayan pagado la totalidad de los costos asociados al **PROYECTO**, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentre a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** respecto del pago de la comisión fiduciaria y demás costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

En caso de que no se cumplan las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** del **PROYECTO**, **EL INMUEBLE** le será restituido al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**. Ante dicha eventualidad **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá los costos de la escritura y demás gastos notariales y de registros en que se incurran para la restitución de el **INMUEBLE**.

11.2 BENEFICIARIOS: Serán beneficiarios del **FIDEICOMISO**:

11.2.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** consistiendo su beneficio en recibir una vez ejecutado el **PROYECTO**, los rendimientos generados por los recursos administrados en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR que administra **LA**

FIDUCIARIA, previo la obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción, así como los demás recursos remanentes existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

11.2.2. **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** siendo su beneficio equivalente a la suma de **CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS UN PESOS (\$4.232.188.501)**, la cual se discrimina en los siguientes conceptos:

- Por la restitución por el aporte del lote le corresponderá una suma equivalente a **MIL QUINIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$1.520.000.000)**,
- Por el aporte de recursos que realizó el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, le corresponderá la suma de **MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.800.000.000)**.
- Por concepto de beneficio adicional, le corresponderá al **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** la suma equivalente a **NOVECIENTOS DOCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS UN PESOS (\$912.188.501)**

Este beneficio será girado a favor del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** una vez se hayan transferido todas las unidades del **PROYECTO** y se hayan atendido la totalidad de costos y gastos del mismo, y en todo caso, de forma previa al giro de beneficios y excedentes a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

11.2.3. **RESTITUCIÓN DE RECURSOS APORTADOS POR EL INVERSIONISTA SI NO SE DESARROLLA EL PROYECTO.** Las partes declaran conocer y aceptar, que en caso de que cumplidas las **CONDICIONES PARA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** por cualquier motivo no se desarrolla el **PROYECTO**, será obligación exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, restituir a favor del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, los recursos que este último haya transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**; inclusive con recursos propios, en caso de que el **PARIMONIO AUTÓNOMO** no cuente con disponibilidad de recursos.

11.2.4 **RESTITUCIÓN A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, SI SE DESARROLLA LA TOTALIDAD DEL PROYECTO, PERO NO SE COMERCIALIZA LA TOTALIDAD DE UNIDADES DEL PROYECTO:** En

el evento que las unidades del **PROYECTO** no sean comercializadas en su totalidad una vez alcanzada la Fase de Liquidación, la restitución de los recursos aportados por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** y los beneficios definidos para éste en la presente cláusula, numeral 11.2.2, se pagará con el beneficio de área para **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** sobre las unidades no enajenadas ni comprometidas del **PROYECTO**, las cuales se liquidarán al valor de la lista de precios de lanzamiento del **PROYECTO**, unidades que serán informadas conjuntamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**.

11.3 **LOS OPTANTES COMPRADORES** serán beneficiarios respecto de los recursos entregados en virtud del **CONTRATO DE VINCULACION**, en los siguientes eventos:

i) Cuando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumplan **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** dentro del término previsto para el efecto, caso en el cual se le entregarán a los **OPTANTES COMPRADORES** tanto los recursos entregados como los rendimientos generados. **LA FIDUCIARIA** devolverá exclusivamente los recursos que efectivamente haya recibido del **OPTANTE COMPRADOR** a través de la tarjeta de recaudo que le ha sido entregada.

ii) Cuando **OPTANTE COMPRADOR** desista de su vinculación o incumplan el **CONTRATO DE VINCULACION** celebrado, caso en el cual se le devolverán los recursos entregados junto con los rendimientos que hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan, entre ellas el descuento por concepto de indemnización equivalente al QUINCE por ciento (15%) del valor total de los recursos aportados por el **OPTANTE COMPRADOR**, valor éste que será deducido directamente de los dineros entregado. **LA FIDUCIARIA** devolverá exclusivamente los recursos que efectivamente haya recibido del **OPTANTE COMPRADOR** a través de la tarjeta de recaudo que le ha sido entregada. La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto más adelante.

11.3.1. **LOS PROMITENTES COMPRADORES** serán beneficiarios de:

i) La(s) **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)**, una vez hayan cumplidos el plan de pagos establecido para la adquisición de la(s) mismas y haya acaecido el termino para la escrituración y entrega de los inmuebles señalados en las (los) respectivo(s) (as) **PROMESAS DE COMPRAVENTA**.

ii) Los recursos entregados en virtud del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, en el evento en que desista de su vinculación o incumplan la **PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado(a), caso en el cual se le entregarán los

recursos que aportó sin rendimientos, como quiera que una vez cumplidas **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** los rendimientos corresponden al **FIDEICOMISO** y serán invertidos en la obra, y previa deducción del porcentaje equivalente al QUINCE por ciento (15%) del valor total de los recursos aportados por el **PROMITENTE COMPRADOR** La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto más adelante.

PARÁGRAFO PRIMERO: Es entendido y aceptado por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso no habrá incumplimiento ni de **LA FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO** por el beneficio establecido, pues es claro para las partes que ni **LA FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** garantizan rendimientos o utilidades, y su labor se circunscribe a 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 TERCERO: El giro por concepto de beneficio, utilidades, dividendos, restitución de aportes a que tenga(n) derecho **LOS FIDEICOMITENTES** con ocasión de presente contrato, solo podrán ser girados una vez se haya acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el pago de la totalidad del servicio de la deuda del crédito constructor a favor del **FINANCIADOR**, conforme a la prelación de pagos establecida en la cláusula décima séptima del presente contrato.

CAPÍTULO VII PROYECTO

DÉCIMA SEGUNDA.-DESARROLLO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con la celebración del presente contrato manifiesta(n) su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que conformen el **FIDEICOMISO**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario denominado **PROYECTO EDIFICIO BASILEA**, que estará ubicado en la Calle 127 A No. 7B -49 de la Ciudad de Bogotá D.C. El **PROYECTO** es un edificio de Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana que cincuenta y cinco (55) apartaestudios en obra gris, de un área aproximada de 19,22m², dieciocho (18) Parquederos comunales y tres (3) parqueaderos de visitantes.

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 **LOS CONTRATOS DE VINCULACIÓN** y/o **PROMESAS DE COMPRAVENTA** serán modificados mediante otrosí.

El tiempo de promoción es de doce (12) meses contados a partir de la fecha de suscripción del

presente contrato, así mismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ha estimado como tiempo de construcción aproximadamente doce (12) meses, contados a partir del acta de inicio de obra.

CAPÍTULO VIII INSTRUCCIONES

DÉCIMA TERCERA. - INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones:

- 13.1** Recibir y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE y de los demás bienes transferidos para la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 13.2** Entregar a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el INMUEBLE, cuyos términos y condiciones obrarán en el respectivo contrato de comodato precario.
- 13.3** Recibir los recursos aportados por el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**
- 13.4** Contabilizar los aportes realizados por **LOS FIDEICOMITENTES** de acuerdo con las normas aplicables a la materia.
- 13.5** Llevar un registro de los **OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES** interesados en adquirir **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
- 13.6** Transferir y/o restituir a **LOS BENEFICIARIOS** los bienes fideicomitados, según lo dispuesto en la Cláusula Décima del presente contrato, siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentre a paz y salvo respecto de sus obligaciones y las comisiones fiduciarias y demás gastos y costos del **FIDEICOMISO** se encuentren pagadas.
- 13.7** Entregar a **LOS FIDEICOMITENTES** según sus porcentajes de participación los excedentes que a la terminación y/o liquidación se encuentren en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 13.8** Facturar las comisiones fiduciarias que se generen con ocasión de la suscripción del presente contrato a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien se obliga a asumir su pago directamente.
- 13.9** Rendir cuentas comprobadas de su gestión semestralmente atendiendo lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y efectuar la rendición final de cuentas.
- 13.10** Recibir y administrar las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO**.
- 13.11** Administrar, invertir y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario impartida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiestan conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato. Excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro de su matriz.
- 13.12** Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la

- promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO** sobre el **INMUEBLE**.
- 13.13** 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 **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles del mes siguiente remitirá comunicación escrita a **LOS FIDEICOMITENTES** 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 **FIDEICOMISO**.
- 13.14** Recibir y administrar los recursos que entreguen los **OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES**, los cuales serán recibidos conforme lo que se estipule en las **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** o en **LA PROMESAS DE COMPRAVENTA**.
- 13.15** Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** semanalmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de **OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- 13.16** Girar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, los recursos que solicite, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**, para que este los destine exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
- 13.17** Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos, y demás requeridos, etc., sin que en ningún evento los trámites puedan ser responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como responsable(s) de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúan los trámites que según la ley aplicable pueden ser suscritos directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como es el caso de la suscripción de la licencia de construcción, toda vez que el(los) titular(es) de la misma debe(n) ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de conformidad con lo que se estipula en este contrato, con base en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1197 de 2016 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, en concordancia con el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, que establece que son responsables por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales lo cual incluye el Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción el fideicomitente y los beneficiarios.
- 13.18** Suscribir la escritura pública que contenga la hipoteca del **INMUEBLE** que garantice el crédito constructor otorgado por el **FINANCIADOR**, así como los pagarés y demás documentos solicitados por el **FINANCIADOR**.
- 13.19** Suscribir las escrituras públicas de constitución de urbanismo, englobe, desenglobe, loteo, reloteo, Régimen de Propiedad Horizontal del **PROYECTO**, sus reformas, modificaciones, aclaraciones, documentos que serán elaborados por **EL FIDEICOMITENTE**

- CONSTRUCTOR**, revisados por **LA FIDUCIARIA** y suscritos por los dos.
- 13.20** Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** y las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES** a los que deba efectuárseles transferencia.
- 13.21** Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las normas vigentes aplicables a la materia incluyendo las referentes al Grupo NIIF, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos.
- 13.22** Registrar contablemente los aportes de LOS **OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES** como pasivo a favor de cada **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES**.
- 13.23** 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO, Gestión Fiduciaria dentro de los diez (10) días hábiles del mes siguiente remitirá comunicación escrita a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitándole(s) 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 de este contrato. **LA FIDUCIARIA** reservará desde la constitución del mencionado fondo el valor que de ser el caso costará el dictamen de revisoría fiscal 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.
- 13.24** Atender las demás instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en virtud del objeto del presente contrato.
- 13.25** Atender las solicitudes que realice el **FINANCIADOR**, y aportar la información que el **FINANCIADOR**, requiera de **LA FIDUCIARIA**. **EL FINANCIADOR** podrá solicitar la información que requiera sin la previa autorización de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 13.26** Informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de la información que sea solicitada y entregada al **FINANCIADOR** por parte de **LA FIDUCIARIA**.
- 13.27** Abstenerse de adquirir nuevas acreencias sin contar con la aprobación previa y escrita del **FINANCIADOR**.
- 13.28** Atender las solicitudes que realice el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, y aportar la información que el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, requiera de la **FIDUCIARIA**; para este efecto, el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** podrá solicitar la información que requiera pertinente sin la previa autorización de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 13.29** Abstenerse de adquirir nuevas acreencias sin contar con la aprobación previa y escrita del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, incluyendo pero sin limitarse a las acreencias que se puedan adquirir con el **FINANCIADOR**.

13.30 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.

13.31 Las demás instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en desarrollo del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, en los términos y calidades citados en precedencia, y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a los aspectos relacionados con la construcción del **PROYECTO** (Estructural, mampostería, acabados, post venta, etc), por ser estas obligaciones a cargo única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

DÉCIMA CUARTA: CLASIFICACIÓN GRUPO CONTABLE: LOS FIDEICOMITENTES autorizan que la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se realice bajo los parámetros establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia para el grupo 3 de acuerdo a lo establecido en el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para lo cual se obliga con **LA FIDUCIARIA** a suministrar las políticas contables respectivas para su aplicación, de lo contrario **LA FIDUCIARIA** aplicará el modelo estándar de políticas definido para este tipo de negocio.

CAPÍTULO IX CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO

DÉCIMA QUINTA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS (La liberación del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por parte de **LOS OPTANTES COMPRADORES** en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR que administra **LA FIDUCIARIA**, correspondientes a las **UNIDADES INMOBILIARIOS** 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 FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite(n) 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**:

15.1. Con relación a los aspectos LEGALES:

- Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el **PROYECTO**.

- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días – de el(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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, 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 FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para obtener el punto de equilibrio financiero.
- 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 FIDUCIARIA**.
- 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.
- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, el **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentra(n) a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado presente contrato.
- 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 de Inversión Colectiva RENTAR que administra **LA FIDUCIARIA**, o en cuentas corrientes o de ahorros de su matriz, filiales o empresas vinculadas o subordinadas, o de otras entidades financieras, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él.

15.2. Con relación a los aspectos TÉCNICOS:

- Presupuesto total del **PROYECTO**, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Flujo de caja del **PROYECTO** debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Especificaciones detalladas del **PROYECTO**.
- Planos arquitectónicos definitivos, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
- Cuadro general de áreas, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
- Programación de obra del **PROYECTO** debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el ingeniero responsable.
- Listado de precios de las unidades resultantes del **PROYECTO** vinculadas con las **CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO**, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

15.3. Con relación a los aspectos FINANCIEROS:

- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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 **OPTANTES COMPRADORES** en virtud de haber cumplido las **CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** para dar inicio a la construcción, se aplicarán única

y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas y en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.

- Haber recibido por parte del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** la suma de **MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.800.000.000)**, los cuales serán destinados a la atención de los costos y gastos del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- Que el **PROYECTO** cuente con la separación de siete veintiocho (28) unidades, equivalentes al cincuenta por ciento (50%) del total de unidades del **PROYECTO**, Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado en cada plan (encargo) del Fondo de Inversión corresponde como mínimo el cinco por ciento (5 %) del valor total de la correspondiente unidad. Acreditar el cierre financiero **del PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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 **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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**. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en donde manifiesten que cuentan con los recursos suficientes para el desarrollo de la respectiva del **PROYECTO**, junto con los correspondientes soportes.

LA FIDUCIARIA trasladará los recursos supeditado al cumplimiento de los requisitos anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas como determinantes del punto de equilibrio legal, técnico y financiero, han sido fijadas única y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 su prórroga - *si la hay*-, **LA FIDUCIARIA** mediante cheque o a través de transferencia a la cuenta que indique el **OPTANTE COMPRADOR**, restituirá a los **OPTANTES COMPRADORES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que se comunique al **OPTANTE COMPRADOR** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el no cumplimiento de **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** siempre y cuando el **OPTANTE COMPRADOR** haya remitido a **LA FIDUCIARIA** la certificación bancaria y el formato

diseñado por **LA FIDUCIARIA** para la devolución de aportes debidamente diligenciado, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos. En el evento en que el **OPTANTE COMPRADOR** haya(n) incurrido en mora se descontará previamente la sanción correspondiente, así como el descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

Si el **OPTANTE COMPRADOR** no se presentará a reclamar el cheque o no allegará a **LA FIDUCIARIA** comunicación y certificación de la cuenta bancaria a la que se deberá efectuar la transferencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la que le fue notificado el no cumplimiento de **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO**, los recursos se depositarán por un término máximo de tres (3) meses en un plan individual en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR 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**. En el evento en que transcurridos los tres (3) meses el **OPTANTE COMPRADOR** no comparezca, **LA FIDUCIARIA** iniciará proceso de pago por consignación cuyos gastos y costos serán atendidos con cargo a los recursos existentes en el plan individual abierto a nombre del **OPTANTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO TERCERO.- AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO: En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO**, por un periodo adicional y previa autorización por parte de los **OPTANTES COMPRADORES** que a la fecha se encuentren vinculados y **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, deberá suscribirse otrosí respecto del presente contrato (o del de preventas si la preventa se realizó en encargo fiduciario de preventas) y de los **CONTRATO DE VINCULACIÓN** que a la fecha se hayan celebrado. 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 párrafo solo podrá aplicarse por máximo en dos (2) oportunidades, cada una por un término igual o inferior al inicialmente pactado; y previa evaluación por parte de **LA FIDUCIARIA** de la motivación expuesta por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO CUARTO. - 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 FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** haya entregado la totalidad de soportes que acrediten dicho cumplimiento. En el evento en que los documentos que soportan el cumplimiento de las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** deban subsanarse, el trámite de revisión se suspenderá. 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 FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO QUINTO.- Cumplidas las **CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** de que trata la presente cláusula, **LA FIDUCIARIA** liberará los recursos disponibles a favor de **EL FIDEICOMISO** para que sean utilizados en la obra, 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 **LOS FIDEICOMITENTES**, 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.

PARÁGRAFO SEXTA: Una vez cumplidas las **CONDICIONES** si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desiste o incumple lo pactado en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, tendrá derecho a la devolución de los recursos aportados, previas las deducciones y retenciones que correspondan incluida la sanción descrita en la **PROMESA DE COMPRAVENTA** y sin los rendimientos que estos hayan generado, como quiera que cumplido el punto de equilibrio los mismos pertenecen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

DÉCIMA SEXTA.- RENDIMIENTOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que si los bienes que conforman el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** devengan rendimientos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos o rentas formarán parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por medio del presente contrato se constituye, quedando facultados **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para instruir a **LA FIDUCIARIA** sobre el destino que deberá darse a tales recursos.

DÉCIMA SÉPTIMA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO: Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**, sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será responsabilidad del **VEEDOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos de este contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: En todos los eventos en que se requieran giros, pagos y provisiones con los recursos del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** tendrá en cuenta la siguiente prelación:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos del **FIDEICOMISO**.
3. Costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
4. Costos y gastos del **PROYECTO**.
5. Pago de la atención del servicio de la deuda del crédito constructor a favor del **FINANCIADOR**.
6. Demás giros que soliciten **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
7. Giro de Beneficios y Restitución a favor del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, una vez se hayan transferido la totalidad de unidades del **PROYECTO**, y se hayan atendido la totalidad de los costos y gastos del mismo.

8. Giro de Beneficios a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez se hayan transferido la totalidad de unidades del **PROYECTO**, y se hayan atendido la totalidad de los costos y gastos del mismo y se haya atendido la restitución y beneficio del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**.

Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

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

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará(n) a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado por su representante legal. Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas.

- 18.2.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** utilizarán para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membretada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **LA FIDUCIARIA** en atención a las políticas de SARLAFT previstas.
- 18.3.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR**.
- 18.4.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- 18.5.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrán solicitar giros a favor de terceros.
- 18.6.** La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 18.7.** Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago y confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 18.8.** **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre tal hecho, a fin de que este coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.

18.9. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presenten **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: En el entendido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitarán los recursos únicamente para la ejecución del **PROYECTO**, este será responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

CAPÍTULO X OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

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

- 19.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato y las que posteriormente imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 19.2. Disponer lo pertinente para el recibo y custodia, de los bienes entregados por **LOS FIDEICOMITENTES, LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES** de conformidad con las instrucciones que estos impartirán a **LA FIDUCIARIA**.
- 19.3. Recibir de **LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES** las

cuotas de separación de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** y administrarlas en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR administrado por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. Se entiende que **LA FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por **LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por **LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA**, hasta tanto no reciba la documentación antes mencionada, podrá destinar el dinero que presuntamente haya ingresado a la cuenta de recaudo, según los criterios establecidos en el reglamento de los Fondos de Inversión administrados por **LA FIDUCIARIA**, los cuales generarán rendimientos a favor de **LOS OPTANTES COMPRADORES-** que haya realizado el depósito (la inversión), a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por **LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por **LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de **LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES** hasta un número igual al de las unidades de vivienda del **PROYECTO**.

- 19.4. Invertir las sumas que le sean entregadas y sus correspondientes rendimientos en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR administrado por **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento deberá ser entregado, por **LA FIDUCIARIA**, a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y a **LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del contrato, conforme lo instruya expresamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 19.5. Efectuar los giros, transferencias y/o pagos de que trata el presente contrato cumpliendo para el efecto el procedimiento para pagos dispuesto en el presente contrato, especialmente en la cláusula décima octava..
- 19.6. Mantener la titularidad jurídica de e INMUEBLE y demás activos que sean transferidos al **FIDEICOMISO**.
- 19.7. Entregar a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el INMUEBLE, quedando **LA FIDUCIARIA** exonerada de cualquier aspecto relacionado con el estado, cuidado, y custodia; quedando la responsabilidad exclusivamente en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en su calidad de comodatario.
- 19.8. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 19.9. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 19.10. Pedir instrucciones a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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 de **EL**

- FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna
- 19.11. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento, quedando en suspenso el cumplimiento de la obligación materia de la consulta, sin que por este hecho **LA FIDUCIARIA** incurra en incumplimiento.
 - 19.12. Registrar contablemente el INMUEBLE que se transfiera al **FIDEICOMISO** por el valor que indique **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y mensualmente los costos de avance de obra que sean certificados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
 - 19.13. Otorgar las autorizaciones, poderes, coadyuvancias, certificaciones correspondientes y demás documentos que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, requieran tramitar ante cualquier entidad, para el desarrollo del **PROYECTO**.
 - 19.14. Certificar la calidad de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO cuando ello sea requerido por **LOS FIDEICOMITENTES** o por el **FINANCIADOR**.
 - 19.15. Informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del **PROYECTO**.
 - 19.16. Invertir temporalmente los recursos del **FIDEICOMISO** que le sean entregados y sus correspondientes rendimientos, en el Fondo de Inversión Rentar administrado por **LA FIDUCIARIA**, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del contrato, conforme lo instruya expresamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
 - 19.17. Constituir hipoteca sobre el INMUEBLE a favor del **FINANCIADOR** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, conforme a las instrucciones que para el efecto impartan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
 - 19.18. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes fideicomitidos, en cuanto sea informada por cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. El ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
 - 19.19. Rendir cuentas de su gestión a **LOS FIDEICOMITENTES** y **BENEFICIARIOS**, cada seis (6) meses contados a partir de la fecha de celebración del presente Contrato de Fiducia mercantil, cumpliendo con los parámetros dispuestos en la Circular Básica Jurídica por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - 19.20. Durante la fase de preventas, enviar semanalmente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** un extracto del movimiento de los recursos entregados por **OPTANTES COMPRADORES-** a **LA FIDUCIARIA**.
 - 19.21. Una vez se dé inicio a la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mensualmente remitir el informe del proyecto con los aspectos más relevantes del Fideicomiso, incluyendo el informe de ingresos y egresos del **PATRIMONIO**

AUTÓNOMO.

- 19.22. Registrar como BENEFICIARIOS a quienes suscribieron en la etapa de preventas los correspondientes **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, y a quienes lo suscriban con posterioridad al cumplimiento de las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**.
- 19.23. Adelantar las gestiones que correspondan respecto los impuestos, valorización y contribuciones que graven los bienes fideicomitidos, labor que deberá efectuar de acuerdo con las normas vigentes que regulen la materia. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez informado por **LA FIDUCIARIA** con por lo menos diez (10) días de anticipación sobre la necesidad de efectuar un pago por estos conceptos, no aporte los recursos para realizar el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, **LA FIDUCIARIA** realizará la presentación de las declaraciones sin pago, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mantendrá indemne a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad generada por la presentación de la declaración y/o el no pago de los impuestos.
- 19.24. Remitir cada seis (6) meses un informe a **OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES** atendiendo lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, 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 de **OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES** 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) La calidad en que **LA FIDUCIARIA** transferirá la propiedad de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
 - g) El grado de avance del **PROYECTO** de acuerdo con la información reportada por el responsable de su construcción.
 - h) Un reporte sobre hechos relevantes que afecten el **PROYECTO** y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
 - i) El estado actual de la obtención de las **CONDICIONES**
- 19.25. Presentar la rendición final de cuentas a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 19.26. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 19.27. Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las escrituras públicas de compraventa en las que se transfieran las **UNIDADES INMOBILIARIA** a los **PROMITENTES COMPRADORES**.
- 19.28. Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la escritura pública la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión, en el evento que aplique.
- 19.29. Transferir o restituir según corresponda los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **PROMITENTES COMPRADORES**, dado cumplimiento al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** o **CONTRATO DE**

VINCULACIÓN celebrado y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

- 19.30. Entregar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios expedido por la Superintendencia Fiduciaria de Colombia, para que la misma sea publicada en la sala de ventas del **PROYECTO**.
- 19.31. Efectuar, en los pagos que se realicen a través del **FIDEICOMISO**, los descuentos y retenciones que correspondan por ley.
- 19.32. Suscribir única y exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO** los documentos que se requieran durante la ejecución del contrato fiduciario.
- 19.33. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del **PROYECTO**.
- 19.34. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

PARÁGRAFO: Tanto las rendiciones de cuentas como los informes podrán remitirse a los correos electrónicos registrados tanto por **LOS FIDEICOMITENTES** como por los **BENEFICIARIOS y LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES VENDEDORES**.

VIGÉSIMA.- OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS DERIVADAS DE LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE En virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** contrae, entre otras, las siguientes obligaciones:

- 20.1. Realizar la totalidad de las gestiones para que **EL TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** transfiera la titularidad del derecho de dominio pleno del **INMUEBLE** a favor del presente **FIDEICOMISO**, de forma previa al cumplimiento de las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**. De igual manera, de forma previa a la transferencia del mismo, remitirá a **LA FIDUCIARIA** estudio de título del **INMUEBLE**, en el que se evidencie que el mismo se encuentre libre de gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio que impidan la transferencia del **INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMISO**.
- 20.2. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia los inmuebles, a favor del **FIDEICOMISO**, libre de todo gravamen y limitación al dominio
- 20.3. Registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, las escrituras públicas de transferencia a título de fiducia mercantil de los inmuebles transferidos para la constitución y/o incremento del **FIDEICOMISO**
- 20.4. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley sobre los bienes transferidos para la conformación y/o incremento del **FIDEICOMISO**.
- 20.5. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los activos que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsable por los perjuicios que se generen de la omisión.
- 20.6. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.

- 20.7. Realizar el aporte de recursos señalado en la cláusula sexta del presente contrato, en las oportunidades allí señaladas.
- 20.8. Las demás estipuladas en este contrato y en la escritura pública por medio de la cual se constituyó el **FIDEICOMISO** o se realizó la transferencia del respectivo inmueble.

VIGÉSIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: En virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** contraen las siguientes obligaciones:

- 21.1. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y/o en las escrituras de transferencia, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia de los inmuebles se deriven según el respectivo contrato de comodato precario.
- 21.2. Recibir por parte de **LA FIDUCIARIA**, la documentación que contenga las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, documentos que harán parte integral del presente contrato.
- 21.3. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES**, en cumplimiento a la prohibición expresa de que trata el numeral 5.2.3.3. de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia que a la letra indica: "5.2.3.3. 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".
- 21.4. Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- 21.5. Suscribir en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- 21.6. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirán todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 21.7. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1607 de 2012
- 21.8. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** como propietario fiduciario, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.

- 21.9. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de **LOS OPTANTES COMPRADORES EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene la facultad de aplicar al **OPTANTE(S) COMPRADOR (ES)** la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **OPTANTE(S) COMPRADOR (ES)**, un porcentaje equivalente quince por ciento (15%) de las sumas administradas; valor éste que podrá ser deducido directamente de los dineros entregados.
- 21.10. Informar a los **OPTANTES COMPRADORES** mediante comunicación remitida por correo certificado o correo electrónico, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la **FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**.
- 21.11. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 21.12. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 21.13. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de **LA FIDUCIARIA**.
- 21.14. Otorgar en la fecha de firma del presente contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** y de **LA FIDUCIARIA POPULAR S.A** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 21.15. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 21.16. Presentar la certificación semestral en la que indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 21.17. Entregar a **LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES** la tarjeta de recaudo con la que deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por **LA FIDUCIARIA** de la forma prevista en este contrato. Igualmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá informar, a **LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES**, que **LA FIDUCIARIA** no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado a la cuenta de recaudos, hasta que **LA FIDUCIARIA** obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por **LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES**, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por **LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES** para efectos de constatar los recaudos que se hayan entregado,

documentos que deben ser remitidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Una vez LOS **OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES** interesados hayan consignado correctamente las sumas de dinero correspondientes a la separación de LA UNIDAD INMOBILIARIA, **LA FIDUCIARIA** reconocerá, de manera individual a cada OPTANTE COMPRADOR, los rendimientos que dichos recursos generen a partir de la fecha en la cual se haya realizado dicha consignación y hasta el cumplimiento de LAS **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**, cumplidas éstas los rendimientos serán invertidos en la obra.

- 21.18. Mantener actualizada la información que le requiera **LA FIDUCIARIA**.
- 21.19. Prestar todo el soporte que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones que se adquieran en ejecución del presente contrato.
- 21.20. Aprobar o improbar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación, los informes que periódicamente le rendirá **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión. Transcurrido dicho término, se entenderán aceptadas, sin perjuicio de que en cualquier tiempo este pueda solicitarle información a **LA FIDUCIARIA** sobre el particular.
- 21.21. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los activos que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsable por los perjuicios que se generen de la omisión.
- 21.22. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
- 21.23. Informar a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ocurrencia los eventos que puedan afectar el cumplimiento de la finalidad del presente contrato y/o los que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal.
- 21.24. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 21.25. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregarán a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO**, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
- 21.26. Declarar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que así lo requieran, según las normas vigentes.
- 21.27. Responder del pago del impuesto de delineación urbana y el efecto plusvalía – de ser aplicable según la ley.
- 21.28. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de los inmuebles, así como del pago de las comisiones u honorarios correspondientes al **VEEDOR** por el CONTRATO DE VEEDURÍA, de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir de la suscripción del presente contrato, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos y las cuotas de

- administración -de ser el caso-
- 21.29. Constituir las pólizas de seguro que amparen durante toda la vigencia de la Construcción del **PROYECTO** 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 extracontractual asociados al **PROYECTO**, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO** o la entidad financiera que financie el **PROYECTO** si así se requiere. Las referidas pólizas deberán ser constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez cumplidas las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO, en los términos de la última viñeta del numeral 21.4 de la cláusula vigésima primera del presente contrato.
- 21.30. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán instruir a **LA FIDUCIARIA** respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 21.31. Allegar a **LA FIDUCIARIA** los soportes que esta solicite, donde conste que se efectuaron las retenciones en la fuente según las normas legales vigentes – *si aplica*-.
- 21.32. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán realizar la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones que deberán cumplir con la totalidad de las normas previstas en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016, o demás normas que las modifiquen, adicionen o complementen, recayendo la responsabilidad sobre este.
- 21.33. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y quien realice por cuenta de éste el diseño estructural del **PROYECTO** deberá llevar a cabo la ejecución del mismo conforme lo aprobado en la licencia de construcción independientemente de su uso, recayendo la responsabilidad sobre estos.
- 21.34. En el evento en que de acuerdo a la licencia de construcción del **PROYECTO**, no se requiera Supervisión técnica independiente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad a los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación de un diseñador estructural del **PROYECTO** y del ingeniero responsable de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.
- 21.35. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrán las demás obligaciones establecidas en el contrato, en las escrituras públicas que contengan las transferencias del INMUEBLE, en el contrato de comodato precario y en la ley.
- 21.36. 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.
- 21.37. 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.

21.38. Las demás dispuestas en el presente contrato y en la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Será obligación especial de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** garantizar las obligaciones adquiridas por el presente **FIDEICOMISO**, así como el pago de los costos y gastos que se generen en desarrollo del presente contrato, incluido el pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR otorga a la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** un (1) pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones para su diligenciamiento, como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiestan que conocen y aceptan el texto del presente contrato, que ha sido previamente conciliado entre las partes, toda vez que fue revisado y aprobado en su integralidad; así mismo, manifiestan conocer y aceptar que el presente documento prestará mérito ejecutivo, por las obligaciones de dar, hacer o no hacer contenidas en el mismo.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DERIVADAS DEL DISEÑO, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y COMERZIALIZACIÓN DEL PROYECTO:

22.1. **POR LA PROMOCIÓN DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrán las obligaciones y derechos derivados de la calidad de enajenador del **PROYECTO**, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente se obliga a:

- 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 Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
- Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el **PROYECTO** una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de

FIDUCIARIA POPULAR S.A. , y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: “*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*”.

- Promocionar las **UNIDADES INMOBILIARIAS** y los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, y determinar los valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a las mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las tarjetas de recaudo asignadas a las UNIDADES.
- Acompañar y asistir a los **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de gerentes del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** o **EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**.

22.2. **POR EL DISEÑO DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumen las siguientes obligaciones:

- Elaborar el ante **PROYECTO** arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del **PROYECTO**.
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Elaborar los detalles arquitectónicos.
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción, y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen

los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.

- Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del **PROYECTO**, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del **PROYECTO** y determinarán los ajustes al mismo.
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del **PROYECTO** arquitectónico. Asimismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del **PROYECTO**.
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el **PROYECTO** arquitectónico.
- Asistir a los comités de obra, sí estos son conformados para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del **PROYECTO** así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a LOS **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni **VEEDOR** de proyectos inmobiliarios.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declaran que se hace responsable ante LOS **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES 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. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni **VEEDOR** de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por EL **FIDEICOMISO**.

22.3. **POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Realizar los trámites que se requieran para obtener la financiación de la construcción del

PROYECTO, en caso de que se requiera, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o una persona natural o jurídica debidamente aprobada por el comité Comercial de Fiduciaria, con el fin de que el **FIDEICOMISO** reciba los recursos provenientes del mismo.

- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- Supervisar el ante **PROYECTO** arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del **PROYECTO**.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Realizar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del **PROYECTO** arquitectónico. Así mismo ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de LOS **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del **PROYECTO** durante su ejecución por parte del diseñador.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del **PROYECTO**.
- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del **PROYECTO**, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del **PROYECTO**.
- Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.

- Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL VEEDOR**, y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en el INMUEBLE.
- Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** las minutas de englobe, desenglobe, loteo, reloteo, constitución de urbanismo y de reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma del mismo.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia de las escrituras de englobe, desenglobe, loteo, reloteo, constitución de urbanismo y de reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectiva de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES**, y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- Realizar el respectivo registro de la transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES** en el término previsto para ello en las respectivas escrituras de transferencia. Dentro de los cinco (5) días siguientes al registro entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste dicha inscripción.
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten **LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.
- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.

22.4. **POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá las obligaciones y derechos derivados de su calidad de constructor del **PROYECTO**, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente asume las siguientes

obligaciones:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado, motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
- Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus trabajadores y con los trabajadores relacionados con el **PROYECTO**.
- Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma.
- Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO** en los términos aprobados por la autoridad competente.
- Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **VEEDOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- Construir las **UNIDADES INMOBILIARIAS** y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **LOS PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas

- a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
 - Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del **PROYECTO** en general.
 - Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
 - Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar las **UNIDADES INMOBILIARIAS** con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
 - Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
 - Controlar que la contratación de personas, contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del **PROYECTO** se haga en estricto cumplimiento de la ley aplicable.
 - Exigir a los contratistas las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
 - Administrar los recursos correspondientes a la construcción del **PROYECTO** y controlar los costos de construcción del **PROYECTO**.
 - Responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. Dicha obligación se incluirá expresamente en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y/o **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** y en la escritura de transferencia.
 - Constituir con anterioridad al inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN y una vez cumplidas las **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** para la liberación de los recursos recaudados de los **OPTANTES COMPRADORES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR**: i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las

CONDICIONES.

VIGESIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado **PATRIMONIO AUTÓNOMO**; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** o del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá ningún tipo de responsabilidad por las actuaciones de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, en especial las originadas por dolo de éste en la administración de los bienes fideicomitidos. **LA FIDUCIARIA** no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, ni los pagos a terceros, ni el pago de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, teniendo en cuenta que únicamente se obliga a realizar los pagos que le sean instruidos con los recursos disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado ni vinculado de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y que bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR son los constructores y el enajenador de vivienda del **PROYECTO** y es el único responsable del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dichas calidades, de conformidad con lo establecido en la Ley 1796 de 2016. En ningún evento ni bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** tendrán la calidad de constructores o de enajenadores de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**.

VIGESIMA CUARTA.- DERECHOS DE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): Además de los

derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

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

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

- a) Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- b) Exigir a **LOS FIDEICOMITENTES** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ellos por su incumplimiento.

CAPITULO XI GESTION DE RIESGO, SISTEMA DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y TRATAMIENTO DE DATOS

VIGESIMA SEXTA.- MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS: LA FIDUCIARIA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y/o a sus cesionarios y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, desde su vinculación y hasta que cese todo vínculo contractual e incluso hasta su liquidación, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

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

Con relación al **RIESGO OPERACIONAL:** Para mitigar la exposición a este tipo de riesgo que se puede generar por deficiencias, fallas o inadecuado funcionamiento interno de los procesos, la tecnología, la infraestructura o el recurso humano, **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), fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con relación al **RIESGO DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD**: Para mitigar la exposición a este riesgo ante posibles amenazas potenciales que afecten la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información, **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros

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

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ**: LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, durante cualquier etapa de mismo (pre-contratual, durante la ejecución del negocio e incluso hasta su liquidación) y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

VIGESIMA SÉPTIMA.- 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 podrán acudir **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** son:

1. **FIDUCIARIA POPULAR S.A** .: Mediante el correo electrónico servicioalcliente@fidupopular.com.co, a través del link de contáctenos ubicado en la página web de **LA FIDUCIARIA** Popular www.fidupopular.com.co en el menú del Consumidor Financiero, o a través de nuestra Línea de Atención al Cliente en Bogotá D.C: (1) 607 99 77 / 596 15 06 o a la Línea Gratuita Nacional Gratuita 01 8000 513962 opción 3.

Así mismo, se recibirán sus comunicaciones físicas en la oficina de Bogotá o en sus sucursales a nivel nacional a las siguientes direcciones:

- Bogotá: Carrera 13 A No. 29 – 24 piso 20, 21, 24.
 - Barranquilla: Calle 72 No 48 – 76 piso 2
 - Bucaramanga: Calle 35 No 19 -65 piso 2
 - Cali: Carrera 4 No 9 – 60 piso 15
 - Cartagena: Av. Venezuela No. 8 – 22 piso 4
 - Ibagué: Carrera 3 A No 14 – 33 piso 2
 - Medellín: Carrera 50 No 50 – 14 piso 16
 - Montería: Calle 29 No 1 – 56
 - Neiva: Carrera 4 7 – 13 piso 2
 - Pereira: Carrera 7 No 19 – 54 piso 2
 - Popayán: Calle 4 No 5 – 48 piso 2
2. Defensoría del Consumidor Financiero: Diligenciando el formulario que aparece en la página www.fidupopular.com.co, [Solicitud al Defensor del Cliente](#), el cual será enviado automáticamente al correo electrónico reclamaciones@defensorialg.com.co. De igual manera podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente en la Calle 70A No. 11-83, teléfonos: 543 9850 – 235 1604, Fax: 543 9855 o ingresando a la Página web www.defensorialg.com.co.
 3. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.
 4. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web www.amvcolombia.org.co

VIGESIMA OCTAVA.- TRATAMIENTO DE DATOS: LA FIDUCIARIA y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se comprometen a mantenerse actualizados y a 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(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** con la celebración del presente contrato, se comprometen a cumplir 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 de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, 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.

CAPITULO XII VALOR DEL CONTRATO, GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGESIMA NOVENA. - VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales y fiscales *el valor del presente contrato* será equivalente a la remuneración de **LA FIDUCIARIA**.

TRIGÉSIMA. - GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil, su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Los impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos y mantenimiento de los inmuebles objeto de la presente transferencia causados a partir de la fecha de la transferencia serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

El pago de las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En el evento en que no existan recursos disponibles o los mismos sean insuficientes, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los asumirán directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura; dichos rubros podrán ser descontados inicialmente del **FONDO DE RESERVA** y de no existir recursos o ser insuficientes de los demás recursos del **FIDEICOMISO**, siempre que se hayan cumplido las **CONDICIONES-PUNTO DE EQUILIBRIO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal de **LA FIDUCIARIA** en caso de requerirse, en este sentido podrán utilizarse los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para asumir este gasto, no obstante lo anterior en el evento en que no existan recursos disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o los mismos sean insuficientes, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los asumirán directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

TRIGÉSIMA PRIMERA. - COMISIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución a título de comisión fiduciaria las siguientes sumas:

- 31.1 **POR ESTRUCTURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO FIDUCIARIO: UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$1.000.000)** más IVA, los cuales ya fueron cancelados a la fecha de constitución del presente **FIDEICOMISO**.
- 31.2 **POR LA ADMINISTRACIÓN EN FASE DE PARQUEO - FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** : Una comisión fija mensual equivalente a **DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV)** más IVA. Esta comisión causará por cada mes o fracción; y se liquidará y facturará, desde la suscripción del presente contrato, hasta el cumplimiento de las **CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRO** estipuladas en la cláusula décimo cuarta del presente contrato.
- 31.3 **POR LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE ESCRITURACIÓN:** Una comisión fija por la administración del **FIDEICOMISO** equivalente **TRES PUNTO DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3.2 SMMLV)** más IVA más IVA; Esta comisión se causará por cada mes o fracción, y se liquidará y facturará desde el momento del cumplimiento de las **CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRO** estipuladas en la cláusula décimo cuarta del presente contrato, hasta que la escrituración de la última UNIDAD INMOBILIARIA del **PROYECTO** o haya acaecido una de las causales de terminación del presente contrato. Esta comisión incluye:
- 31.3.1 La realización de sesenta (60) pagos mensuales vía ACH, por cada pago adicional \$27.000 más IVA, valor que se ajustará cada año en el IPC del año inmediatamente anterior.
- 31.3.2 La constitución de una (1) cuenta(s) bancaria(s) a nombre de **EL FIDIECOMITENTE CONSTRUCTOR**. En el evento en que se requiera la constitución de cuentas bancarias adicionales, **EL FIDIECOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará con recursos propios a favor de **LA FIDUCIARIA** previa constitución de la(s) nueva(s) cuenta(s) bancaria(s) la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$250.000)** antes de IVA.
- 31.3.3 Esta comisión se mantendrá siempre y cuando los recursos sean invertidos en los fondos de inversión de la fiduciaria.
- 31.3.4 Esta comisión no incluye pagos al exterior
- 31.4 **POR LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN:** Una comisión fija por la administración del **FIDEICOMISO** pagadera por mes o fracción, equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)** más IVA. Esta etapa inicia una vez haya acaecido una de las causales de terminación del

presente contrato y finaliza una vez se haya suscrito el acta de liquidación del negocio.

- 31.5 Por cada trámite de modificación, aclaración o adición que se requiera efectuar al contrato, **EL FIDEICOMITENTE** pagará el equivalente a **CERO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0.5 SMMLV)** más IVA, previo a la suscripción del documento respectivo.
- 31.6 El equivalente a **OCHO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (8 SMMLV)** más IVA, por la cesión del contrato a otra sociedad fiduciaria.
- 31.7 Por reemplazo de cada tarjeta de recaudo por pérdida, robo o extravío **VEINTE MIL PESOS (\$20.000)** incluido IVA, valor que será asumido por cada **PROMITENTE COMPRADOR/OPTANTE COMPRADOR**.
- 31.8 Por cesión de cada **OPTANTE COMPRADOR/PROMITENTE COMPRADOR** a otro: la suma de **CERO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0.5 SMMLV)** más IVA, costo que será asumido por el **OPTANTE COMPRADOR/PROMITENTE COMPRADOR**, suma que en todo caso deberá ser cancelada de forma previa a la aprobación de la misma por parte de la **FIDUCIARIA**.
- 31.9 Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR administrado por **LA FIDUCIARIA**, se cobrará la comisión establecida en el reglamento del Fondo, el cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declaran conocer, por haber recibido copia del mismo a la celebración del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El monto de las comisiones señaladas en la presente cláusula, será asumido directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien se obliga a cancelar las sumas antes descritas, a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura; dichos rubros podrán ser descontados inicialmente del **FONDO DE RESERVA** y de no existir recursos o ser insuficientes de los demás recursos del **FIDEICOMISO**, siempre que se hayan cumplido las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acepta expresamente con la suscripción de este documento, que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el Representante Legal y el Contador de la misma, prestará merito ejecutivo suficiente para su cobro por vía extrajudicial o judicial a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sin necesidad de requerimiento alguno, por el valor consignado en dicha certificación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, serán asumidos de la forma prevista en el presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA** para su correspondiente identificación, en el evento en que éste asuma directamente el pago y por tanto no se haya deducido dicha suma de los recursos existentes en el **FONDO DE RESERVA** o en el **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO QUINTO: La remuneración establecida en esta cláusula se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes.

CAPITULO XIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD: Sin perjuicio de la duración estimada de cada una de las fases del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se ha establecido que el presente contrato tendrá una duración de veinticuatro (24) meses (que corresponde a la suma del tiempo estimado para todas las fases) contados a partir de la suscripción del contrato, término que podrá ser prorrogado por acuerdo escrito entre las partes y cumpliendo los requisitos establecido en este contrato para el efecto. En todo caso para que el mismo pueda ser prorrogado deberán soportarse por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las razones de la prórroga.

El presente contrato es de carácter irrevocable, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse total o parcialmente de manera unilateral por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

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

- 33.1 Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 33.2 Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido, *esto es:* Cuando se haya desarrollado en su totalidad el **PROYECTO** y se haya realizado la escrituración de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** favor de los terceros que se hayan vinculado al **PROYECTO**.
- 33.3 Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 33.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el

- Código de Comercio o en este contrato.
- 33.5 Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en este contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 33.6. Por la revocación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conforme a la ley.
- 33.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 33.8. Por no registrar la(s) escritura (s) pública(s) que contengan las transferencias de los bienes a fideicomitir o fideicomitidos.
- 33.9. En caso de que sobre los inmuebles fideicomitidos recaiga una limitación o gravamen al derecho de dominio que impida el cumplimiento del objeto.
- 33.10. Si contados tres (3) meses contados a partir de la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** no realiza satisfactoriamente la totalidad de gestiones para que **EL TRADENTE** transfiera el **INMUEBLE**, y/o **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA** no realiza las gestiones necesarias para registrar la(s) escritura (s) pública(s) que contengan las transferencias del **INMUEBLE**, y se procederá a la liquidación del mismo en los términos de la cláusula trigésima tercera del presente contrato.
- 33.11. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

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

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley, y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** procederá a la transferencia de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en las cláusulas de liquidación del presente contrato.

CAPÍTULO XIV LIQUIDACIÓN

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

- 34.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre

- que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 34.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 34.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 34.4. **LA FIDUCIARIA** remitirá un comunicado al **FIDEICOMITENTE** a las direcciones de correo electrónico registradas en la Fiduciaria o en su defecto de manera física a la dirección de domicilio, en dicha comunicación: i. Informará la situación del negocio fiduciario y el acaecimiento de la causal de terminación del contrato, ii. Remitirá la rendición final de cuentas e iii. Indicará que contará con un término de quince (15) días hábiles para presentar observaciones o manifestar sus inconformidades frente a la documentación remitida, so pena que, de no obtenerse pronunciamiento por parte del **FIDEICOMITENTE**, el contrato se entenderá terminado y liquidado, esto sin perjuicio del derecho que le asiste al **FIDEICOMITENTE** de solicitar en cualquier tiempo aclaraciones o información adicional respecto de la información que le fue presentada. De presentarse observaciones e inconformidades, la Fiduciaria contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para proporcionar respuesta
- 34.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, previo acuerdo con el **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, si a la fecha de la liquidación aún resta por cancelar aportes sobre el lote, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

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

- Certificado de Existencia y representación legal de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **VEEDOR**.
- Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para fideicomisos.
- Paz y salvo de valorización, si hay lugar a ello.
- Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el **PROYECTO**; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el **VEEDOR** y el representante legal de la propiedad horizontal.
- Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE**

- CONSTRUCTOR** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

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

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

35.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Asumirán los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

35.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar, y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada.

En caso que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, los pagarés suscritos en blanco y a cobrarlos.

35.3. Dado el caso, **LA FIDUCIARIA** transferirá los inmuebles fideicomitidos con la construcción hasta ese momento levantada la misma, a quien corresponda, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entrarán a responder a cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por las sumas de dinero entregadas para la construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

35.4. En caso de liquidación anticipada, la transferencia del INMUEBLE, así como la restitución de los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, se realizará conforme a lo dispuesto en la cláusula décimoprimera.

CAPÍTULO XV DOMICILIO

TRIGÉSIMA SEXTA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá D.C. y como direcciones de

notificación judicial las siguientes:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.A.S

Dirección: Cra 14 No. 90 – 31 of 502

Teléfono: 3208998580/3134625165

Ciudad: Bogotá

Correo electrónico soniagomez@7sentidos.co, diegorojas@7sentidos.co

EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA:

INVERSIONES ELUNEY S.A.S

Dirección: Vereda Yerbabuena Urb. San Jorge II Lote 48

Teléfono: 3153337086

Ciudad: Chía, Cundinamarca

Correo electrónico azcuenagaroberto@gmail.com

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Carrera 13 A No. 29 – 24 - Pisos 20, 21 y 24

Teléfono: 6079977

Ciudad: Bogotá

Correo electrónico: servicioalcliente@fidupopular.com.co

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

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

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que **LA FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. **LA FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución.

En caso de que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, **LA FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIOS**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario o plan en cualquiera de los Fondos Abiertos que administra **LA FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos o entregados a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido a título de restitución de aporte o de beneficio de la forma que corresponda.

CAPITULO XVI REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- CONSULTA Y REPORTE.- LOS FIDEICOMITENTES autorizan a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Riesgo de Información administrada TRANSUNION antes CIFIN o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán

de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la respectiva entidad, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente manifiestan que conocen y aceptan, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPITULO XVII ASPECTOS TRIBUTARIOS - NIT

TRIGESIMA OCTAVA.- ASPECTOS TRIBUTARIOS: El pago de todos los tributos, sanciones, multas o intereses que recaigan o puedan recaer sobre los bienes y actividades que se desarrollen con ocasión de la celebración del presente contrato serán asumidos de la forma prevista en el presente contrato y en la ley.

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obligan a notificar a **LA FIDUCIARIA** acerca de todo recibo de liquidación de tributos, tasas, contribuciones. etc. que se generen. A su vez **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** se obliga a pagarlos dentro de los términos que la autoridad competente o la administración haya fijado para ello cuando esto aplique de acuerdo con el presente contrato y lo dispuesto en la ley.

CAPITULO XVIII VARIOS

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

CUADRAGÉSIMA. -MÉRITO EJECUTIVO: Es igualmente claro para las partes, que las obligaciones que por este acto se adquieren constituyen obligaciones de dar hacer y no hacer exigibles ejecutivamente de manera conjunta o individual según corresponda, para lo cual el presente contrato prestará mérito ejecutivo.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- INDEMNIDAD: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obligan a

Página 61 de 63

mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a quien(es) corresponda se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** y/o del **FIDEICOMISO** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a cosas **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** a quien(es) corresponda.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- ADICIÓN Y MODIFICACIÓN: El presente contrato solo podrá ser adicionado o modificado por acuerdo entre LAS PARTES, lo cual deberá constar por escrito mediante otrosí al mismo.

No obstante lo anterior, cuando las modificaciones o adiciones que se realicen al presente contrato, afecten los derechos que en virtud del presente contrato emanan a favor de los **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES**, se deberá contar con la autorización previa y escrita de los **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** vinculados al **PROYECTO**.

Del mismo modo, cuando las modificaciones o adiciones que se realicen al presente contrato, afecten los derechos que en virtud del presente contrato emanan a favor del **FINANCIADOR**, se deberá contar con la autorización previa y escrita del **FINANCIADOR**.

CUADRAGÉSIMA TERCERA. - NORMATIVIDAD APLICABLE: El presente contrato se rige por las leyes mercantiles de la República de Colombia y por las normas especiales de la República de Colombia que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

CUADRAGÉSIMA CUARTA.- ANEXOS: Formarán parte integral del presente contrato la documentación que sea aportada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en cumplimiento de **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas en la Cláusula Décima Cuarta de este contrato, así como las modificaciones, otrosíes y escrituras de transferencia de los inmuebles sobre los cuales se desarrolle el **PROYECTO**.

CUADRAGÉSIMA QUINTA.- PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN: El presente contrato se perfecciona con: i. La firma del mismo por las partes, ii. La suscripción por parte del

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del pagaré en blanco y la carta de instrucciones para su diligenciamiento, y iii. El pago de la comisión por estructuración del negocio fiduciario.

Para constancia de lo anterior, se firma en un (1) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de Bogotá, el _____.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA



SONIA GOMEZ GAMA
C.C. No. 52.718.341 de Bogotá D.C,
Representante legal
**7 SENTIDOS ARQUITECTURA +
CONSTRUCCION S.A.S,**
NIT: 900.965.431-7;



ROBERTO AZCUENAGA SILVA
C.C. No. 19.039.284 de Bogotá D.C.
Representante Legal
INVERSIONES ELUNEY S.A.S
Nit. 900.585.543-2

LA FIDUCIARIA.



JUAN FELIPE VÁSQUEZ MORA
C.C. No. 79.887.571 expedida en Bogotá D.C.
Representante Legal
FIDUCIARIA POPULAR S.A.

ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CONSTITUTIVO DEL **PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO EDIFICIO BASILEA.**

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A233350358FC42

9 DE FEBRERO DE 2023 HORA 10:15:15

AA23335035

PÁGINA: 1 DE 4

* * * * *

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE Y CUENTA CON UN CODIGO DE VERIFICACION QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FACIL, RAPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/

CERTIFICADO DE INSCRIPCION Y CLASIFICACION REGISTRO UNICO DE PROPONENTES

CERTIFICA:

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 6.1 DE LA LEY 1150 DE 2007, REGLAMENTADA POR DECRETO 1082 DE 2015, CON BASE EN LA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL INSCRITO Y POR LAS ENTIDADES ESTATALES.

CERTIFICA:

IDENTIFICACION

QUE: 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S A S

NIT: 900965431 7

NUMERO DEL PROPONENTE EN LA CAMARA DE COMERCIO: 00071951

CERTIFICA:

INSCRIPCION Y RENOVACION

FECHA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LOS PROPONENTES: 2022/09/21

CERTIFICA:

CONSTITUCION Y REPRESENTACION LEGAL

PERSONAS JURIDICAS INSCRITAS EN EL REGISTRO MERCANTIL O EN EL REGISTRO DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO.

INFORMACION CONSTITUCION.

POR ACTA NO. 001 DEL 1 DE ABRIL DE 2016 DE ACCIONISTA ÚNICO, INSCRITO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 20 DE ABRIL DE 2016, CON EL NO. 02095623 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYÓ LA SOCIEDAD DE NATURALEZA COMERCIAL DENOMINADA 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S A S. LA PERSONA JURÍDICA NO SE ENCUENTRA DISUELTA Y SU DURACIÓN ES INDEFINIDA.

REPRESENTACION LEGAL

LA SOCIEDAD TENDRÁ UN GERENTE DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS QUIEN SERÁ EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD. A SU VEZ TENDRÁ UN SUBGERENTE QUIEN LO REEMPLAZARÁ EN SUS FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES. AMBOS CARGOS SERÁN ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS. POR ACTA NO. 001 DEL 1 DE ABRIL DE 2016, DE ACCIONISTA ÚNICO, INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 20 DE ABRIL DE 2016 CON EL NO. 02095623 DEL LIBRO IX, SE DESIGNÓ A:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	SONIA MARYAN GOMEZ GAMA	C.C. NO. 52718341

FACULTADES:

EL REPRESENTANTE LEGAL TENDRÁ PLENA FACULTAD PARA CELEBRAR ACTOS, CONTRATOS U ACUERDOS CUYA CUANTÍA SEA IGUAL O INFERIOR A 750 SALARIOS MÍNIMOS, EN CASO DE SUPERAR DICHA SUMA, REQUERIRÁ AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA.

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL REGISTRO MERCANTIL O DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO

CERTIFICA:
DOMICILIO

DIRECCION DEL DOMICILIO PRINCIPAL
CARRERA 14 # 90-31 OFICINA 502
MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
BARRIO: VIRREY
TELEFONO 1: 3125815940
TELEFONO 2: 3208998580
CORREO ELECTRONICO: ADMON@7SENTIDOS.CO
A.A.: 0

DIRECCION PARA NOTIFICACION JUDICIAL
CARRERA 14 # 90-31 OFICINA 502
MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
BARRIO: VIRREY
TELEFONO 1: 3125815940
TELEFONO 2: 3208998580
CORREO ELECTRONICO: ADMON@7SENTIDOS.CO
A.A.: 0

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL REGISTRO MERCANTIL O DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO

CERTIFICA:
CLASIFICACION POR TAMAÑO DE LA EMPRESA

QUE EL INSCRITO SE CLASIFICO COMO:

MICROEMPRESA

CERTIFICA:
INFORMACION FINANCIERA



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A233350358FC42

9 DE FEBRERO DE 2023 HORA 10:15:15

AA23335035

PÁGINA: 2 DE 4

* * * * *

QUE EN RELACIÓN A SU INFORMACIÓN FINANCIERA EL PROPONENTE REPORTÓ:
FECHA DE CORTE DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA: 31/12/2021
ACTIVO CORRIENTE: \$9.722.481.000,00
ACTIVO TOTAL: \$10.653.603.000,00
PASIVO CORRIENTE: \$7.650.227.000,00
PASIVO TOTAL: \$10.573.455.000,00
PATRIMONIO: \$80.148.000,00
UTILIDAD/PERDIDA OPERACIONAL: (\$9.208.000,00)
GASTOS DE INTERESES: \$0,00

ESTA INFORMACION FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

CERTIFICA:
CAPACIDAD FINANCIERA

QUE EN RELACIÓN A LOS INDICADORES DE LA CAPACIDAD FINANCIERA EL PROPONENTE REPORTÓ CON CORTE A 31/12/2021:

INDICE DE LIQUIDEZ: 1,27
INDICE DE ENDEUDAMIENTO: 0,99
RAZON DE CORBERTURA DE INTERESES: INDETERMINADO

ESTA INFORMACIÓN FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

CERTIFICA:
CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

QUE EN RELACIÓN A LOS INDICADORES DE LA CAPACIDAD ORGANIZACIONAL EL PROPONENTE REPORTÓ CON CORTE A 31/12/2021:

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO: -0,11
RENTABILIDAD DEL ACTIVO: 0,00

ESTA INFORMACIÓN FUE OBJETO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL POR PARTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

CERTIFICA:
CLASIFICACION

QUE EN RELACION A LOS BIENES, OBRAS Y SERVICIOS QUE OFRECERA A LAS ENTIDADES ESTATALES, IDENTIFICADOS CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y

SERVICIOS EN EL TERCER NIVEL (CLASE), EL PROPONENTE REPORTO:

SEGM	FAMI	CLAS	PROD	DESCRIPCION
72	10	15	00	SERVICIOS DE APOYO PARA LA CONSTRUCCIÓN
72	10	29	00	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES
72	10	33	00	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INFRAESTRUCTURA
81	10	15	00	INGENIERÍA CIVIL Y ARQUITECTURA

CERTIFICA:
EXPERIENCIA

QUE EN RELACION A LOS CONTRATOS EJECUTADOS EL PROPONENTE REPORTO:

NUMERO CONSECUTIVO DEL REPORTE DEL CONTRATO EJECUTADO: 1

CONTRATO CELEBRADO POR:
PROPONENTE

NOMBRE DEL CONTRATISTA: 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S A S

NOMBRE DEL CONTRATANTE: CRISTINA ALVAREZ MERA

VALOR DEL CONTRATO EJECUTADO EXPRESADO EN SMMLV: 94,27

CONTRATO EJECUTADO IDENTIFICADO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS EN EL TERCER NIVEL:

SEGM	FAMI	CLAS	PROD	SEGM	FAMI	CLAS	PROD	SEGM	FAMI	CLAS	PROD
72	10	15	00	72	10	33	00	81	10	15	00

NUMERO CONSECUTIVO DEL REPORTE DEL CONTRATO EJECUTADO: 2

CONTRATO CELEBRADO POR:
PROPONENTE

NOMBRE DEL CONTRATISTA: 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S A S

NOMBRE DEL CONTRATANTE: MAURICIO SUSSMANN MORALES

VALOR DEL CONTRATO EJECUTADO EXPRESADO EN SMMLV: 48,00

CONTRATO EJECUTADO IDENTIFICADO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS EN EL TERCER NIVEL:

SEGM	FAMI	CLAS	PROD	SEGM	FAMI	CLAS	PROD	SEGM	FAMI	CLAS	PROD
81	10	15	00	72	10	15	00	72	10	29	00

NUMERO CONSECUTIVO DEL REPORTE DEL CONTRATO EJECUTADO: 3

CONTRATO CELEBRADO POR:
PROPONENTE

NOMBRE DEL CONTRATISTA: 7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCION S A S

NOMBRE DEL CONTRATANTE: MARIA PAULA GUZMAN RIVERA

VALOR DEL CONTRATO EJECUTADO EXPRESADO EN SMMLV: 1.219,98

CONTRATO EJECUTADO IDENTIFICADO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A233350358FC42

9 DE FEBRERO DE 2023 HORA 10:15:15

AA23335035 PÁGINA: 4 DE 4

* * * * *

CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA
AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y
COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

* * *

NO ES VALIDO POR ESTA CARA

* * *