

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDAALCALDÍA 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 estos 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 poalivo 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 CODIGO PROYECTOS S.A.S.		Número de identificación 900580915-6	
3. Representante legal de la persona jurídica MARÍA PAULA GONZÁLEZ BOZZI		4. Identificación del representante legal 53177290	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2013082
6. Dirección CRA 17 No. 93 - 82 OF. 501		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: direccionproyectos@codigoproyectos.com	8. Teléfono 6014429008

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda BOROLÓ APARTAMENTOS		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 138 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana más			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CRA 20 No. 32º 61/63/81 - Calle 33 No. 20 - 23		13. Localidad - UPZ Teusaquillo - UPZ 101 TEUSAQUILLO	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 20	
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción
			Fecha de ejecutoria
			Curaduría
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 909,77		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 5149,42	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 5149,42		21. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%	
22. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-	
24. Chip(s) AAA0083JWTO - AAA0083JWUZ - AAA0083JWWF - AAA0083JWXR		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-1242453 - 50C-224626 - 50C-321440 - 50C-423982	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 15-feb-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha
			Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI		Escritura número	Fecha
		2646	03-ago-2022
			Notaría
			41
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número
		CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	
31. Tiene Fidei de administración recursos?		Entidad Fiduciaria	Contrato
		SI	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA
			Fecha
			Vigencia
		30-abr-2021	30-dic-2025
			Prórroga

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 cuido a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020230224 -

FECHA

20 OCT 2023

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:

14 NOV 2023

MPaulaGAA
Maria Paula Gonzalez

MARIA PAULA GONZALEZ BOZZINombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

[Firma]

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 627 de 2021.

ENAJENADOR: <u>Código PROYECTOS SAS</u>				
Nombre del Proyecto: <u>BOGOTÁ APARTAMENTOS</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radikaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radikación de documentos vigente (Ver SIDIVIC)	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓		
Coadyuvarcia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
<p><i>Julio/23 Código</i></p> <p>Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.</p> <p><i>Cert. Ventas</i></p>	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓	X	
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓			
<p>Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.</p> <p>*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana:</p> <p>-Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022.</p> <p>-Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.</p>	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		Y	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓			

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		X	
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados.	Y		
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	Y		
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	X		
	Documentos debidamente firmados.	Y		
	Documentos legibles.	X		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	X		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	Y		
Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC-1648, foliados y legados al final de la carpeta.	Y			


2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

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.

OBSERVACIONES:

SE VALIDA CON AREA FINANCIERA LA AUTORIZACION DE
RADICAR CON EL FORMATO DE ACREEDOR HIPOTECARIO DE
BANCO ITAU Y REQUERIR EL DE BANCO POPULAR.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Valentina Roque  CC: _____
Fecha de verificación: 12-OCT-2023 / 17-OCT-2023 Firma del profesional: _____

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:
Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre: _____ Firma: _____
CC: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 230825763081537228

Nro Matricula: 50C-224626 ✓

Pagina 1 TURNO: 2023-592994

Impreso el 25 de Agosto de 2023 a las 01:01:49 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 05-06-1974 RADICACIÓN: 74032779 CON: DOCUMENTO DE: 03-06-1974

CODIGO CATASTRAL: AAA0083JWWFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA LOTE CABIDA DE 354.06 V.2. LINDA; NORTE EN 22.00 MTRS CON LA CASA 32-61 DE LA CARRERA 20 DE BOGOTA SUR EN 22.00 MTRS CON LA CASA 32-61 ESTE EN 10.30 MTRS CON LA CASA 20 DE LA CALLE 33 DE ESTA CIUDAD

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) KR 20 32A 63 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 20 #32-63

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-07-1958 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN del 27-01-1958 JUZ 5 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: VARELA DE CARRE/O SOLEDAD

A: CARRE/O PHILLIPS FLAVIO

X

A: CARRE/O VARELA ALICIA

X

A: CARRE/O VARELA ARTURO

X

A: CARRE/O VARELA BERNARDO

X

A: CARRE/O VARELA DE DOMINGUEZ CONCEPCION

X

A: CARRE/O VARELA INES

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-09-1974 Radicación: 1974-52149



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230825763081537228

Nro Matrícula: 50C-224626

Página 2 TURNO: 2023-592994

Impreso el 25 de Agosto de 2023 a las 01:01:49 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

Doc: ESCRITURA 3250 del 17-06-1974 NOTARIA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARRE/O DE DOMINGUEZ CONCEPCION (CONCHITA)

DE: CARRE/O DE MORENO ALICIA

DE: CARRE/O DE RUBIANO INES

DE: CARRE/O PHILLIPS FLAVIO

DE: CARRE/O VARELA ARTURO

DE: CARRE/O VARELA BERNARDO

A: ACOSTA LOZANO MARIA INES

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-08-1985 Radicación: 99226

Doc: OFICIO 436 del 25-07-1985 MIN HACIENDA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: LA NACION

A: ACOSTA LOZANO MARIA INES

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-09-1989 Radicación: 1989-62285

Doc: SENTENCIA SN del 26-05-1987 JUZ 20 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION (CONTINUA VIGENTE EMBARGO)

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

DE: ACOSTA LOZANO MARIA INES

A: SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-03-1991 Radicación: 1991-16757

Doc: OFICIO 4718 del 14-03-1991 MIN HACIENDA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION EMBARGOS POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: LA NACION

A: ACOSTA LOZANO MARIA INES

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-03-1991 Radicación: 18521

Doc: ESCRITURA 2899 del 08-05-1990 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 230825763081537228

Nro Matrícula: 50C-224626

Página 3 TURNO: 2023-592994

Impreso el 25 de Agosto de 2023 a las 01:01:49 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: : 101 VENTA

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

DE: SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL DE BOGOTA/ SEMINARIO MAYOR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIOCESIS DE BOGOTA

A: CARDENAS RODRIGUEZ MARCELINO

CC# 2921446 X

A: DAZA DE CARDENAS EDUVILIA

CC# 22339309 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-08-1997 Radicación: 1997-77018

Doc: ESCRITURA 1634 del 14-04-1997 NOTARIA 42 de SANTAPE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$51.000.000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARDENAS RODRIGUEZ MARCELINO

CC# 2921446

DE: DAZA DE CARDENAS EDUVILIA

CC# 22339309

A: CHICA VALENCIA GLORIA NANCY

CC# 41693399 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-08-1997 Radicación: 1997-77018

Doc: ESCRITURA 1634 del 14-04-1997 NOTARIA 42 de SANTAPE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CHICA VALENCIA GLORIA NANCY

CC# 41693399 X

A: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

NIT# 8600387177

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-05-2007 Radicación: 2007-50745

Doc: ESCRITURA 1646 del 08-05-2007 NOTARIA 23 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$30.000.000

Se cancela anotación No: 8

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

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

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

NIT# 8600387177

A: CHICA VALENCIA GLORIA NANCY

CC# 41693399 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-03-2008 Radicación: 2008-26783

Doc: ESCRITURA 00089 del 16-01-2008 NOTARIA 3 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$124.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CHICA VALENCIA GLORIA NANCY

CC# 41693399





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230825763081537228

Nro Matrícula: 50C-224626

Página 4 TURNO: 2023-592994

Impreso el 25 de Agosto de 2023 a las 01:01:49 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 última página

A: USBECK POLANCO YOLANDA

CC# 60306942 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-03-2010 Radicación: 2010-25707

Doc: ESCRITURA 100 del 21-01-2010 NOTARIA 33 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA DE PRIMER GRADO

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

DE: USBECK POLANCO YOLANDA

CC# 60306942 X

A: SANTAMARIA DE GUEVARA STELLA

CC# 21053027

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 16-09-2010 Radicación: 2010-91507

Doc: ESCRITURA 2107 del 09-09-2010 NOTARIA 33 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$60,000,000

Se cancela anotación No. 11

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

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

DE: SANTAMARIA DE GUEVARA STELLA

CC# 21053027

A: USBECK POLANCO YOLANDA

CC# 60306942

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-10-2010 Radicación: 2010-98215

Doc: ESCRITURA 2496 del 30-09-2010 NOTARIA 3 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$183,015,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: USBECK POLANCO YOLANDA

CC# 60306942

A: INVERSIONES DON PEPE LIMITADA

NIT# 8300021600 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-12-2013 Radicación: 2013-120065

Doc: ESCRITURA 1802 del 12-12-2013 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$296,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES DON PEPE LIMITADA

NIT# 8300021600

A: GRUPO JV S.A.S.

NIT# 9006524069 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 21-06-2021 Radicación: 2021-49048

Doc: ESCRITURA 1328 del 04-05-2021 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2,739,872,292

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230825763081537228 Nro Matricula: 50C-224626
Pagina 5 TURNO: 2023-592994

Impreso el 25 de Agosto de 2023 a las 01:01:49 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: GRUPO JV S.A.S. NIT# 9006524069
A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT 9005204847 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FAI TELSAQUILLO II VIS FAI NIT 9005312927

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 27-09-2022 Radicación: 2022-87118
Doc: ESCRITURA 2646 del 03-03-2022 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0216 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y TRES MAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FAI TELSAQUILLO II VIS FAI NIT 9005312927
A: ITAU CORPBANCA COLOMBIA SA CCE 8909039370

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "16"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtch
TURNO: 2023-592994 FECHA: 25-08-2023
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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

Certificado generado con el Pin No: 230829818381648960

Nro Matricula: 50C-423982

Pagina 1 TURNO: 2023-599078

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:38 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 24-11-1977 RADICACIÓN: 1977-82382 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 21-11-1977

CODIGO CATASTRAL: AAA0003JWUZCOD CATASTRAL ANT: C-222

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN INMUEBLE URBANO UBICADO EN BOGOTA, CASA EN EL CONSTRUIDA TIENE UNA CABIDA APROXIMADA DE 35,06 Y 2, LA CASA Y EL LOTE DE TERRENO ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE EN UNA EXTENSION DE 32,00 MTS. CON LA CALLE 33; POR EL SUR: EN UNA EXTENSION DE 22,00 MTS. CON LA CASA NUMERO 32-63 DE LA CARRERA 20; POR EL ORIENTE: EN UNA EXTENSION DE 10,30 MTS. CON LA CARRERA 20; Y POR EL OCCIDENTE: EN UNA EXTENSION DE 10,30 MTS. CON LA CASA NUMERO 20-63 DE LA CALLE 33 CASA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN EL CONSTRUIDA --

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS / CENTIMETROS CUADRADOS

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 20 32A 81 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 20 #32-61

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-11-1952 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA 0 del 10-10-1952 JUZ 2. C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 109 REMATE

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

DE: SALGADO DE BALCASE CLEMENTINA

A: MORRIS LEOPOLDO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-07-1961 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1919 del 30-06-1961 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

Certificado generado con el Pin No: 230829818381648960

Nro Matrícula: 50C-423982

Pagina 2 TURNO: 2023-599078

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:38 AM

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

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

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

DE: MORRIS LEOPOLDO

A: CAMPOS DE LARRAURI CONCEPCION

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-11-1977 Radicación: 1977-92382

Doc: ESCRITURA 1611 del 10-10-1977 NOTARIA UNICA de GIRARDOT

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: CAMPOS DE LARRAURI CONCEPCION

A: TRIANA LOZANO MIGUEL ANGEL

CC# 2228573 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-02-1979 Radicación: 1979-18902

Doc: ESCRITURA 2644 del 29-12-1978 NOTARIA UNICA de GIRARDOT

VALOR ACTO: \$510,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: TRIANA LOZANO PRESBIERO MIGUEL ANGEL

A: AMADOR CAMPOS RAFAEL FRANCISO

X

A: AMADOR DE REYES MARTHA ENRIQUETA

CC# 33447619 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-03-1993 Radicación: 18857

Doc: ESCRITURA 1642 del 05-06-1991 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: AMADOR CAMPOS RAFAEL FRANCISO

DE: AMADOR DE REYES MARTHA ENRIQUETA

CC# 33447619

A: POSTA COMUNICACION LTDA

CC# 8605298427

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-05-1993 Radicación: 39886

Doc: ESCRITURA 1142 del 05-05-1993 NOTARIA 41 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: POSTA COMUNICACION LTDA

CC# 8605298427 X

A: ASOCIACION DE DIARIOS COLOMBIANOS ANDIARIOS

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-12-1998 Radicación: 1998-108383

Doc: OFICIO 2601 del 11-12-1998 JUZGADO 8 C MPAL de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 230829818381648960 Nro Matricula: 50C-423982 Pagina 3 TURNO: 2023-599078

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:38 AM "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL

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

DE: SUAREZ SANDOVAL EUGENIO

A: POSTA COMUNICACION LTDA

CC# 8605298427

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-11-2004 Radicación: 2004-103493

Doc: OFICIO 1922 del 26-07-2004 JUZGADO 8 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No 7

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL # 98-1419

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

DE: SUAREZ SANDOVAL EUGENIO

A: POSTA COMUNICACION LTDA

CC# 8605298427 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-12-2004 Radicación: 2004-112424

Doc: ESCRITURA 11672 del 30-11-2004 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$16,000,000

Se cancela anotación No 6

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ASOCIACION DE DIARIOS COLOMBIANOS ANDIARIOS

NIT# 8600076904

A: POSTA COMUNICACION LTDA.

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-03-2005 Radicación: 2005-19741

Doc: ESCRITURA 5794 del 16-12-2004 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$76,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: POSTA COMUNICACION LTDA.

CC# 8605298427

A: USBECK POLANCO YOLANDA

CC# 60306942 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-10-2008 Radicación: 2008-103418

Doc: ESCRITURA 2616 del 10-09-2008 NOTARIA 33 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$43,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA DE PRIMER GRADO

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

DE: USBECK POLANCO YOLANDA

CC# 60306942 X

A: SANTAMARIA DE GUEVARA MARIA STELLA

C.C.21.053.027



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

Certificado generado con el Pin No: 230829818381648960

Nro Matricula: 50C-423982

Pagina 4 TURNO: 2023-599078

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:38 AM

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

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 16-04-2009 Radicación: 2009-37205

Doc: ESCRITURA 0877 del 06-04-2009 NOTARIA 33 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$43,000,000

Se cancela anotación No. 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPORTECA EN PRIMER GRADO

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

DE: SANTAMARIA DE GUEVARA MARIA STELLA

C.C. 21.053.027

A: USBECK POLANCO YOLANDA

CC# 60306942 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-12-2009 Radicación: 2009-123093

Doc: ESCRITURA 3018 del 05-11-2009 NOTARIA 33 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: USBECK POLANCO YOLANDA

CC# 60306942 X

A: PINZON RAMIREZ SIMON

CC# 233151

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 16-09-2010 Radicación: 2010-91569

Doc: ESCRITURA 2153 del 15-09-2010 NOTARIA 33 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No. 13

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

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

DE: PINZON RAMIREZ SIMON

CC# 233151

A: USBECK POLANCO YOLANDA

CC# 60306942

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 04-10-2010 Radicación: 2010-98226

Doc: ESCRITURA 2494 del 30-09-2010 NOTARIA 3 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$157,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: USBECK POLANCO YOLANDA

CC# 60306942

A: INVERSIONES DON PEPE LIMITADA

NIT# 8300021600X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 19-12-2013 Radicación: 2013-120068

Doc: ESCRITURA 1803 del 12-12-2013 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$267,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230829818381648960

Nro Matricula: 50C-423982

Pagina 6 TURNO: 2023-599078

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:38 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reallech

TURNO: 2023-599078

FECHA: 29-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230829277481648958

Nro Matrícula: 50C-321440

Página 1 TURNO: 2023-599077

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:36 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 26-02-1976 RADICACIÓN: 1976-012041 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 24-02-1976

CODIGO CATASTRAL: AAA0083JWXROD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA QUE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIA DE 354.06 VARAS CUADRADAS Y LINDA POR EL NORTE, EN EXTENSION DE 22.00 METROS CON LA CASA 32-63 DE LA MISMA CARRERA DE PROPIEDAD DE FLAVIO CARREJO P; POR EL SUR, EN EXTENSION DE 22 METROS CON LA CASA # 32-43 DE LA MISMA CARRERA PROPIEDAD DE JOSE MARIA LOMBANA POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 10.30 MTS. CON LA CARRERA 20 DE ESTA CIUDAD; POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 7.90 METROS CON PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA LAS MERCEDES Y EN EXTENSION DE 2.40 METROS CON LA CASA NO. 20-23 DE LA CALLE 33 QUE ES O FUE DE LA MISMA SOCIEDAD URBANIZADORA LAS MERCEDES. --- SON 226.60 M2

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) KR 20 32A 61 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 20 # 32-61

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-06-1945 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1896 del 11-05-1945 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DUQUE VALERIANO

A: LOPEZ UMAJA ELISA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-10-1963 Radicación: 76012041

Doc: ESCRITURA 4299 del 27-09-1963 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230829277481648958

Nro Matrícula: 50C-321440

Página 2 TURNO: 2023-599077

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:36 AM

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

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

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

DE: LOPEZ UMAJA ELISA

A: ARTUNDUAGA DE DUARTE ELISA

CC# 20260916 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-06-1976 Radicación: 76039286

Doc: ESCRITURA 1733 del 08-05-1976 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$125,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ARTUNDUAGA DE DUARTE ELISA

A: SANCHEZ MAESTRE ADOLFO

CC# 20260916

X

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-09-1977 Radicación: 77078427

Doc: ESCRITURA 2305 del 09-05-1977 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ MAESTRE ADOLFO

A: DUARTE ARTUNDUAGA SILVIA ROCIO

CC# 352455

CC# 41694455 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-05-1994 Radicación: 39532

Doc: ESCRITURA 872 del 15-12-1993 NOTARIA 47 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$23,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DUARTE ARTUNDUAGA SILVIA ROCIO

A: DUARTE ARTUNDUAGA JUAN CARLOS

CC# 19472397 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-05-2005 Radicación: 2005-40968

Doc: ESCRITURA 4112 del 06-05-2005 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$110,015,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DUARTE ARTUNDUAGA JUAN CARLOS

A: HERRAN VARGAS ORLANDO

A: HERRAN VARGAS WILLIAM

CC# 19472397

CC# 19378142 X

CC# 19414908 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-05-2007 Radicación: 2007-51397

Doc: OFICIO 875 del 29-03-2007 JUZGADO 48 CIVIL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PROCESO EJECUTIVO



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

Certificado generado con el Pin No: 230829277481648958

Nro Matrícula: 50C-321440

Página 3 TURNO: 2023-599077

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:36 AM

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

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

05-0237

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

DE: HERNANDEZ DUARTE MAURICIO

A: HERNAN (SIC) VARGAS ORLANDO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-05-2009 Radicación: 2009-44626

Doc: OFICIO 1510 del 05-05-2009 JUZGADO 49 C.M de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 05-0237

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

DE: HERNANDEZ DUARTE MAURICIO

A: VARGAS ORLANDO HERNAN



X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-11-2021 Radicación: 2021-103626

Doc: ESCRITURA 3649 del 07-10-2021 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1,100,000,000

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

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

DE: HERRAN VARGAS ORLANDO

CC# 19378142

DE: HERRAN VARGAS WILLIAM

CC# 19414903

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS FAI NIT.900531292-7



ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-09-2022 Radicación: 2022-87118

Doc: ESCRITURA 2646 del 03-08-2022 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y TRES MAS

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS FAI NIT.9005312927

X

A: ITAU CORPBANCA COLOMBIA SA

CC# 8909039370

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5366 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 230829277481648958

Nro Matricula: 50C-321440

Pagina 4 TURNO: 2023-599077

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:36 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-599077

FECHA: 29-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230829365381648959

Nro Matrícula: 50C-1242453

Página 1 TURNO: 2023-599079

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:42 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 03-07-1990 RADICACIÓN: 1990-93908 CON: SIN INFORMACION DE: 21-06-1990

CODIGO CATASTRAL: AAA0083JWTOCOD CATASTRAL ANT: 32207

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE DOS PISOS DE PAREDES DE LADRILLO Y CUBIERTA CON TEJA DE BARRO, JUNTO CON EL TERRENO EN QUE ESTA EFIFICADA, QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 359.375 V.C. UBICADA EN ESTA CIUDAD DE BOGOTA Y LINDA: NORTE: EN EXTENSION DE 10 METROS, CON LA CALLE 33; SUR, EN 10 METROS, CON LOTE QUE ES O FUE DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA DE LAS MERCEDES; ESTE, EN 10.30 METROS, CON CADA UNA DE LAS CASAS NOS. 32-81 Y 32-63 Y EN 2.40 METROS, CON LA CASA N.32-61, TODAS DE LA CARRERA 20; OESTE, EN 23 METROS, CON LA CASA N.20-41 DE LA CALLE 33.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 33 20 23 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 33 20-23

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-12-1944 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4877 del 23-11-1944 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: DE FRANCISCO DE BERNAL ALICIA

A: MEJIA CONCHA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-05-1946 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1614 del 20-05-1946 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 351 VENTA MITAD PROINDIVISO



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

Certificado generado con el Pin No: 230829365381648959

Nro Matrícula: 50C-1242453

Página 2 TURNO: 2023-599079

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:42 AM

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

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

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

DE: MEJIA CONCHA

A: SALAVARRIETA R ANA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-07-1954 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1614 del 23-06-1954 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: MEJIA B CONCHA

A: SALAVARRIETA R ANA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-04-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 464 del 08-04-1958 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SALAVARRIETA R ANA

A: BANCO DE BOGOTA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-11-1990 Radicación: 70308

Doc: ESCRITURA 6462 del 04-10-1990 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,000

Se cancela anotación No. 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DE BOGOTA

A: SALAVARRIETA RICO ANA (SIC)

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-05-1991 Radicación: 32252

Doc: ESCRITURA 1248 del 25-04-1991 NOTARIA 38 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,500,000

ESPECIFICACION: : 313 VENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: SALAVARRIETA RICO ANA

A: QUIROGA SALAVARRIETA LUIS EDUARDO

CC# 407592

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-05-1991 Radicación: 32252

Doc: ESCRITURA 1248 del 25-04-1991 NOTARIA 38 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 310 RESERVA DE USUFRUCTO



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

Certificado generado con el Pin No: 230829365381648959 Nro Matrícula: 50C-1242453
Pagina 3 TURNO: 2023-599079

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:42 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

A: SALAVARRIETA RICO ANA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-05-1994 Radicación: 39153

Doc: ESCRITURA 1185 del 10-05-1994 NOTARIA 16 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 710 CANCELACION USUFRUCTO

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

A: SALAVARRIETA RICO ANA



ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-06-1994 Radicación: 48339

Doc: ESCRITURA 2602 del 02-05-1994 NOTARIA 37 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$21,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: QUIROGA SALAVARRIETA LUIS EDUARDO

CC# 407592

A: BERNAL DE SANCHEZ MARTHA ISABEL

CC# 20982954 X

A: SANCHEZ CHISCO RAFAEL EDUARDO

CC# 3194523 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-08-1994 Radicación: 1994-65701

Doc: ESCRITURA 3721 del 26-07-1994 NOTARIA 7 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION A LA ESCRITURA # 2602 DEL 02-05-94 NOTARIA 37 DE SANTAFE DE BOGOTA EN CUANTO AL VERDADERO PRECIO DEL INMUEBLE. B-137448

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

A: BERNAL DE SANCHEZ MARTHA ISABEL

CC# 20982954 X

A: QUIROGA SALAVARRIETA LUIS EDUARDO

CC# 407592

A: SANCHEZ CHISCO RAFAEL EDUARDO

CC# 3194523 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-08-1994 Radicación: 1994-65701

Doc: ESCRITURA 3721 del 26-07-1994 NOTARIA 7 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA B-137448

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

DE: BERNAL DE SANCHEZ MARTHA ISABEL

CC# 20982954 X

DE: SANCHEZ CHISCO RAFAEL EDUARDO

CC# 3194523 X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-04-2002 Radicación: 2002-31766



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

Certificado generado con el Pin No: 230829365381648959

Nro Matrícula: 50C-1242453

Página 4 TURNO: 2023-599079

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:42 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 674 del 09-04-2002 NOTARIA 7 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$9,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

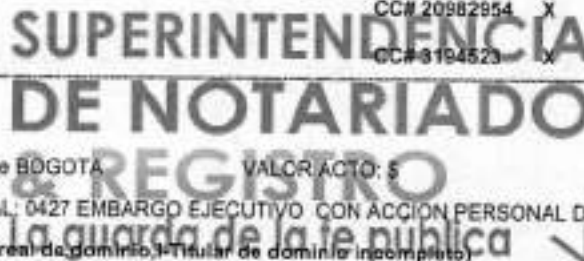
NIT# 8600343137

A: BERNAL DE SANCHEZ MARTHA ISABEL

CC# 20982954 X

A: SANCHEZ CHISCO RAFAEL EDUARDO

CC# 3194523 X



ANOTACION: Nro 013 Fecha: 19-09-2002 Radicación: 2002-76755

Doc: OFICIO 2727 del 13-09-2002 JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DERECHO DE CUOTA

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

DE: HERNANDEZ MORENO JULIO ENRIQUE

A: SANCHEZ CHISCO RAFAEL EDUARDO

CC# 3194523 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-11-2002 Radicación: 2002-96101

Doc: OFICIO 3408 del 13-11-2002 JUZGADO 49 CIVIL MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: HERNANDEZ MORENO JULIO ENRIQUE

A: BERNAL CHAVEZ MAURICIO VICENTE

A: BERNAL GONZALEZ DIANA MARIA

A: SANCHEZ CHISCO RAFAEL EDUARDO

CC# 3194523 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 17-12-2002 Radicación: 2002-106475

Doc: ESCRITURA 2248 del 02-07-2002 NOTARIA 23 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$67,830,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BERNAL DE SANCHEZ MARTHA ISABEL

CC# 20982954

DE: SANCHEZ CHISCO RAFAEL EDUARDO

CC# 3194523

A: REPRESENTACIONES Y DISTRIBUCIONES COLOMBIA LTDA REDICOL LTDA

NIT# 8300507650 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 28-05-2007 Radicación: 2007-55178



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

Certificado generado con el Pin No: 230829365381648959

Nro Matricula: 50C-1242453

Pagina 5 TURNO: 2023-599079

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:42 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 3380 del 18-05-2007 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: REPRESENTACIONES Y DISTRIBUCIONES COLOMBIA LTDA REDICOL LTDA

NIT# 8300507650 HOY S.A.

A: ABRIL RODRIGUEZ PEDRO ELIAS

CC# 19146023 X

A: ROA MENDOZA JOSE ISRAEL

CC# 2940025 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 26-05-2007 Radicación: 2007-55178

Doc: ESCRITURA 3380 del 18-05-2007 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ABRIL RODRIGUEZ PEDRO ELIAS

CC# 19146023 X

DE: ROA MENDOZA JOSE ISRAEL

CC# 2940025 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 20-09-2018 Radicación: 2018-73452

Doc: ESCRITURA 6244 del 12-09-2018 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 17

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ABRIL RODRIGUEZ PEDRO ELIAS

CC# 19146023

A: ROA MENDOZA JOSE ISRAEL

CC# 2940025

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 21-06-2021 Radicación: 2021-48024

Doc: ESCRITURA 1352 del 05-05-2021 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,000,000,000

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

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

DE: ABRIL RODRIGUEZ PEDRO ELIAS

CC# 19146023

DE: ROA MENDOZA JOSE ISRAEL

CC# 2940025

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS FAI NIT.9005312927

X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 27-09-2022 Radicación: 2022-87118



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

Certificado generado con el Pin No: 230829365381648959

Nro Matricula: 50C-1242453

Página 7 TURNO: 2023-599079

Impreso el 29 de Agosto de 2023 a las 09:58:42 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-599079

FECHA: 29-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Janeth Cecilia Díaz Cervantes

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

INFORMACIÓN GENERAL	
1. CIUDAD: BOGOTÁ	FECHA: 21/04/2023
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO ITAU COLOMBIA SA	NIT_X C.C.: No. 890903937-0
3. DEUDOR HIPOTECARIO: FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS	NIT_X_C.C.: No. 900531292-7
4. NOMBRE DEL PROYECTO: BOROLÓ APARTAESTUDIOS	
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CRA 20 No. 32A 61/63/81	
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50C-423982 - 50C-321440 - 50C-224626 - 50C-1242453	
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): 2646 DE FECHA: 03/08/2022 NOTARÍA: 41 DE: BOGOTÁ	
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$14.000.000.000	
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 36 MESES	
10. HIPOTECA POR VALOR DE: S	CUANTÍA INDETERMINADA: X
CERTIFICACIÓN	
<p>ITAÚ COLOMBIA S.A., en calidad de acreedor hipotecario, me obligo a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.</p>	
 <hr/> <p>Juan Sebastián Betancourt Apoderado Itaú Colombia S.A.</p>	

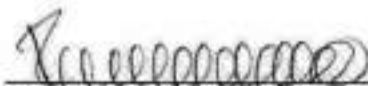
Bogotá D.C, 28 de septiembre de 2023

Señores
Secretaría del hábitat
Ciudad

El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS**, identificado con NIT 900.531.292-7, que actúa a través de su vocera y administradora **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Circuito Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, quien a su vez actúa mediante su representante legal suplente **SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad e Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 38.143.278 expedida en Ibagué; por medio del presente documento **coadyuva a MARIA PAULA GONZÁLEZ BOZZI** identificada con cedula de ciudadanía No. 53.177.290 de Bogotá, en su calidad de propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-224626, 50C-321440, 50C-423982 y 50C-1242453 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., a **CÓDIGO PROYECTOS S.A.S.**, de la oficina de registro de instrumentos públicos de lugar realice la solicitud y tramites de enajenación

Con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el(los) lote(s) que forma(n) parte del Fideicomiso.

Atentamente,



SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FAI TEUSAQUILLO II VIS

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **51.893.549**


PALOMINO JEREZ

APELLIDOS

SILVIA RUTH

NOMBRES

Silvia Ruth Palomino Jerez
 FIRMA




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **12-MAR-1968**

BOGOTA D.C
 (CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.65 **O+** **F**

ESTATURA G.S. RH SEXO

15-JUL-1986 BOGOTA D.C

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Arbel Sánchez Torres*

REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ARBEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00264536-F-0051893549-20110317 0026130336A 1 38336414

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: ✓

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

NOTARÍA [*]

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

CÓDIGO [*]

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA [*]

UBICACIÓN DEL PREDIO: [*].

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA:

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN:

PRIMER ACTO:

(CÓDIGO REGISTRAL 0843) CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN.-----

CUANTÍA DEL ACTO: \$[*] -----

SEGUNDO ACTO:

0960 PROTOCOLIZACION CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN -----

TERCER ACTO:

(CÓDIGO REGISTRAL 0125) COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.-----

CUANTÍA DEL ACTO: [*] -----

CUARTO ACTO:

(CÓDIGO REGISTRAL 0315) CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA.---

CUANTÍA DEL ACTO: [*] -----

QUINTO ACTO:

(CÓDIGO REGISTRAL 0219) CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. -----

CUANTÍA DEL ACTO: [*] (\$[*]) -----

OTORGANTES:

PRIMER ACTO:

- 1) BANCO [*] identificado con NIT. [*] -----
- 2) CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. con NIT. 900.520.484 - 7 como vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO FAI VIS II identificado con NIT. [*]. -----

SEGUNDO ACTO:

- 1) CÓDIGO PROYECTOS S.A.S con NIT. 900.580.915-6, en su calidad de CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

TERCER ACTO:

- 1) CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. con NIT. 900.520.484 - 7 como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS identificado con NIT. [*]. -----
- 2) CÓDIGO PROYECTOS S.A.S con NIT. 900.580.915-6, en su calidad de CONSTRUCTOR RESPONSABLE. -----
- 3) [*], identificado con la cédula de ciudadanía número [*]. -----

CUARTO ACTO:

- 1) [*], identificado con la cédula de ciudadanía número [*]. -----
- 2) BANCO [*], con NIT. [*]. -----

QUINTO ACTO:

- 1) [*], identificado con la cédula de ciudadanía número [*]. -----

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO

APARTAMENTO [*] DEL PROYECTO BOROLÓ - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: [*]

En la ciudad de Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada la **NOTARÍA [*] DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, cuya Notario Titular es **[*]**, en esta fecha se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

PRIMER ACTO:

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN

COMPARECIÓ: **[*]**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **[*]** de **[*]**, obrando en su calidad de **[*]** de **[*]** identificado con NIT. **[*]**, Sociedad Anónima de Servicios Financieros legítimamente constituida mediante **[*]**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución **[*]**, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que en copia autenticada se adjunta para su protocolización como **Anexo 1**, sociedad que se denominará el "**ACREEDOR**" y manifestó que otorgan el presente acto, con base en las siguientes: -----

CLÁUSULAS:

PRIMERA: ANTECEDENTES: -----

Por medio de la escritura pública número **[*]** del **[*]** de **[*]** de dos mil **[*]** (20**[*]**) de la Notaría **[*]** (**[*]**) del Círculo de Bogotá D.C., **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.068.182-5, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS**, identificado con NIT. **[*]**, constituyó **HIPOTECA ABIERTA Y CON CUANTÍA INDETERMINADA** a favor de la entidad financiera **BANCO [*] S.A.** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **[*]** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro. -----

SEGUNDA: [*] con NIT. [*] procede a **CANCELAR** la **HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA** constituida mediante la escritura pública número [*] ([*]) del [*] ([*]) de [*] de [*] ([*]) de la Notaría [*] ([*]) del Circulo de Bogotá D.C. a favor de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 900.520.484 – 7, quien ostenta la calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI VIS II** identificado con NIT. [*], que recae sobre el inmueble distinguido como:

APARTAMENTO [*], LOCALIZADO EN EL PISO [*], QUE HACE PARTE DEL PROYECTO BOROLÓ VIS-II, UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA., identificado con la matrícula inmobiliaria número [*], que tiene un área privada de [*] y un área construida de [*] y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, los cuales fueron tomados de la escritura pública número [*] ([*]) del [*] ([*]) de [*] de [*] ([*]) de la Notaría [*] ([*]) del Circulo de [*], que se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble (el "**INMUEBLE**"). -----

TERCERA: Por lo tanto, la hipoteca constituida a favor del **BANCO** [*], identificado con NIT. [*], mediante la escritura pública [*] de [*] de [*], queda cancelada en todas sus partes respecto del **INMEBLE**. -----

CUARTA: En consideración a que se trata de una **LIBERACIÓN PARCIAL Y SOLAMENTE** respecto del **INMUEBLE** debidamente determinado en esta escritura, la hipoteca en primer grado y en mayor extensión respecto de los otros inmuebles que hacen parte de la propiedad horizontal, continúa vigente. -----

QUINTO: Para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación, al **INMUEBLE** se le asigna un valor de prorrata de [*]. -----

SEGUNDO ACTO:

PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN

[*], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número [*], obrando en su calidad de representante legal de **CÓDIGO PROYECTOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de. (*) de [*] de (*), domiciliada en Bogotá D.C, identificada con el NIT. 900.580.915-6, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de

Comercio de Bogotá D.C, que se adjunta al presente instrumento como **Anexo 2**, sociedad que actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, de acuerdo con lo dispuesto en del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria suscrito con Credicorp Capital Fiduciaria S.A., y reformado integralmente mediante otrosi suscrito el día [*] de [*] de [*] (el "**CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN INMNOBILIARIA**"), en atención a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016, en el artículo 6º de la misma Ley y en el decreto 945 del 5 de junio de 2017, PROTOCOLIZA el certificado técnico de ocupación No. [*] del [*] de [*] de 202[*], en el certificado de tradición del INMUEBLE, correspondiente al proyecto, emitida por la sociedad [*], identificada con NIT. [*], representada legalmente por [*], identificado con la cédula de ciudadanía número [*] de [*] y Matrícula Profesional No. [*] expedida por el COPNIA, en su condición de Supervisor Técnico Independiente, documentos que se adjuntan al presente contrato como **Anexo 3** con relación a las visitas e inspecciones realizadas a las unidades privadas que conforman el conjunto **BOROLÓAPARTAESTUDIOS- PROPIEDAD HORIZONTAL** y en la que consta que la obra fue sometida al proceso de supervisión técnica especificada en el título primero de la NSR-10 y que estuvo de acuerdo con las especificaciones aprobadas en la respectiva licencia de construcción.

TERCER ACTO:
COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

COMPARECIÓ: Por una parte, **DOLLY LOPEZ PALENCIA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.823.243, obrando en su calidad de Representante Legal de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** con NIT. 900.520.484 – 7, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución Nro. 876 del 13 de junio de 2012, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia en copia autenticada se adjunta para su protocolización, sociedad que

actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS**, identificado con NIT. [*], que para efectos del presente instrumento público se denominará el "**VENDEDOR**"; por otra parte, [*], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número [*], obrando en su calidad de representante legal de **CÓDIGOS PROYECTOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha 15 de agosto de 2017, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el NIT. 900.580.915-6, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS** y **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**; y, por otra parte, [*], mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de [*], identificado(s) con la cédula(s) de ciudadanía número(s) [*] expedida en [*], de estado civil [*], actuando en [*], documentos que se adjuntan al presente instrumento público como **Anexo 4**, quien(es) para los efectos legales del presente instrumento público se denominará(n), (conjuntamente), el "**COMPRADOR**". -----

Los comparecientes, han manifestado su voluntad de obligarse, a través del presente instrumento público, el cual se registrá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación: -----

PRIMERA.- ANTECEDENTES. -----

- 1.1. **CÓDIGO PROYECTOS S.A.S** es una empresa dedicada a la planeación, construcción y venta al público de proyectos inmobiliarios. -----
- 1.2. Para la ejecución y construcción del **PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) DE RENOVACIÓN URBANA DENOMINADO "BOROLÓ APARTAESTUDIOS"** se constituyó el **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS**, en los términos estipulados en el **CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, suscrito, entre otros, entre **CÓDIGO PROYECTO S.A.S.** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** mediante documento privado de fecha [*] ([*]) de [*] de [*], reformado mediante otrosí integral suscrito de fecha [*] ([*]) de [*] de [*]. -----

- 1.3. El proyecto se ejecutó en los siguientes en los inmuebles que se describen a continuación, los cuales fueron sometidos al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001 mediante escritura pública número [*] ([*]) del [*] ([*]) de [*] de [*] ([*]) de la Notaría [*] ([*]) del Circulo de [*] (el "RPH"): (i) inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-321440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, ubicado en la carrera 20 Nro. 32A-61 de Bogotá D.C., el cual tiene una extensión superficial de 266,66 metros cuadrados, cuyos linderos obran en la escritura pública Nro. 3649 del 7 de octubre de 2021 de la Notaría 41 de Bogotá D.C., y que fue adquirido mediante dicha escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 001, (ii) inmueble 002, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-224626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, se encuentra ubicado en en la carrera 20 Nro. 32A - 63 de Bogotá D.C., tiene una extensión superficial de 354,06 varas cuadradas, cuyos linderos particulares obran en la escritura pública Nro. 1328 del 4 de mayo de 2021 de la Notaría 41 de Bogotá D.C., que fue adquirido mediante la mencionada escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 002 (en adelante la "Escritura 1328") (iii) inmueble 003, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-423982 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C – Zona Centro, se encuentra ubicado en la carrera 20 Nro. 32A – 81 de Bogotá D.C., tiene con una extensión superficial de 354,06 varas cuadradas, cuyos linderos particulares obran en la Escritura Pública 1328, que fue adquirido mediante dicha escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 003 y (iv) inmueble 004, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-124253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, se encuentra ubicado en la calle 33 Nro. 20 - 23 de Bogotá D.C., tiene una extensión superficial de 359,37 varas cuadradas, cuyos linderos particulares obran en la escritura pública Nro. 7300 del 5 de diciembre de 1996 de la Notaría 14 de Bogotá D.C.,

que fue adquirido mediante dicha escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 004 (en adelante, conjuntamente, los "**INMUEBLES EN MAYOR EXTENSIÓN**").

- 1.4. Para el desarrollo del proyecto se obtuvo licencia de construcción otorgada por la Curaduría Urbana Nro. 5, correspondiente a la Licencia de construcción No. LC 5-22-2295, ejecutoriada el 11 de agosto de 2022, modificada mediante de licencia de construcción Nro. (*)
- 1.5. Como consecuencia del sometimiento de los **INMUEBLES EN MAYOR EXTENSIÓN** al RPH, se dio origen al **INMUEBLE** objeto de la presente compraventa, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria [*]
- 1.6. Conforme a lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** concurrirá a otorgar las escrituras públicas de compraventa, únicamente para efectos de efectuar la tradición del **INMUEBLE** y la sociedad **CÓDIGO PROYECTOS S.A.S** concurrirá también en su calidad de **FIDEICOMITENTE** y **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**. -----

SEGUNDA. - TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE. El **VENDEDOR** transfiere a título de venta real y efectiva al **COMPRADOR** y éste, a su vez, adquiere de aquel 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 **INMUEBLE**, el cual se describe a continuación: -----

APARTAMENTO NÚMERO [*] que forma parte del **PROYECTO** [*] **PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, distinguido con la nomenclatura urbana [*], que se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número [*] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona-Centro, y sus dependencias, linderos y áreas, según la escritura pública número [*] del [*] de [*] del [*] de la Notaría [*] del Círculo de [*], por medio de la cual se protocolizó el RPH, son los siguientes: -----

[Incluir áreas y linderos individuales]

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuerpo cierto. No obstante la determinación del INMUEBLE por su área y linderos, la presente transferencia del derecho real de dominio se celebra, para todos los efectos, como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Inmuebles en mayor extensión. El **PROYECTO BOROLÓ APARTAESTUDIOS-PROPIEDAD HORIZONTAL** se construyó sobre los siguientes inmuebles en mayor extensión cuya cabida y linderos se detalla en la Cláusula Cuarta del presente instrumento, que posteriormente fueron sometidos al RPH.

PARÁGRAFO TERCERO. CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. comparece en el presente instrumento público exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS**, y por ende como **VENDEDOR** del INMUEBLE, por lo cual en ningún momento puede entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del **PROYECTO BOROLÓ** o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción del INMUEBLE y, por tanto, no responde por la estabilidad de la obra, lo cual es responsabilidad exclusiva y excluyente del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**. ---

PARÁGRAFO CUARTO. Destinación. El INMUEBLE será destinado específicamente para vivienda familiar; esto es, exclusivamente para uso residencial, lo cual el **COMPRADOR** declara conocer y aceptar. -----

TERCERA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del INMUEBLE es la suma de [*] ([*]) moneda legal colombiana, suma que el **COMPRADOR** pagará así:

3.1. El **VENDEDOR** ha recibido de manos del **COMPRADOR** y a su entera satisfacción la suma de [*] ([*]) moneda legal colombiana. -----

3.2. La suma de [*] ([*]) moneda legal colombiana, la cubrirá el **COMPRADOR** con el producto de un crédito otorgado por el Banco [*]. -----

3.3. La suma de [*] ([*]) moneda legal colombiana la cubrirá el **COMPRADOR** con el subsidio de vivienda en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de

acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. y la ley 1537 de 2012, la Ley 2079 de 2021, así como las que las deroguen, adicionen, complementen o modifiquen, subsidio que fue previamente otorgado a éste por [*] y que el mencionado [*] girará a favor del **VENDEDOR** y según lo previsto en el artículo 58 del Decreto 2190 de 2009 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Renuncia condición resolutoria. Las Partes renuncian expresamente al ejercicio de las acciones inherentes a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada y, por lo tanto, la venta se otorga de manera firme e irrevocable. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. El **COMPRADOR** expresa e irrevocablemente autoriza a [*] para que el producto del crédito que le ha sido otorgado al **COMPRADOR** se entregue directamente al **VENDEDOR**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, manifiesta bajo la gravedad de juramento y en cumplimiento del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que el valor acordado en este documento: (I) atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del **INMUEBLE**; (II) el valor del **INMUEBLE** objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; (III) que no se han pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el **COMPRADOR** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, respectivamente; (IV) que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; (V) que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; y (VI) que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado. -----

PARÁGRAFO CUARTO: INTERESES DE SUBROGACIÓN. - Se entenderán exigibles los intereses de subrogación desde la fecha de entrega del **INMUEBLE** o

desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo del crédito que la entidad financiera le concederá al **COMPRADOR** y de cualquiera de las sumas de dinero que queden pendientes de pago por parte del **COMPRADOR** al **VENDEDOR**. -----

A partir de la fecha de entrega material del **INMUEBLE** y hasta cuando se cancele efectivamente a favor o a la orden del **VENDEDOR** la cuota del precio a que se refiere el saldo a pagar con el producto del crédito hipotecario con la entidad financiera y con cualquier saldo que quede pendiente de pago por parte de las entidades que conceden los subsidios, el **COMPRADOR** pagará a favor del **VENDEDOR**, intereses de plazo a la tasa equivalente al 1,5% mensual, dentro de los 5 primeros días de cada mes calendario y hasta por un término de 30 días calendario. Vencidos los 30 días calendario sin que se hubiere cancelado la suma indicada y en la medida en que el **INMUEBLE** esté entregado, se causarán intereses a cargo del **COMPRADOR** a la tasa máxima para intereses comerciales de mora permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales deberán ser cancelados dentro de los primeros 5 días de cada mensualidad. No habrá lugar a la causación y cobro de los intereses de plazo del 1,5% mensual en el evento en que el **COMPRADOR** tome el crédito hipotecario con el banco financiador del proyecto. En caso de existir un saldo a favor del **COMPRADOR** al momento de hacer el cálculo, el mismo será debidamente reembolsado. -----

PARÁGRAFO QUINTO: En el evento en que las sumas de dinero correspondientes al crédito hipotecario y/o al subsidio mencionado en la presente cláusula, no sean desembolsadas o de cualquier forma pagadas por parte de las entidades correspondientes por causas imputables al **COMPRADOR**, éste se obliga a pagar la totalidad del precio del **INMUEBLE** con recursos propios.

PARÁGRAFO SEXTO: El **COMPRADOR** faculta al **VENDEDOR** para efectuar, a su elección, la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquella y a favor de este último, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de la entidad crediticia. -----

CUARTA. - TRADICIÓN. Que el inmueble a que hace referencia la Cláusula anterior, fue adquirido por el **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS** con NIT. []

administrado por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, de la siguiente forma:

4.1. El **INMUEBLE** es producto del sometimiento de los **INMUEBLES EN MAYOR EXTENSIÓN** al RPH, los cuales fueron adquiridos así: -----

4.2. **Inmueble 001**: identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-321440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, ubicado en la carrera 20 Nro. 32A-61 de Bogotá D.C., el cual tiene una extensión superficial de 266,66 metros cuadrados, cuyos linderos obran en la escritura pública Nro. 3649 del 7 de octubre de 2021 de la Notaría 41 de Bogotá D.C., y que fue transferido a favor del **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS** mediante dicha escritura por parte de **ORLANDO HERRAN VARGAS** y **WILLIAM HERRAN VARGAS**, a título a adición a fiducia mercantil, y que se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 001. -----

4.3. **Inmueble 002**: identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-224626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, se encuentra ubicado en la carrera 20 Nro. 32A - 63 de Bogotá D.C., tiene una extensión superficial de 354,06 varas cuadradas, cuyos linderos particulares obran en la escritura pública Nro. 1328 del 4 de mayo de 2021 de la Notaría 41 de Bogotá D.C., que fue transferido a favor del **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS** mediante dicha escritura por parte de **GRUPO JV S.A.S.**, a título de adición a fiducia mercantil, y que se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 002. -----

4.4. **Inmueble 003**: identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-423982 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C – Zona Centro, se encuentra ubicado en la carrera 20 Nro. 32A – 81 de Bogotá D.C., tiene con una extensión superficial de 354,06 varas cuadradas, cuyos linderos particulares obran en la Escritura Pública 1328 del 4 de mayo de 2021, otorgada ante la Notaría 41 de Bogotá D.C., que fue transferido a favor del **FIDEICOMISO FAI VIS II** por parte de **GRUPO JV S.A.S.**, a título de adición a fiducia mercantil, y que se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble

003. -----

4.5. **Inmueble 004**: identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-1242453 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, se encuentra ubicado en la calle 33 Nro. 20 - 23 de Bogotá D.C., tiene una extensión superficial de 359,37 varas cuadradas, cuyos linderos particulares obran en la escritura pública Nro. 7300 del 5 de diciembre de 1996 de la Notaría 14 de Bogotá D.C., que fue adquirido mediante dicha escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del Inmueble 004. -----

QUINTA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO. El FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS, identificado con NIT [*], cuya vocera y administradora es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., en lo que le corresponde, garantiza que ostenta la tenencia real y material del **INMUEBLE** de manera regular, pacífica e ininterrumpida; que es de su exclusiva propiedad y no lo ha enajenado por acto anterior a éste, que se encuentra libre de embargos, demandas civiles, condiciones resolutorias, censos, anticresis, patrimonio de familia, arrendamientos por escritura pública u documento privado y, en general, de cualquier limitación de dominio. Así mismo manifiesta que se encuentra al día por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones. En todo caso, el **VENDEDOR** del **INMUEBLE**, en los términos incorporados en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, se obliga a salir al saneamiento en cualquiera de los casos previstos por la ley; de igual forma, se compromete a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**. -----

SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE. En desarrollo y ejecución del presente contrato, el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** asume todas las obligaciones legales y tributarias inherentes al contrato de compraventa y además las siguientes obligaciones especiales: -----

6.1. El **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan en el **PROYECTO BOROLÓ**

APARTAESTUDIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, se basará en la siguiente distinción: -----

DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. El **COMPRADOR** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que conforman el **INMUEBLE** y si tiene alguna observación debe dejarla por escrito en el Inventario que se levante con el fin de que el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina, de los aparatos sanitarios, griferías y llaves de lavamanos y lavaplatos, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, puerta de baño, muebles de cocina, pisos y guardaescobas, para que el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** los solucione, en los casos en que así lo establezca la ley. ---

En el mes siguiente a la entrega del **INMUEBLE**, el **COMPRADOR** deberá formular los reclamos que, eventualmente, se puedan presentar por el mal funcionamiento de cerraduras y puerta de entrada, muebles de cocina, puerta de baño, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manijas y cierre de ventanas; griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos, y aparatos sanitarios. No se responderá ante el **COMPRADOR** cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo; es decir, a la culpa leve, grave o dolo atribuible al **COMPRADOR**. -----

EN EL AÑO SIGUIENTE A LA ENTREGA: El **COMPRADOR** deberá formular los reclamos que eventualmente se puedan presentar por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas. Podrá hacer efectivas las garantías cuando no haya efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una. -----

Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio y la Ley 1480 de 2011, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante el **COMPRADOR** por la estabilidad de la Construcción. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. El **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del **INMUEBLE**, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si el **COMPRADOR** cambia el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se llegaren a presentar fisuras o similares, el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el **INMUEBLE**, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **COMPRADOR**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del **INMUEBLE** adquirido-----

PARÁGRAFO SEGUNDO. No se reconocerán daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión, o cualquier tercero. -----

PARÁGRAFO TERCERO. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito, diligenciando el formato que para tal efecto determine el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el **INMUEBLE** deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del **INMUEBLE** y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito al **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del **INMUEBLE** y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a éstos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.-----

PARÁGRAFO CUARTO. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, maltrato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto. -----

PARÁGRAFO QUINTO. Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de éste es entregar el **INMUEBLE** en correcto estado. -----

PARÁGRAFO SEXTO. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el RPH. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE no responderá por el mal uso que se dé a los mesones de cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de éstos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por el inadecuado mantenimiento que dé el **COMPRADOR** a canales, bajantes y demás elementos. -----

PARÁGRAFO OCTAVO. Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales. -----

PARÁGRAFO NOVENO: El **COMPRADOR** manifiesta que ha sido informado que no podrá realizar modificaciones de cualquier tipo de los muros de la unidad de vivienda, ni de la edificación por tratarse de muros estructurales; en

consecuencia, no podrá hacer huecos de cavidad y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones o afecte la presentación del conjunto o se lleve a cabo contra el derecho de los demás. Cualquier intervención o alteración de los muros de la unidad de vivienda compromete la estructura de la edificación. -----

SÉPTIMA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DEL COMPRADOR. Además de las consagradas en la Ley, son obligaciones especiales del **COMPRADOR**, las siguientes: -----

7.1. Impuestos, tasas, contribuciones y servicios: Asumir desde la fecha de suscripción de la presente escritura pública de compraventa, los impuestos, las tasas, las contribuciones, los servicios públicos, el pago de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del conjunto y sus bienes comunes, la prima de seguro, etc.; a favor de las personas, sociedades o entidades encargadas, que se cause, liquiden o reajusten por razón del mismo a partir de dicha fecha, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del **INMUEBLE**, independientemente de si para esa fecha las autoridades catastrales respectivas le ha asignado o no su cédula catastral individual o de si se ha solicitado o no ante la misma el correspondiente desglose. Queda en todo caso claro que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, el **VENDEDOR** entregará el **INMUEBLE** en un todo, a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de firma de la presente escritura pública. -----

7.2. Hurtos: A partir de la fecha de entrega del **INMUEBLE**, el **COMPRADOR** asume la custodia de los bienes que se encuentren dentro del **INMUEBLE**, independientemente de si el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** es el administrador del conjunto o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración del conjunto, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios. -----

7.3. Identificación del objeto: El **COMPRADOR** declara que ha identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados el **INMUEBLE** a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así

como el listado de especificaciones contenido en la promesa de compraventa a través de la cual se prometió en venta el **INMUEBLE** y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del **PROYECTO BOROLÓ APARTAESTUDIOS**, a todo lo cual le ha dado su total e incondicional asentimiento. Igualmente declara que conoce el contenido del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI VIS II**. -----

7.4. **Solidaridad:** El **COMPRADOR**, en caso de estar integrado por más de una persona, manifiesta que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente instrumento público, obra solidariamente frente al **VENDEDOR**. -----

7.5. **Terrenos por desarrollar:** El **COMPRADOR** manifiesta expresamente que reconoce en forma incondicional que los terrenos correspondientes al **PROYECTO BOROLÓ APARTAESTUDIOS** que aún no se han edificado, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FAI VIS II** y que la demora o tardanza por parte de éste en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto, no le confiere ningún derecho ni expectativa al **COMPRADOR** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que el **COMPRADOR** no adquirirá derechos de servidumbre de ninguna clase, ni derecho de luz o vista o a tránsito o a uso etc. El **COMPRADOR** manifiesta que reconoce y acepta que el proyecto se desarrollará en una única etapa.-----

7.6. **No identidad con el inmueble modelo:** Las partes declaran en forma expresa que el **INMUEBLE** podrá contar con especificaciones distintas a aquellas de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, de manera tal que el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** tiene la facultad de cambiar la presentación del **INMUEBLE** por unos de igual o similar especificación. -----

7.7. **Poder Irrevocable para constituir y/o reformar el RPH:** Por virtud del

presente acto el **COMPRADOR** otorga poder, amplio, suficiente e irrevocable a favor del **VENDEDOR** y del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** para que en nombre y representación del mismo inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de construcción de toda índole, notificación de las mismas y otorgamiento de escrituras públicas y las aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, corregir, reformar, y/o adicionar el loteo y/o **RPH** atrás mencionado, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes, lo anterior, hasta tanto se haya enajenado más del 51% de las unidades inmobiliarias que componen todo el proyecto. -----

OCTAVA. - PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación del **INMUEBLE** al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el **RPH**, comprenden no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes del **PROYECTO BOROLÓ APARTAESTUDIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las demás normas pertinentes y el **RPH** a que está sometido, según la escritura pública número _____ (____) del ____ (____) de ____ de dos mil ____ (20__), otorgada en la Notaria _____ (____) del Círculo de Bogotá. -----

NOVENA.- IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Que para efectos tributarios, el **VENDEDOR** manifiesta que el **INMUEBLE** se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, valorizaciones, tasas, contribuciones y servicios públicos domiciliarios causados hasta la fecha de firma del presente instrumento. Serán a cargo del **VENDEDOR**, en los términos incorporados en este instrumento público, todos los tributos y gastos de los aquí mencionados causados con anterioridad a la fecha de este instrumento público. Serán con cargo del **COMPRADOR** todos los tributos y gastos de los aquí mencionados, causados con posterioridad a la fecha de firma de esta escritura pública, responsabilizándose del

pago de los mismos. -----

DÉCIMA.- ENTREGA MATERIAL. El **VENDEDOR**, a través del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, hará entrega real y material del **INMUEBLE** dentro de los [*] ([*]) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de inscripción de la presente escritura pública en el certificado de tradición del **INMUEBLE**. Sin embargo, las partes de mutuo acuerdo escrito pueden señalar una fecha anterior o posterior, de conformidad con las normas legales vigentes. -----

PARAGRAFO PRIMERO. El **COMPRADOR** acepta desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del **INMUEBLE** y exonera de toda responsabilidad al **VENDEDOR** y al **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** por la no entrega del **INMUEBLE** en la fecha acordada, por causas atribuibles a la fuerza mayor o al caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la entrega del **INMUEBLE** en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito. En este caso, el **VENDEDOR** notificará por escrito la nueva fecha de entrega física del **INMUEBLE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si por causas atribuibles a terceros y ajenas al **VENDEDOR** y/o al **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, en la fecha pactada para la entrega no estuvieren instaladas las redes de acueducto y energía o no se hubieren podido culminar las obras civiles del **INMUEBLE** u obras básicas del **PROYECTO** [*] del cual forma parte el **INMUEBLE**, o no estuvieren conectados los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos, habrá lugar a la prórroga en la entrega del **INMUEBLE** por el término requerido para la culminación, instalación y/o conexión, de lo cual se dejará constancia escrita. -----

PARÁGRAFO TERCERO. De la entrega real y material del **INMUEBLE** se dejará constancia en una Acta suscrita por el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** y el **COMPRADOR**, en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles que deban ser corregidos o arreglados por parte del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, dentro de los plazos establecidos en dicha acta. -----

DÉCIMA PRIMERA. - CONSTANCIAS. De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos: -----

11.1. Que el valor del Subsidio Familiar de Vivienda con cuyo producto se paga parte del precio del **INMUEBLE** es de [*] (COP\$[*]) moneda legal colombiana, otorgado por [*] el cual fue adjudicado el día [*] ([*]) a nombre de [*] (y [*]) mayor(es) de edad, e identificado(s) con la(s) cédulas(s) de ciudadanía número(s) [*]. -----

11.2. Que en la presente escritura pública se protocoliza la comunicación de asignación del subsidio familiar para la vivienda atrás referido. -----

11.3. Que el **INMUEBLE** corresponde a una Vivienda de Interés Social (VIS) de renovación urbana. -

11.4. Que de conformidad con lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 03 de 1991, el Decreto 1077 de 2015 y el artículo 21 del Decreto 1533 de 2019, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituido a la Entidad otorgante cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido 5 años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. En el evento de comprobarse que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, quedando inhabilitado por el término de 10 años para volver a solicitarlo. -----

11.5. En caso de remate judicial deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.1.1.5.2.1. del Decreto 1077 de 2015: **Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y luego deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo, hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. Parágrafo. El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de*

acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución". -----

DÉCIMA SEGUNDA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional, su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** suscrito con **CÓDIGO PROYECTOS S.A.S**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiarlo o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS.** **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO BOROLÓ APARTAESTUDIOS**, ni participe de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO BOROLÓ APARTAESTUDIOS** 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. -----

DÉCIMA TERCERA. - Los gastos que se generen con ocasión del otorgamiento y registro de la presente escritura pública serán asumidos cincuenta por ciento (50%) por el **COMPRADOR** y el cincuenta por ciento (50%) restante serán asumidos por el **VENDEDOR**. Todos los gastos notariales, beneficencia y registro vinculados a la constitución de la hipoteca y constitución del patrimonio de familia son de responsabilidad del **COMPRADOR** (así como los gastos de beneficencia y derechos e impuestos de registro a que haya lugar serán a cargo del **COMPRADOR**). -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Para efectos de liquidación de los derechos notariales generados por el otorgamiento de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015 (*antes Decreto 188 de 2013*), la Resolución 0858 del 31 de enero de 2018 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación la suma de []

(\$[*]) moneda legal colombiana.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Únicamente para efectos de liquidación de los derechos registrales causados por la inscripción de la presente escritura se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 2280 de 2008, la Resolución 0450 de Enero de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación la suma de [*] (\$[*]) moneda legal colombiana.-----

PARÁGRAFO TERCERO. Teniendo en cuenta que el **INMUEBLE** que se adquiere hace parte de un proyecto de vivienda de interés social (VIS) de renovación urbana, proceder a aplicar la exención tributaria contemplada en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario. -----

DÉCIMA QUINTA. - REGISTRO: Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, registrar el 100% de la propiedad del **INMUEBLE** a favor del **COMPRADOR**. -----

COMPARECE: [*], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número [*], obrando en su calidad de representante legal de **CÓDIGO PROYECTOS S.A.S**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha [*] de [*] de [*], domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el NIT. 900.580.915-6, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del **FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS** y **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, sociedad que suscriben el presente contrato en señal de conocimiento y aceptación de los términos, condiciones y alcance del mismo, reconociendo para sí las obligaciones, responsabilidades cargas y derechos que, con ocasión a la suscripción del presente acto, se asumirá por esta sociedad y en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO FAI VIS II**. -----

CUARTO ACTO:

CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

[*] (y [*]) identificado(s) tal como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), de las

condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento público manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley Novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley Cero Tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la Cláusula Segunda del Segundo Acto del presente instrumento público, relativo a la compraventa de los mismos, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) de edad o de los que llegare a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA** es(son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan.-----

QUINTO ACTO:

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

COMPARECE: [*], quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número [*] expedida en [*], obrando en nombre propio, quien en adelante se denominará la parte **HIPOTECANTE**, declaró: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: -----
Que el **HIPOTECANTE** constituye **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor del [*] con NIT. [*], establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, quien en adelante se denominará "[*]", sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número [*] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro (en adelante el "**INMUEBLE**"), el cual cuenta con una extensión de [*] ([*] m2) y se encuentra comprendido entre los siguientes linderos: -----

[*]

PARAGRAFO.- No obstante la mención de las medidas y linderos, esta hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto y se extiende a todas las construcciones que natural o legalmente se levanten sobre el **INMUEBLE** con todas las mejoras y anexidades que le correspondan. -----

SEGUNDA.- TRADICIÓN: -----

El **HIPOTECANTE** adquirió el derecho de dominio del **INMUEBLE** que hipoteca, mediante el segundo acto del presente instrumento público, referente a la compraventa del **INMUEBLE** por parte del **FIDEICOMISO FAI VIS II** a favor del **HIPOTECANTE**. -----

TERCERA.- Teniendo en cuenta que la **HIPOTECA** que se pretende constituir mediante el presente instrumento público, es de naturaleza abierta y sin límite de cuantía, garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que tenga en la actualidad o adquiriera en el futuro el **HIPOTECANTE** a favor de [*] cualquiera que sea su causa o naturaleza y que consten en pagarés u otros títulos valores, o en cualquier documento público o privado, o provengan de sobregiros, descubiertos y, en general, toda suma de dinero a su cargo obtenidas en virtud de contratos u otros documentos, ya sea porque obre exclusivamente en su propio nombre, o con otra u otras personas naturales o jurídicas, conjunta o separadamente, o por cualquier género de obligaciones que consten o estén incorporados en documentos de carácter civil o comercial otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados o suscritos por el **HIPOTECANTE**, a favor de [*], individual o conjunta y solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda entendido que la presente **HIPOTECA** no se modifica ni extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos o estos en sí mismos.-----

CUARTO.- Las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, que estuvieran denominadas en Unidades de Valor Real (UVR), quedarán sujetas a las normas que rigen este sistema, especialmente a lo dispuesto en la Ley 546 del 23 de Diciembre de 1.999 y demás normas que la complementen, modifiquen o reformen. Por lo tanto, en estos eventos, el **HIPOTECANTE** desde ahora acepta como obligación a

su cargo los reajustes periódicos que produzca [*] en materia de capital sobre el valor de dicha obligación en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR) y acepta además que la conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana, el día que se quiera o sea necesario hacerlo, se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR), que establezca la autoridad competente. -----

QUINTO.- Que mientras subsistan obligaciones a cargo del **HIPOTECANTE**, éste se obliga a mantener a favor de [*], seguros de vida, incendio y terremoto sobre el **INMUEBLE** que hipoteca por una cantidad equivalente al valor destructible del mismo de acuerdo con su valor comercial. En el evento en que [*] actúe como tomadora o pague las primas de los mencionados seguros por cuenta del **HIPOTECANTE**, queda autorizada para cargarle a estos el valor de dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En caso de mora del **HIPOTECANTE**, [*] sobre las primas pagadas, cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente permitida, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros.-----

SEXTO.- Declara además, el **HIPOTECANTE** que: a) La presente hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el **INMUEBLE** con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) El **INMUEBLE** que por este instrumento se hipoteca, es de su exclusiva propiedad, lo posee real y materialmente y lo garantiza libre de todo gravamen, limitación del dominio o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. c) Será de cargo del **HIPOTECANTE** los gastos e impuestos que cause este gravamen, los de su cancelación, las costas de cobro por cualquier obligación que con éste instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; d) Que el **HIPOTECANTE** se compromete a entregar la primera copia de ésta escritura de hipoteca y un certificado de tradición expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente al **INMUEBLE** hipotecado en que conste este gravamen, a satisfacción de [*] máximo en un término de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de esta escritura; e) En caso de acción judicial se adhiere al

nombramiento del secuestre que haga [**] de acuerdo con lo establecido en el Ordinal Cuarto (4°) del Artículo Noveno (9°) del Código de Procedimiento Civil. f) En caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura para exigir mérito ejecutivo, el **HIPOTECANTE** desde ahora confiere poder especial, amplio y suficiente al Representante Legal de [**], para que solicite al Señor Notario en nombre del suscrito exponente o en el de su representada, la expedición de una copia sustitutiva con la constancia que presta igual mérito ejecutivo, todo de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Ochenta y Uno (81) del Decreto novecientos sesenta (960) de mil novecientos setenta (1.970). -----

SÉPTIMO.- El **HIPOTECANTE** autoriza desde ahora expresamente a [**] para declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o alguna de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones del **HIPOTECANTE** a favor de [**], b) Por mora en el pago de una cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; c) Persecución judicial, embargo o cualquier otra medida cautelar que recaiga o pueda recaer sobre el **INMUEBLE** hipotecado; d) Por extinción, desmejora, deterioro o depreciación, cualquiera que sea la causa, del inmueble de tal manera que, a juicio de [**], no sea garantía suficiente tanto de la obligación pendiente como de sus accesorios; e) Cuando las condiciones financieras y el respaldo patrimonial de los otorgantes de este instrumento, de los socios de los otorgantes o de los avalistas presente un deterioro significativo a juicio de [**], f) Cuando EL **INMUEBLE** sobre el cual recae la presente hipoteca sean objeto de venta, gravamen, hipoteca o sea dado en arriendo por escritura pública sin la autorización expresa de [**]. g) Por el incumplimiento del **HIPOTECANTE** en el pago de las primas acordadas en la Cláusula Quinta precedente, cualquiera sea su causa. h) Por no destinar el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del **INMUEBLE** que por el presente instrumento se hipoteca, en aquellos casos en que los daños sean

parciales que no ameriten, a juicio de [*], la aplicación del literal d) de esta cláusula.

i) Por que el **HIPOTECANTE** no presente dentro del término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de este instrumento, la primera copia de la presente escritura debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, junto con el folio o folios de matrícula inmobiliaria debidamente ampliado a satisfacción de [*]. j) Darle al crédito total o parcialmente una destinación diferente de aquella para la cual fue otorgado. k) Por señalamiento público de los otorgantes de este instrumento, de los socios de los otorgantes o de alguno de los deudores solidarios como autores o partícipes de actividades ilegales. l) Cuando sin el previo conocimiento y aceptación de [*] la composición accionaria de los otorgantes de este instrumento sufra alguna modificación o cuando se presente cualquier otra circunstancia que, a juicio de [*], modifique sustancialmente el riesgo del crédito. -----

OCTAVO.- Que la firma de esta escritura no obliga a [*] a la entrega de suma alguna de dinero o al perfeccionamiento de contratos de mutuo, siendo estas operaciones materia de convenios entre las partes que constarán en documentos separados y que corresponderán únicamente a las posibilidades financieras de [*]. Como consecuencia de lo anterior, el **HIPOTECANTE** reconoce que [*] no está obligada a dar o entregar suma alguna en virtud del presente instrumento. -----

NOVENO.- Que el **HIPOTECANTE** faculta a [*] para ceder la garantía contenida en la presente escritura, al igual que para ceder o endosar los instrumentos representativos de obligaciones a su cargo y a favor de [*], garantizados con la presente hipoteca. -----

DÉCIMA: Los gastos que se generen con ocasión del otorgamiento y registro de la presente escritura pública se asumirán el **HIPOTECANTE**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Únicamente para efectos de liquidación de los **derechos notariales** generados por el otorgamiento de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en el **Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015** (*antes Decreto 188 de 2013*), la **Resolución 0858 del 31 de enero de 2018** expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación la suma de [*]

moneda legal colombiana. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Únicamente para efectos de liquidación de los **derechos registrales** causados por la inscripción de la presente escritura se tendrá en cuenta lo establecido en el **Decreto 2280 de 2008**, la **Resolución 06610 de mayo de 2019** expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación la suma de [*] moneda legal colombiana. -----

PARÁGRAFO TERCERO. Debe tenerse en cuenta que el inmueble tiene categoría de vivienda de interés social (VIS), proceder a aplicar la exención tributaria contemplada en el **numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario**. -----

DÉCIMA PRIMERA: REGISTRO. Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, registrar la **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** sobre el **INMUEBLE** identificado con la matrícula inmobiliaria número [*] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, a favor [*].

**** HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR E-MAIL ****

PROMESA DE COMPRAVENTA		
1. INMUEBLE	APARTAMENTO (*), QUE SE IDENTIFICARÁ CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA QUE SEA ASIGNADO POR LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ D.C. - ZONA CENTRO, UNA VEZ LOS INMUEBLES EN MAYOR EXTENSIÓN SE SOMETAN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA LEY 675 DE 2001, CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN ESTE CONTRATO.	
2. DIRECCIÓN	[*]	
3. FECHA DE FIRMA	[*]	
4. CIUDAD	Bogotá D.C.	
4. PARTES		
4.1. PROMITENTE VENDEDOR	<p>CÓDIGO PROYECTOS S.A.S NIT. 900.580.915-6 Representante Legal: LUIS FERNANDO GONZÁLEZ PÁEZ C.C. Nro.19.223.512 de Bogotá D.C.</p> <p>DIRECCIÓN: CRA 17 93-82 Of. 501 TELÉFONOS: 6014429008 CORREO ELECTRÓNICO: administrativo@codigoproyectos.com PERSONA DE CONTACTO: Maria Paula González Bozzi</p>	
4.2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)	NOMBRE C.C./C.E./NIT ESTADO CIVIL DIRECCIÓN TELÉFONO CORREO	[*]
4.3. TRADENTE	NOMBRE	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FAI TEUSQUILLO II VIS
5. OBJETO Y CONDICIONES GENERALES		
5.2. INMUEBLE(S):	APARTAMENTO	[*]
	ÁREA:	CORRESPONDE EL ÁREA DETERMINADA EN LOS PLANOS QUE SE ANEXAN AL PRESENTE CONTRATO.
	ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO	[*]
	LINDEROS	CORRESPONDEN A LOS LINDEROS DETERMINADOS EN LOS PLANOS QUE SE ANEXAN AL PRESENTE CONTRATO.
6. PRECIO	VALOR EN NÚMEROS [*]	VALOR EN LETRAS [*]
FORMA DE PAGO	CUOTA INICIAL	
	CRÉDITO	

FECHA	VALOR ABONOS	FECHA	ENTIDAD
SEPARACION 1	\$0.00	DIA-MES-AÑO	
CUOTA 1	\$0.00	DIA-MES-AÑO	
CUOTA 2	\$0.00	DIA-MES-AÑO	
CUOTA 3	\$0.00	DIA-MES-AÑO	
CUOTA 4	\$0.00	DIA-MES-AÑO	
CUOTA 5	\$0.00	DIA-MES-AÑO	
CUOTA 6	\$0.00	DIA-MES-AÑO	
CUOTA 9	\$0.00	DIA-MES-AÑO	
CUOTA 10	\$0.00	DIA-MES-AÑO	
CREDITO	\$0.00	DIA-MES-AÑO	BANCO
Total	\$ _____		

El Promitente Vendedor y el (los) Promitente(s) Comprador(es) antes identificados, conjuntamente y para efectos de este documento se denominarán las "Partes" y cada una de ellas por separado "Parte", por el presente escrito celebran el presente contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, en adelante simplemente el "Contrato", que se regirá por las estipulaciones que a continuación se expresan y en lo no previsto por ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. El Promitente Vendedor celebró con Credicorp Capital Fiduciaria S.A. (la "Fiduciaria") y otros fideicomitentes un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria (el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual surgió el Fideicomiso FAI Teusaquillo II VIS (el "Fideicomiso").
2. El Contrato de Fiducia fue modificado mediante otrosí integral suscrito el día [*] de [*] de [*].
3. Se constituyó como causa y finalidad del Fideicomiso adelantar un proyecto de vivienda de interés social (VIS), en los términos establecidos en el contrato de Fiducia (el "Proyecto").
4. El Proyecto se ejecutará en los inmuebles que se describen a continuación, los cuales no se encuentran englobados: (i) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-321440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, ubicado en la carrera 20 Nro. 32A-61 de Bogotá D.C., el cual tiene una extensión superficial de 266,66 metros cuadrados, cuyos linderos obran en la escritura pública Nro. 3649 del 7 de octubre de 2021 de la Notaría 41 de Bogotá D.C., y que fue adquirido mediante dicha escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 001, (ii) inmueble 002, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-224626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, se encuentra ubicado en en la carrera 20 Nro. 32A - 63 de Bogotá D.C., tiene una extensión superficial de 354,06 metros cuadrados, cuyos linderos particulares obran en la escritura pública Nro. 1328 del 4 de mayo de 2021 de la Notaría 41 de Bogotá D.C., que fue adquirido mediante la mencionada escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 002 (en adelante la "Escritura 1328") (iii) inmueble 003, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-423982 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C – Zona Centro, se encuentra ubicado en la carrera 20 Nro. 32A – 81 de Bogotá D.C., tiene con una extensión superficial de 354,06 metros cuadrados, cuyos

linderos particulares obran en la Escritura Pública 1328, que fue adquirido mediante dicha escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 003 y (iv) inmueble 004, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-124253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, se encuentra ubicado en la calle 33 Nro. 20 - 23 de Bogotá D.C., tiene una extensión superficial de 359,37 metros cuadrados, cuyos linderos particulares obran en la escritura pública Nro. 7306 del 5 de diciembre de 1996 de la Notaría 14 de Bogotá D.C., que fue adquirido mediante dicha escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 004 (en adelante, conjuntamente, los "Inmuebles en Mayor Extensión").

5. Actualmente, el Fideicomiso es el titular del derecho de dominio de los Inmuebles en Mayor Extensión.
6. El Proyecto estará compuesto por ciento treinta y ocho (138) unidades privadas distribuidas (en adelante las "Unidades Privadas") en etapa única.
7. El presente Contrato se suscribe con el fin de transferir la Unidad Privada correspondiente al apartamento Nro. (*) del Proyecto, cuya cabida y linderos se encuentran descritos en los planos arquitectónicos de propiedad horizontal del Proyecto, específicamente los planos Nro. (*) (en adelante los "Planos"), que se adjuntan al presente documento como Anexo 3 (en adelante el "Inmueble").
8. El Inmueble obtuvo licencia de construcción para desarrollar el proyecto por parte de la Curaduría Urbana No. 5, correspondiente a la Licencia de construcción No. LC 5-22-2229, ejecutoriada el once (11) de agosto de 2022, modificada mediante licencia de construcción Nro. (x).
9. Posteriormente los Inmuebles en Mayor Extensión serán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de 2001 (en adelante el "RPH"), para dar origen al folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble.
10. Teniendo en cuenta todo lo anterior, las Partes han decidido celebrar entre sí el presente Contrato, el cual se dará cumplimiento mediante la transferencia del Inmueble por parte del Promitente Vendedor y a favor del Promitente Comprador, una vez culmine la construcción del Proyecto y se registre el RPH en virtud del cual se dé origen al folio de matrícula inmobiliaria que será asignada al Inmueble, y que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto por ellas por las normas mercantiles y civiles aplicables conforme a la ley:

CLÁUSULAS

PRIMERA. – OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El Promitente Vendedor se obliga a transferir a título de compraventa a favor del Promitente Comprador, quien a su vez promete adquirir al mismo título y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio, posesión y tenencia del Inmueble el cual se describe a continuación:

Apartamento número [*] perteneciente al Proyecto, situado en [*], con destinación exclusiva de vivienda, con un área construida aproximada de [*] y un área privada aproximada de [*], conforme a lo establecido en los Planos.

Parágrafo Primero: Sin perjuicio de que la descripción del Inmueble se hace por vía de los Planos que se adjuntan como anexo, las Partes declaran y entienden que los linderos finales de la unidad serán los que se indiquen en el RPH (como dicho término se define más adelante) al que se sometan los Inmuebles en Mayor extensión. No obstante lo anterior, en el evento en que por exigencias de las autoridades deba modificarse el área, las Partes acuerdan que cualquier aumento o disminución del metraje final hasta en

un tres por ciento (3%) no dará derecho a compensación a favor de ninguna de ellas. El cambio que supere el porcentaje antes indicado dará derecho a que la Parte beneficiada le pague a la otra por el área menor (el Prominente Vendedor) o el área mayor, si es a favor del Prominente Comprador, a razón del precio por metro pactado inicialmente. El pago antes indicado se liquidará al momento del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa (como dicho término se define más adelante).

Parágrafo Segundo. El Prominente Comprador declara conocer y aceptar lo siguiente:

1. El Prominente Comprador declara conocer y aceptar que en el área privada del Inmueble no incluye el área de los parqueaderos.
2. El Prominente Vendedor estará a cargo de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del Proyecto, directamente o a través de los terceros que designen o subcontraten para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
3. A través de la gestión de ventas que ha desarrollado el Prominente Vendedor, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal del Inmueble que conforma el Proyecto, las cuales constan en el documento que se anexa al presente Contrato, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto y las zonas de cesión, las cuales han sido presentadas por el Prominente Vendedor en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de las Unidades Privadas.
4. El Prominente Comprador no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del Inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario, que siempre deberá constar por escrito.
5. A la fecha de suscripción del presente Contrato el Inmueble pertenece al estrato [4], de acuerdo con el [*] de la Secretaría de [*]; sin embargo, se deja constancia que dicha clasificación no es responsabilidad del Prominente Vendedor sino de las decisiones adoptadas por las autoridades, de conformidad con la Circular 006 de 2012, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. En consecuencia, el Prominente Comprador acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato, el Prominente Vendedor no responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
6. El Prominente Comprador declara conocer y aceptar el tipo de Inmueble que por este instrumento promete comprar, el cual fue descrito en la parte inicial del presente Contrato y declara que conoce y revisó los Planos que se anexan al presente contrato como **Anexo 3**.
7. Sin perjuicio de lo estipulado en el parágrafo primero de la presente Cláusula, el Inmueble se transferirá como cuerpo cierto.
8. Es entendido que los Planos, así como la distribución definitiva del número de Unidades Privadas, las especificaciones técnicas, diseños urbanísticos y arquitectónicos y demás características del Proyecto pueden sufrir variaciones en su modulación y distribución de acuerdo con el sistema constructivo, sin reducir el número de espacios ofrecidos ni reducir el área del Inmueble, modificaciones que autoriza desde ahora el Prominente Comprador.
9. El Prominente Comprador declara conocer y aceptar que el Prominente Vendedor no está en la obligación de permitirle el ingreso al Inmueble y/o al Proyecto durante la etapa de construcción.

Parágrafo Tercero. – El Promitente Comprador declara conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones, extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal del Inmueble y que se identificaron en los Planos anexos al presente Contrato, y que identificó claramente la ubicación, linderos, calidades y condiciones del Inmueble, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a los ajustes causados por la modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los inmuebles y las zonas comunes son una representación artística, por lo tanto, se pueden presentar variaciones en los materiales, acabados, colores, formas, diseños de elementos, dimensiones y texturas, pero teniendo en cuenta que las variaciones no significarán en ningún caso disminución de la calidad de la obra.

La descripción de los acabados y especificaciones técnicas del Inmueble se encuentran determinadas en el **Anexo 4** al presente Contrato.

Parágrafo Cuarto. – Tanto el área construida como privada del Inmueble, así como su cabida y linderos definitivos, serán legalizadas de conformidad con la constitución del RPH, que se adelantará ante la entidad competente; en ese documento se protocolizarán mediante escritura pública los linderos del del Inmueble, los cuales se incorporan mediante escritura pública en el **Anexo 3** del presente Contrato.

Parágrafo Quinto. – El Inmueble requiere de radicación y otorgamiento de los permisos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda urbana, cuya entidad encargada es la Secretaría Distrital del Hábitat de conformidad con lo establecido en la Ley 962 de 2005 y el Decreto 2180 de 2006, a lo cual Promitente Vendedor ha dado cumplimiento, obteniendo así los permisos de enajenación de la Unidades Privadas, (según radicación Nro. (x) de mayo de 2022).

SEGUNDA. – TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El Fideicomiso adquirió los Inmuebles en Mayor Extensión sobre los cuales se desarrolla el Proyecto, así:

- 2.1. Inmueble 001: identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-321440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, ubicado en la carrera 20 Nro. 32A-61 de Bogotá D.C., el cual tiene una extensión superficial de 266,66 metros cuadrados, cuyos linderos obran en la escritura pública Nro. 3649 del 7 de octubre de 2021 de la Notaría 41 de Bogotá D.C., y que fue adquirido mediante dicha escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 001.
- 2.2. Inmueble 002: identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-224626 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, se encuentra ubicado en en la carrera 20 Nro. 32A - 63 de Bogotá D.C., tiene una extensión superficial de 354,06 varas cuadradas, cuyos linderos particulares obran en la escritura pública Nro. 1328 del 4 de mayo de 2021 de la Notaría 41 de Bogotá D.C., que fue adquirido mediante la mencionada escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 002.
- 2.3. Inmueble 003: identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-423982 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, se encuentra ubicado en la carrera 20 Nro. 32A – 81 de Bogotá D.C., tiene con una extensión superficial de 354,06 varas cuadradas, cuyos linderos particulares obran en la Escritura Pública 1328, que fue adquirido mediante dicha escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 003.
- 2.4. Inmueble 004: identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-124253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro, se encuentra ubicado en la

calle 33 Nro. 20 - 23 de Bogotá D.C., tiene una extensión superficial de 359,37 varas cuadradas, cuyos linderos particulares obran en la escritura pública Nro. 7300 del 5 de diciembre de 1996 de la Notaria 14 de Bogotá D.C., que fue adquirido mediante dicha escritura, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición del inmueble 004.

TERCERA. – LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El Promitente Vendedor se obliga a transferir el dominio y posesión del Inmueble libre de demandas, arrendamiento por escritura pública o documento privado, condiciones suspensivas y resolutorias, censo, anticresis, ocupación, uso, habitación y en general, de todo gravamen o limitación del dominio o condición que pudiera perturbar la tenencia, posesión y propiedad que el Comprador pretende ejercer sobre el mismo; así mismo, transferirá el Inmueble a paz y salvo por conceptos de impuesto predial, sobretasa ambiental, contribuciones de valorización y/o participaciones en plusvalía y cualquier otro tributo liquidado con anterioridad a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa correspondiente (en adelante la "Escritura Pública de Compraventa"), por medio de la cual se dé cumplimiento al contrato prometido.

En todo caso, teniendo en cuenta que la titularidad del Inmueble se encuentra en cabeza del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso FAI III, administrado por la Fiduciaria, el Promitente Vendedor se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios ocultos en los casos consagrados en la ley.

En cuanto a la existencia de hipotecas, el Promitente Comprador declara conocer y aceptar que para la garantía del financiamiento del Proyecto podrá constituirse hipoteca abierta sin límite de cuantía por parte del propietario de los inmuebles, la cual, se cancelará respecto del Inmueble en la Escritura Pública de Compraventa, atendiendo las condiciones establecidas para el efecto con la entidad acreedora.

Parágrafo Primero - A partir de la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, será de cargo del Promitente Comprador cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobee, con relación a contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos prediales, gravámenes, cuotas, tasas, contribuciones, plusvalía y/o cualquier otra gravamen, tasa y/o impuesto que se cause, bien sea del orden Nacional, Departamental, Distrital y/o Municipal y que se hagan exigibles sobre el Inmueble, (así como los pagos de las expensas comunes de que trata la Ley 675 de 2001).

Parágrafo Segundo - El Inmueble se entregará con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, ductos para redes de comunicaciones y redes de gas exigidos por las autoridades correspondientes, debidamente instalados y funcionando. El Promitente Comprador deberá asumir cualquier otro cargo que por ley o normatividad vigente o futura le corresponda respecto de dichos servicios públicos.

Parágrafo Tercero - En ningún caso el Promitente Vendedor será responsable de los retrasos en que puedan incurrir las Empresas Municipales, o sus delegadas o contratistas en la instalación, conexión, montaje de medidores, así como en el mantenimiento y puesta en funcionamiento de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía y gas.

Parágrafo Cuarto - Una vez inscrito el RPH en el certificado de tradición de los Inmuebles en Mayor Extensión y se creen los folios de matrícula inmobiliaria de las Unidades Privadas, incluyendo el Inmueble, el Promitente Vendedor se compromete a realizar el desenglobe de las Unidades Privadas ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

CUARTA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La enajenación del Inmueble comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al RPH, sino el derecho de copropiedad que señalará dicho reglamento sobre los bienes comunes del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Una copia del RPH se entregará a la administración provisional de la copropiedad una vez sea elevado

a escritura pública en los términos de ley. El RPH será inscrito en los certificados de tradición de los Inmuebles en Mayor Extensión.

El Promitente Comprador manifiesta que conoce las construcciones y planos que conforman las Unidades Privadas y bienes comunes del Proyecto y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga a respetar. También, se obliga a dar estricto cumplimiento y a acatar el RPH, el cual manifiesta conocer y declara que se ajustará a lo contemplado en la Ley 675 de 2001.

Como consecuencia de lo anterior, además del derecho de dominio sobre el Inmueble, el (los) Promitente Comprador adquirirá un derecho en común y pro indiviso sobre el terreno y los demás bienes comunes de la unidad/sector/zona residencial, en las proporciones que posteriormente sean señaladas en el RPH.

Parágrafo Primero. - La entrega del Inmueble incluirá la de los bienes comunes esenciales del Proyecto, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del Inmueble. En cuanto a las zonas comunes generales no esenciales, éstas se entregarán cuando se haya completado la entrega de por lo menos del cincuenta y uno ciento (51%) de las Unidades Privadas, de conformidad con lo consagrado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Parágrafo Segundo. - El Promitente Vendedor se reserva el derecho de corregir eventuales errores en el RPH, de realizar las aclaraciones o adiciones que sean necesarias, así como las modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial durante el transcurso de la construcción y hasta la entrega final del Proyecto.

Parágrafo Tercero. - Mientras el órgano competente de la copropiedad elija al administrador del Proyecto, la administración provisional del mismo será ejercida directamente por el Promitente Vendedor o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que construya y enajene un número de Unidades Privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del Proyecto. Cumplida dicha condición, el órgano competente tendrá la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, el Promitente Vendedor nombrará el Administrador definitivo, en los términos del Artículo 52 de la ley 675 de 2001.

Parágrafo Cuarto. - El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que el RPH contiene la distribución de: (i) las Unidades Privadas, (ii) los bienes de uso común, (iii) los bienes comunes de uso exclusivo, y (iv) los coeficientes de participación que surgen en virtud de la existencia de las Unidades privadas.

Por lo anterior, el Promitente Comprador declara que se obliga a pagar a partir de la fecha de entrega del Inmueble, las expensas comunes (cuotas ordinarias y extraordinarias) de administración que conforme al RPH determine la administración provisional, pago que se realizará dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes. De igual manera pagará los intereses que se causen sobre cuotas o saldos de cuotas de administración y expensas comunes no pagados oportunamente. El Promitente Comprador renuncia a cualquier tipo de requerimiento para ser constituido en mora.

CLÁUSULA QUINTA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: El Promitente Vendedor y el Promitente Comprador otorgarán la Escritura Pública de Compraventa en virtud de la cual se perfeccionará el negocio jurídico aquí prometido (la "Fecha de Firma de la Compraventa"), con sujeción a las siguientes condiciones y lo establecido en el Parágrafo Segundo:

Notaría	[*] ([*]) del Circulo de [*]	
Dirección	[*]	
Teléfono	[*]	
Fecha	Día	[*]
	Mes	[*]

	Año	[*]
Hora	[*]	

Treinta (30) días calendario antes de la Fecha de Firma de la Compraventa, las Partes debieron haber obtenido: (i) la aprobación del crédito, a lo cual se obliga el Promitente Comprador, (ii) el estudio de títulos satisfactorio del inmueble, (iii) el avalúo del inmueble y (iv) la minuta de la hipoteca constructor.

En todo caso, la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa podrá modificarse cuando se presenten eventos de fuerza mayor o caso fortuito que afecten los servicios públicos, produzcan escases de materiales, alteren las condiciones meteorológicas, entre otras similares, y que afecten de manera directa el desarrollo normal de las obras, lo cual será notificado por parte del Promitente Vendedor Promitentes Comprador, y dicha notificación se tendrá como una modificación a la fecha previamente estipulada, en el número de días que en ella se indique, lo cual es aceptado por las Partes.

Si la modificación implica un aplazamiento superior a ciento veinte días (120) días se procederá a la suscripción del respectivo otrosí, conforme a la notificación que realice el Promitente Vendedor. Esta modificación no constituirá incumplimiento por parte del Promitente Vendedor.

Por todos lo anterior las Partes, siempre y cuando exista comunicación previa sobre la ocurrencia de alguno de los hechos aquí previstos, se obligan a firmar un otrosí antes de la Fecha de Firma de la Compraventa. Así mismo, el Promitente Comprador acepta desde ahora que asumirá todos los gastos generados por las modificaciones que al presente contrato él solicite, tales como pago de expensas comunes (cuotas de administración ordinarias y extraordinarias), servicios públicos domiciliarios, alistamiento, aseo, costos administrativos, impuestos prediales, impuestos de valorización y demás costos propios generados por el inmueble, que se puedan ocasionar por la modificación de la Fecha de Firma de la Compraventa.

Parágrafo Primero. - Si la Fecha de Firma de la Compraventa fuere feriado o no estuviere en servicio la Notaría por cualquier causa, la firma se realizará al día hábil siguiente, a la misma hora pactada.

Parágrafo Segundo. - **Firma de la Escritura de Compraventa:** El Promitente Comprador suscribirá la Escritura Pública de Compraventa en la fecha, hora y lugar estipulado en la presente Cláusula; por su parte, el Promitente Vendedor suscribirá la Escritura Pública de Compraventa en sus oficinas, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Promitente Comprador y, el Fideicomiso, suscribirá la Escritura Pública de Compraventa en sus oficinas, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del Promitente Vendedor.

Parágrafo Tercero. - Se hace constar de manera expresa que el Promitente Vendedor podrá abstenerse de otorgar la Escritura Pública de Compraventa si el Promitente Comprador no está a paz y salvo por todo concepto, conforme a lo indicado en el presente Contrato.

Parágrafo Cuarto. - **Renuncia a la condición resolutoria:** El Promitente Comprador renuncia a la condición resolutoria tácita derivada del no pago del precio, y repetirá dicha renuncia en la Escritura Pública de Compraventa, por lo cual la Escritura Pública de Compraventa se celebrará en forma firme e irresoluble.

Parágrafo Quinto. - La Escritura Pública de Compraventa será suscrita por la Fiduciaria, en vocera y administradora del Fideicomiso, en calidad de tradente, toda vez que, como se indicó en las consideraciones del presente Contrato, el titular del derecho de los Inmuebles en Mayor Extensión es el Fideicomiso.

Parágrafo Sexto. - El día de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, el Promitente Comprador deberá suscribir el acta de entrega final del Inmueble como requisito para que la entidad financiera realice el desembolso del crédito mediante el cual se pague el precio total del Inmueble.

CLÁUSULA SEXTA. – ENTREGA:

- 6.1. Las Partes se obligan a entregar y recibir, respectivamente, la posesión y tenencia del Inmueble durante los sesenta (60) días calendario siguientes a la Fecha de Firma de la Compraventa.
- 6.2. La entrega real y material del Inmueble se realizará en [*] y en obra gris, siempre que los recursos del crédito otorgado al Promitente Comprador hubieran sido desembolsados por la entidad financiera a favor del Fideicomiso o que el Promitente Comprador haya pagado la totalidad del precio del Inmueble, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.
- 6.3. No obstante la fecha determinada en la presente Cláusula, las Partes expresamente estipulan un plazo de gracia de tres (03) meses calendario adicionales para realizar la entrega del Inmueble, contados a partir de los términos establecidos para la entrega. Transcurrido el anterior plazo y la prórroga sin que se hubiere efectuado la entrega, el Promitente Vendedor reconocerá y pagará el Promitente Comprador, a título de compensación por todos los perjuicios que pudiere sufrir en razón de la demora en la entrega, una suma mensual equivalente al cero punto cuatro por ciento (0.4%) del valor total del Inmueble de conformidad con la cláusula quinta anterior. Esta suma se considera por las Partes completamente indemnizatoria y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento el (los) Promitente(s) Comprador(es) aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte del Promitente Vendedor derivadas del presente Contrato.
- 6.4. La entrega material se entenderá perfeccionada mediante acta suscrita por las Partes. No podrá abstenerse el Promitente Comprador de recibir el Inmueble como consecuencia del estado de acabados o detalles, para lo cual podrá dejar descritas las constancias que considere pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si se abstiene de recibir el Inmueble sin causa justificada, el Inmueble se tendrá por entregado a entera satisfacción del Promitente Comprador para todos los efectos. En este evento, la llave del Inmueble quedará a disposición del Promitente Comprador en las oficinas del Promitente Vendedor.

En el evento en el que el Promitente Vendedor entregue el Inmueble antes de que sea desembolsado el crédito hipotecario o leasing y/o firmado la Escritura Pública de Compraventa, la entrega se hará a título de mera tenencia, quedando la obligación para el Promitente Comprador de comparecer a la Fecha de Firma de la Compraventa una vez sea requerido por el Promitente Vendedor.

Parágrafo Primero. - Las Partes acuerdan expresamente que la entrega del Inmueble podrá realizarse con anterioridad a la Fecha de Firma de Compraventa. En este caso, el Inmueble será entregado al Promitente Comprador a título de comodato precario, asumiendo el Promitente Comprador, desde la fecha de entrega, la obligación de custodia, conservación, mantenimiento, pago de servicios públicos, expensas, cuotas de administración, impuestos, gravámenes y cualquier otra suma que se cause o liquide a partir de la fecha de entrega, que recaigan sobre el Inmueble.

La entrega a título de comodato precario se entenderá efectuada mediante acta suscrita por las Partes. No podrá abstenerse el Promitente Comprador a recibir el Inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrá dejar descritas las constancias que consideren pertinentes en el acta respectiva.

El comodato se entenderá terminado formalmente con la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa. En todo caso, si el Promitente Comprador, durante la vigencia del comodato precario, realiza

actos que afecten la estabilidad o seguridad del Inmueble o de vecinos, terceros, o de los bienes comunes de la copropiedad, el Promitente Vendedor podrá darlo por terminado, pero, en todo caso, Promitente Comprador seguirá obligado a ejecutar la custodia, conservación, mantenimiento, pago de servicios públicos, expensas, cuotas de administración, impuestos, gravámenes y cualquier otra suma que se cause o liquide.

Parágrafo Segundo. - En el evento en que el Promitente Comprador pretenda llevar a cabo adecuaciones menores, modificaciones interiores o mejoras internas del inmueble, se deberá dar aviso de tal hecho a la administración provisional o final, para efectos de regular los horarios de actividades de la misma y evitar obstrucciones de tránsito y ruidos que perturben la tranquilidad común. La administración provisional u final está facultada para reglamentar los permisos de acceso de materiales y trabajadores, horarios, relacionados con las modificaciones que se adelanten en las unidades privadas, de acuerdo con las normas dadas por la administración, el manual de convivencia o el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo Tercero. - El Promitente Comprador manifiesta que conoce que, de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el Promitente Vendedor hará entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de manera simultánea con la entrega de los mismos, según las actas correspondientes. En cuanto a los bienes comunes de uso y goce general, el Promitente Vendedor hará la entrega de los mismos cuando haya terminado y enajenado un número de Unidades Privadas que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes totales. Esta entrega se hará a la persona o personas designadas por la asamblea de copropietarios o en su defecto al administrador definitivo; no obstante, la primera asamblea podrá delegar dicha función a las personas que conformen el Consejo de Administración. Para dicha entrega de bienes comunes de uso y goce general se dará aplicación al siguiente procedimiento:

En la primera Asamblea de Copropietarios se elegirá a la persona o personas que, junto con el administrador definitivo, si éste ya fue elegido, tendrán a su cargo la labor de inspección de los bienes comunes en la diligencia de entrega de los bienes comunes.

1. En asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios.
2. En el día y hora de la entrega se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.
3. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, el Promitente Vendedor levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán cualesquiera medios que consideren apropiados para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el Proyecto.

CLÁUSULA SÉPTIMA. – OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROMITENTE VENDEDOR:

En desarrollo del presente Contrato, constituyen obligaciones especiales a cargo del Promitente Vendedor, además de las previstas en este Contrato y en la ley, las siguientes:

- 7.1. Suscribir la Escritura de Compraventa en la Fecha de firma de la Compraventa.
- 7.2. Entregar la posesión real y material del inmueble al Promitente Comprador en la fecha establecida en este Contrato.

7.3. Las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato.

CLÁUSULA OCTAVA. – OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROMITENTE

COMPRADOR: En desarrollo del presente Contrato, constituyen especiales obligaciones a cargo del Promitente Comprador, además de las previstas en este Contrato y en la ley, las siguientes:

- 8.1. Suscribir la Escritura de Compraventa en la Fecha de Firma de Compraventa.
- 8.2. Pagar el precio del Inmueble en las condiciones establecidas en el presente Contrato, particularmente en cuanto a lo relativo a la financiación del precio.
- 8.3. Recibir el Inmueble en la fecha y condiciones establecidas para el efecto.
- 8.4. Pagar los valores correspondientes a cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causen con ocasión al RPH, servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, impuesto predial, y gravámenes como valorización u otro que recaiga sobre el Inmueble, a partir de la firma de la Escritura Pública de Compraventa o de la entrega del Inmueble, lo que ocurra primero.
- 8.5. Las demás establecidas en el presente Contrato.

CLÁUSULA NOVENA. – GASTOS: Los gastos que se causen para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán pagados así:

- 9.1. Los gastos y derechos por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble, serán asumidos por partes iguales por las Partes, así: (i) cincuenta por ciento (50%) Promitente Comprador y (ii) cincuenta por ciento (50%) el Promitente Vendedor.
- 9.2. Los gastos de beneficencia, registro y tesorería de la Escritura Pública de Compraventa serán de cargo exclusivo del Promitente Comprador.
- 9.3. Los gastos que se ocasionen por el estudio de títulos y avalúo del Inmueble serán de cuenta exclusiva del Promitente Comprador, así como cualquier otro gasto vinculado a la obtención del crédito/leasing con el cual se fuere a cancelar el saldo del precio.
- 9.4. La retención en la fuente que deba realizarse sobre el precio de venta será en su totalidad a cargo del Promitente Vendedor.
- 9.5. Si se causara IVA, impuesto al consumo u otro impuesto por la transferencia del Inmueble, este estará a cargo del Promitente Comprador.

Parágrafo Primero. - De conformidad con la Cláusula anterior, la totalidad de los costos y gastos que son asumidos por el Promitente Comprador, serán pagados, como requisito previo para la escrituración. El valor a pagar por los conceptos antes mencionados por el Promitente Comprador estará contenido y discriminado en la preliquidación que le remita previamente el Promitente Vendedor, y el pago se realizará mediante cheque de gerencia girado a nombre de la Notaría [*] ([*]) del Circulo de [*], o mediante consignación efectuada a la cuenta recaudadora determinada por el Promitente Vendedor para tal fin. La preliquidación remitida por el Promitente Vendedor podrá variar en función de lo establecido por la respectiva Notaría, por lo que los valores adicionales deberán ser asumidos en su totalidad por el Promitente Comprador.

Parágrafo Segundo. – El Promitente Comprador se obliga a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres, desembolso del crédito, o cualquier otra erogación u otra expresión idiomática similar, le exija la entidad financiera correspondiente para tramitar o perfeccionar el crédito constructor correspondiente.

CLÁUSULA DÉCIMA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total acordado por la venta del Inmueble objeto del presente Contrato es la suma señalada en el numeral sexto (6) de la portada de este Contrato, suma que será pagado por el Promitente Comprador al Promitente Vendedor en la forma como se indicó en el numeral 6 de la portada del presente Contrato y directamente en la cuenta bancaria de titularidad del Fideicomiso, la cual será informada por el Promitente Vendedor.

El Promitente Comprador se obliga a pagar el saldo con recursos propios y/o con el producto de un préstamo líquido que el Promitente Comprador se obliga, de ser procedente, a tramitarlo oportunamente y a obtener ante la Entidad financiera correspondiente, a cuyo favor constituirá hipoteca abierta de primer grado en la Escritura Pública de Compraventa. La carta definitiva de aprobación del crédito/leasing deberá ser entregada al Promitente Vendedor con por lo menos ciento veinte (120) días anticipación a la Fecha de Firma de la Compraventa.

El Promitente Comprador no girará ni pagará ningún recurso comprometido para el pago del precio del Inmueble en sala de ventas o a algún funcionario, empleado, delegado o representante del Promitente Vendedor; por lo anterior, todos los dineros o pagos a que se refiere esta Cláusula para la compraventa del Inmueble, deberán ser consignados en la cuenta que indique el Promitente Vendedor, conforme a la siguiente información:

Titular de la Cuenta	[*]
Nit	[*]
Banco	[*]
Cuenta [*] No.	[*]

A más tardar al día hábil siguiente de haber realizado el pago, el Promitente Comprador se obliga a enviar copia de la respectiva consignación a:

[*] Sala de ventas: [*] Teléfonos: [*] O al correo electrónico: [*]
--

El no envío del comprobante de consignación tendrá como consecuencia que el pago se tenga por no realizado y es exclusiva responsabilidad del Promitente Comprador notificar la realización del mismo. Cuando el pago se realice a través de transferencia electrónica o cheque, el Promitente Comprador deberán tener en cuenta los días que se toman las entidades para que el mismo se pueda verificar por parte del Promitente Vendedor.

El plan de pagos establecido en la portada es el resultado de un acuerdo libre entre las Partes y con fundamento en el mismo fueron acordadas las condiciones financieras y el precio del Inmueble. En consecuencia, no tiene relación directa con la Fecha de Firma de la Compraventa y entrega del Inmueble y, en el evento en que, como consecuencia del proceso constructivo y por motivos ajenos a la voluntad del Promitente Vendedor, se realizará una prórroga de dichas fechas, no habrá lugar al pago de intereses, ni reconocimiento económico alguno por los dineros que hubieren sido cancelados por el Promitente Comprador.

Parágrafo Primero. - Las Partes declaran que, de conformidad con el artículo 90 del Estatuto Tributario, el precio de la venta que se declarará en la Escritura Pública de Compraventa corresponderá con el precio pactado en el presente Contrato.

Parágrafo Segundo. - Desde la fecha de la entrega real y material del Inmueble y hasta la fecha de pago o abono efectivo de cualquier saldo adeudado por el Promitente Comprador al Promitente Vendedor, el Promitente Vendedor pagará a favor del Promitente Comprador intereses a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera, los cuales deberán ser cancelados por el Promitente Comprador en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Dicha obligación será garantizada mediante pagaré y carta de instrucciones.

Parágrafo Tercero - Intereses de Pre-Subrogación: En caso de que el precio del Inmueble sea pagado mediante crédito hipotecario, cuyo saldo pendiente para la cancelación total no se haya desembolsado en la Fecha de Firma de la Compraventa por parte de la entidad de crédito, se generará a cargo del Promitente Comprador el interés moratorio a la máxima tasa permitida por la ley, el cual se pagará al Promitente Vendedor hasta la fecha en que el Promitente Vendedor reciba el pago del saldo correspondiente. Dicha obligación será garantizada mediante pagaré y carta de instrucciones.

Parágrafo Cuarto. - En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos y términos previstos, el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor intereses moratorios a la tasa máxima permitida en la ley comercial, circunstancia que no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá el Promitente Vendedor exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses, además de hacer efectiva la cláusula penal establecida en Contrato, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos, facultades y acciones a favor del Promitente Vendedor.

Los pagos que realicen el Promitente Comprador serán aplicados al pago de intereses que tenga pendientes por cancelar por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del Inmueble. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. De igual forma los intereses cancelados por mora en las cuotas aquí pactadas serán de propiedad del Promitente Vendedor, y en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce y acepta el Promitente Comprador.

Parágrafo Quinto. - En caso de que el Promitente Comprador opte por no utilizar financiación o la solicitud de su crédito sea negada, o le sea aprobado por un valor inferior, deberá pagar el saldo del valor del Inmueble con sus propios recursos u otro medio, para lo cual se compromete a firmar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación de rechazo, un otrosí al presente Contrato, de ser procedente, donde constarán las nuevas condiciones en las que el Promitente Comprador pagará el saldo. En todo caso, la diferencia restante para cubrir el saldo del precio deberá ser pagada a más tardar treinta (30) días antes de la Fecha de Firma de la Compraventa.

Parágrafo Sexto. - Cuando el pago del precio del Inmueble se realice con cesantías o ahorro programado el Promitente Comprador se obliga a inmovilizarlas hasta su retiro efectivo por parte del Promitente Vendedor. Así mismo, se obliga a presentar una certificación de los aportes que se encuentran registradas en las mismas a solicitud del Promitente Vendedor, dentro de los cinco (5) días siguientes a que le hubiere sido solicitado.

Parágrafo Séptimo. - El Promitente Vendedor podrá hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la cláusula décima siguiente, si la entidad financiera desistiere o negare el crédito o leasing por alguna cualquiera de las siguientes causas:

- i. Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el Promitente Comprador presentó

- ii. Porque el Promitente Comprador no allegue en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueran exigidos.
- iii. Porque el Promitente Comprador esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
- iv. Porque el Promitente Comprador adquiera con posterioridad a la fecha de firma del presente Contrato, otras obligaciones que, a criterio de la entidad financiera, afecten su capacidad de endeudamiento.
- v. En el caso de que se negara el crédito por razones imputables al Promitente Comprador.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. –CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del Promitente Comprador de las obligaciones pactadas en el presente Contrato, dará lugar a que el Promitente Vendedor, si así lo estima procedente, exija el pago inmediato de una suma equivalente al **[*] ([*]%)** sobre el precio total del Inmueble señalado en el numeral 6 de la portada del presente Contrato, a título de pena, por incumplimiento del Contrato, que deberá ser cancelada dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que se le hubiere requerido por escrito para el efecto.

Por lo anterior, el presente documento prestará mérito de título ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el pago, sin necesidad de constitución en mora, ni requerimiento judicial o extrajudicial alguno, ni intervención judicial. En consecuencia, el Promitente Comprador desde ahora autoriza al Promitente Vendedor para descontar esta sanción de las sumas que le hubieren sido entregadas en virtud del presente Contrato.

Para efecto de la aplicación de la presente Cláusula, bastará que se configure incumplimiento por parte del Promitente Comprador cuando se presente la vulneración o desconocimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en este Contrato.

En desarrollo de lo anterior, las Partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente Contrato por parte del Promitente Comprador, las conductas que a continuación se relacionan de forma enunciativa mas no taxativas, que, configuradas, dan derecho al Promitente Vendedor para dar por terminado el presente Contrato en forma unilateral, sin necesidad de intervención judicial, hacer efectivo el cobro de la cláusula penal y disponer del Inmueble de manera inmediata. Las conductas son las siguientes:

- 11.1. El que el Promitente Comprador no realice en forma oportuna y temporánea los pagos establecidos en el presente Contrato, en las fechas y montos establecidos en el plan de pagos señalado en el numeral 6 de la portada de este Contrato.
- 11.2. El que no se efectúe en forma completa ante la entidad financiera correspondiente el trámite del crédito con el cual se pretenda pagar el saldo del precio, dentro del plazo señalado, y/o no se presente la carta de aprobación en el plazo establecido, o que no se realicen oportunamente los pagos vinculados a dicho trámite ante la entidad financiera correspondiente.
- 11.3. El que, por cualquier motivo, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, encontrándose ya aprobado el crédito para el pago del saldo, el Promitente Comprador no presente al Promitente Vendedor, por lo menos ciento veinte (120) días de anterioridad a la Fecha de Firma de la Compraventa, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito con la entidad financiera correspondiente.
- 11.4. El que no comparezca a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa en el lugar, día y hora previstos en el presente Contrato.

- 11.5. El que, por cualquier motivo, al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa el Promitente Comprador no cancele los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta, identificados en la cláusula sexta.
- 11.6. El que, por cualquier motivo, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, al Promitente Comprador no le sea aprobado el crédito de que trata la cláusula segunda del presente Contrato y no pague el saldo con recursos propios.
- 11.7. La no entrega de la carta definitiva de crédito, minuta de hipoteca en medio magnético y físico, la certificación de la representación legal de la entidad otorgante del crédito con por lo menos [30] días de anterioridad a la Fecha de Firma de la Compraventa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIÓN FRENTE AL CRÉDITO: El Promitente Comprador que opte por pagar con crédito se obliga a tramitar y gestionar por su cuenta y riesgo la aprobación del crédito, reuniendo y presentando los requisitos que esta exija y que declara conocer. El Promitente Comprador deberá entregar en las oficinas del Promitente Vendedor ciento veinte (120) días previos a la Fecha de Firma de la Compraventa, la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por una entidad financiera autorizada por la Superintendencia Financiera. Todos los gastos que se ocasionen para la constitución de la hipoteca y su cancelación o cualquier otro gravamen a favor de la entidad financiera correspondiente, serán de cuenta exclusiva del Promitente Comprador.

En consecuencia, en el evento que el Promitente Comprador se obligue a pagar la suma señalada en el numeral sexto de la portada del presente Contrato con el producto de un préstamo, lo solicitará cumpliendo los requisitos señalados a continuación:

- 12.1. El Promitente Comprador solicitará a la entidad que financie el saldo por pagar, el préstamo faltando como máximo ciento veinte (120) días para la Fecha de Firma de la Compraventa, cuyo pago garantizará con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre el Inmueble que adquiere y en la misma Escritura Pública de Compraventa.
- 12.2. El Promitente Comprador declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad que financie el saldo por pagar, para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al Promitente Vendedor.
- 12.3. Mientras se adelanta el trámite del préstamo, el Promitente Comprador se compromete a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos señalados por la entidad financiera que financie el saldo por pagar, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, así como también a cumplir con los demás requisitos al efecto.
- 12.4. Si en el referido plazo del numeral 12.1 el Promitente Comprador no presenta la solicitud de crédito completa, y por tal razón no cuenta con la suma de dinero señalada para cumplir con el pago en los plazos y términos previstos en este Contrato, se considerará como un incumplimiento de su parte, por lo cual el mismo se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, entendiéndose que el Promitente Comprador se ha retractado de celebrar el Contrato, quedando en libertad el Promitente Vendedor de hacer efectiva la cláusula penal y de vender de manera inmediata y con plena libertad el Inmueble a terceros.
- 12.5. Si la entidad que financie el saldo por pagar le aprobare parcialmente el crédito al Promitente Comprador, este se obliga a pagar al Promitente Vendedor con una antelación de mínimo [*] días a la Fecha de Firma de la Compraventa, la suma de dinero que no fue aprobada por la entidad financiera. Vencido este plazo sin que se cumpla con el pago del saldo indicado, el Promitente

Vendedor quedará facultado para declarar resuelta este Contrato por incumplimiento del Promitente Comprador, quedando en libertad el Promitente Vendedor de hacer efectiva la cláusula penal y de vender de manera inmediata y con plena libertad el Inmueble a terceros.

- 12.6. Si la entrega material del Inmueble ya se hubiere realizado, el Promitente Comprador dispondrá de treinta (30) días calendario, a partir de la notificación por parte de la entidad financiera del no desembolso del crédito o el desembolso por un valor inferior, para cubrir el saldo del precio pactado, de no hacerlo así, el Promitente Comprador se obliga a restituir el Inmueble al Promitente Vendedor dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan las mejoras, salvo que hubiere obtenido autorización previa y escrita del Promitente Vendedor para su ejecución. En el momento de la restitución del Inmueble, el Promitente Vendedor restituirá al Promitente Comprador todos los dineros que este le hubiere pagado, sin intereses, descontándose además una suma igual a la cuota mensual que pagaría a la entidad financiera por cada mes que el Promitente Comprador hubiere ocupado el Inmueble. También podrá descontar el valor de los gastos que hubiere que invertir en el Inmueble para que éste quede en condiciones de poderse ocupar nuevamente. Adicionalmente, el Promitente Vendedor podrá vender el Inmueble de manera inmediata y con plena libertad a terceros.
- 12.7. Si la entidad financiera negare el crédito y el Promitente Comprador no pagare el saldo en el mismo término indicado en el párrafo anterior, el Promitente Vendedor queda igualmente facultado para declarar resuelto este Contrato por incumplimiento del Promitente Comprador, entendiéndose además que éste se retracta del Contrato y por lo tanto faculta al Promitente Vendedor para cobrar la cláusula penal establecida en el presente Contrato. Adicionalmente, el Promitente Vendedor podrá vender de manera inmediata el Inmueble a terceros con plena libertad. Lo mismo se aplicará en el evento que el crédito fuese aprobado pero el mismo no se perfeccionare por negligencia o culpa del Promitente Comprador en el cumplimiento de los trámites finales, tales como: firmas de pagaré, toma de seguros, pago de avalúos, estudio de títulos, entre otros.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - DESISTIMIENTO EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): Para todos los efectos legales, se estima que el Promitente Comprador ha desistido del presente Contrato en los siguientes casos:

- 13.1. No pagar la cuota inicial en los términos y plazos pactados en este Contrato.
- 13.2. No remitir la carta de aprobación o negación del crédito en los términos y plazos pactados en el Contrato o no realizar los pagos requeridos por el banco financiador del crédito en relación con el avalúo, estudio de títulos, gastos administrativos, etc.
- 13.3. No asistir a la Notaría a suscribir la Escritura Pública de Compraventa en la fecha de Firma de la compraventa, o no pagar los gastos vinculados a la escrituración y registro.
- 13.4. No recibir el Inmueble en la fecha pactada en el presente Contrato o en la Escritura Pública de Compraventa.

En estos eventos el Promitente Comprador autoriza en forma irrevocable al Promitente Vendedor para que transfiera a otros clientes el Inmueble sin que esto signifique incumplimiento alguno por parte del Promitente Vendedor.

Parágrafo: Una vez transferido el Inmueble a terceras personas, el Promitente Comprador autoriza al Promitente Vendedor o la Fiduciaria a restituirle los dineros pagados por concepto de cuota inicial deduciendo las sanciones, multas, perjuicios, gravamen a movimientos financieros o demás sumas que correspondan al Promitente Vendedor y/o la Fiduciaria, conforme a lo acordado en el presente Contrato.

Si el Promitente Comprador no comparece a recibir los dineros que le correspondan después de aplicar los descuentos a que hubiera lugar en la fecha señalada por escrito por parte del Promitente Vendedor a la dirección de notificación establecida en el presente Contrato, el Promitente Comprador autoriza en forma irrevocable al Promitente Vendedor y/o la Fiduciaria para que conserve estos dineros en sus cuentas bancarias hasta que le notifiquen por escrito la forma de hacerse la devolución de estos dineros. La devolución de estos dineros se hará sin indexación alguna o cobro de intereses de ninguna naturaleza. El pago será nominal por el mismo valor depositado por el Promitente Comprador y con las deducciones pactadas.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - TERMINACIÓN: El presente Contrato terminará al cumplimiento de su objeto o anticipadamente por las siguientes causas:

- 14.1. Por el incumplimiento del Promitente Comprador respecto del plan de pagos y/o de las obligaciones de hacer, según lo establecido en este Contrato.
- 14.2. La muerte del Promitente Comprador.
- 14.3. Por terminación del contrato de fiducia mercantil que dio origen al Fideicomiso.
- 14.4. Por la inclusión del Promitente Comprador en cualquiera de las listas Clinton, OFAC o de similar naturaleza.
- 14.5. Por común acuerdo entre las Partes.
- 14.6. Por las demás causales y eventos de incumplimiento contenidos en el presente Contrato.
- 14.7. Por las causales previstas en la ley.

Parágrafo Primero: En caso de presentarse eventos de fuerza mayor o caso fortuito que impidan la ejecución del Proyecto, el Promitente Vendedor podrá desistir de la promesa, sin que haya lugar a indemnizaciones o pago de perjuicios de ninguna clase, devolviendo los recursos que hubieren sido entregados por el Promitente Comprador hasta la fecha de terminación.

Parágrafo Segundo: En el evento de fallecimiento del Promitente Comprador, los dineros que hayan sido aportados por éste para la adquisición del inmueble serán restituidos al cónyuge superviviente o a falta de este, a aquellas personas que hubieren sido reconocidos como herederos al inicio de la sucesión cumpliendo para tal efecto con la presentación de los documentos que acrediten tal condición ante la Fiduciaria.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - CESIÓN Y MODIFICACIONES:

- 15.1. La cesión total o parcial de la posición contractual de promitente comprador, o de los derechos económicos derivados del presente Contrato por parte del Promitente Comprador, deberán ser autorizadas previamente y por escrito por parte del Promitente Vendedor.
- 15.2. Toda modificación al presente Contrato deberá constar por escrito firmado por las Partes o sus apoderados debidamente acreditados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - DIRECCIONES PARA COMUNICACIONES: Las comunicaciones a las que haya lugar entre las Partes en razón del presente Contrato deberán ser

entregadas personalmente, por correo electrónico o por correo certificado, a las direcciones que se indican en el encabezado de este documento.

Las notificaciones que se produzcan bajo el presente Contrato se considerarán efectuadas en las siguientes fechas: (i) Si se entregan personalmente, en la fecha de entrega; (ii) si se envían por correo certificado, en la fecha de entrega que sea certificada por la correspondiente empresa de correos, y (iii) si se envían por e-mail, en la fecha de la transmisión, según conste en el correspondiente comprobante de envío de fax o e-mail.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - SUJECCIÓN A LA LEY APLICABLE: Este Contrato se rige por la ley aplicable en la República de Colombia.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - MÉRITO EJECUTIVO: El presente Contrato presta mérito ejecutivo en relación con aquellas obligaciones claras, expresas y exigibles y, por lo tanto, dichas prestaciones serán exigibles judicial y extrajudicialmente con la mera presentación de una copia original del mismo, sin lugar a requerimiento previo judicial o extrajudicial alguno, ni constitución en mera, a lo cual renuncian expresamente las Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS: El Promitente Comprador declara bajo la gravedad del juramento, que tanto los dineros para el pago del precio del Inmueble como los dineros que provienen del giro ordinario de sus negocios son de origen lícito. En ambos casos, ambas Partes declaran que sus recursos han sido y son conforme a las leyes colombianas por ende no provienen de actividades ilícitas de ninguna índole y que se han sujetado en todo a las disposiciones legales sobre control de lavado de activos y prevención de actividades para favorecer el terrorismo y que se obligan a resarcirse entre sí por los perjuicios que se ocasionen, derivados de la violación a las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

El Promitente Vendedor quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta suministrada por el Promitente Comprador para la celebración de este Contrato.

Se autorizan las Partes entre sí, a la terminación inmediata de este Contrato sin previo requerimiento, cuando quiera que los nombres de una u otra parte aparezcan relacionados en una de las listas nacionales o internacionales que se publican para la prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo, o cuando incumplan cualquiera de las normas que regulan la prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo. La violación de lo dispuesto en esta Cláusula constituye un incumplimiento del Contrato que dará lugar a que se ejerzan las acciones en él estipuladas.

Parágrafo: El Promitente Comprador entiende y acepta que el Promitente Vendedor podrá (i) realizar las consultas y controles establecidos en los términos de su política de prevención de lavado de activos y financiación al terrorismo para verificar en las fuentes que considere necesarias, la información suministrada en los documentos, tales como los listados en OFAC (Office of Foreign Assets Control) y (ii) efectuar los reportes a las autoridades competentes en materia de lavado de activos y financiación al terrorismo, que considere necesarios de conformidad con sus reglamentos y manuales de prevención y/o administración del riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - DESTINACIÓN: De acuerdo con la licencia de construcción aprobada y que se encuentra debidamente ejecutoriada y las modificaciones que se realicen a la misma respetando el uso, teniendo en cuenta el área, perímetro y altura del inmueble prometido en venta, éste será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, todo lo cual el Promitente Comprador declara conocer y aceptar incondicionalmente. Esta destinación no podrá ser variada por el Promitente Comprador o sus causahabientes a cualquier título, so pena de responder civil y penalmente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA – MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS:

A partir de la fecha de entrega del Inmueble objeto de este Contrato serán de cargo del Promitente Comprador todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, el Promitente Vendedor solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio del Inmueble. En este sentido, el Promitente Comprador declara conocer y acepta:

- 21.1. **En relación con los acabados:** El Inmueble prometido en venta es entregado por el Promitente Vendedor con los acabados ofrecidos que están relacionados en el Anexo 5.
- 21.2. **En relación con las garantías:** El Promitente Vendedor responderá ante el Promitente Comprador por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación:
- 21.2.1. **Inventario de entrega:** En el momento de la entrega, el Promitente Comprador debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que conforman el Inmueble y si tiene alguna observación debe dejarla por escrito en el Inventario que se levante con el fin de que el Promitente Vendedor haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina y baño, de los aparatos sanitarios, griferías y llaves de lavamanos, ducha y lavaplatos, pisos, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
- 21.2.2. **En el mes siguiente a la entrega** del Inmueble, el Promitente Comprador deberá formular los reclamos que eventualmente se puedan presentar por el funcionamiento de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos, pisos y aparatos sanitarios.

El Promitente Vendedor no responderá ante el Promitente Comprador cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo.

- 21.2.3. **En el año siguiente a la entrega** del inmueble el Promitente Comprador deberá formular los reclamos que eventualmente se puedan presentar, por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
- 21.2.4. **Garantía de estabilidad:** Por la estructura del Inmueble durante los diez (10) años siguientes a la entrega del Inmueble.

Parágrafo Primero: El Promitente Comprador podrá hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya adquirido el Inmueble y por lo tanto tenga la calidad de propietario, no haya efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una.

Parágrafo Segundo: Cuando se entregue el Inmueble al Promitente Comprador, se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de su Inmueble y del Proyecto, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento.

Parágrafo Tercero: Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante el Promitente Comprador por la estabilidad de la construcción del Inmueble.

Parágrafo Cuarto: Las Partes manifiestan expresamente que en caso de que el Promitente Comprador efectúe reformas parciales o totales en el inmueble objeto de este Contrato, las garantías otorgadas por el Promitente Vendedor perderán su vigencia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- PUBLICIDAD COMO REFERENCIA: Las partes acuerdan que el Inmueble, así como los diseños, características, dependencias, áreas, distribución, especificaciones técnicas, publicidad, u otros aspectos arquitectónicos y de diseño del Proyecto que han sido publicitados, informados o entregados a Promitente Comprador directa o indirectamente, son meramente referenciales y por tanto el Promitente Vendedor o el constructor, podrá modificarlos según lo consideren adecuado o necesario y por tanto no darán lugar a reclamo alguno por el Promitente Comprador.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. – OTRAS DISPOSICIONES Y ACUERDOS:

- 23.1. **Imprevistos en el cumplimiento del Contrato:** El Promitente Comprador conoce la serie de gestiones que deben realizarse para la realización del Proyecto, tales como importación de maquinaria, obtención de materiales, trámites ante las entidades administrativas, imprevistos en las fundaciones, condiciones climatológicas, los cuales podrían constituirse en elementos de fuerza mayor que pudieran retrasar la ejecución del Proyecto en determinado momento. No obstante lo anterior, el Promitente Vendedor se obliga a emplear el máximo de su capacidad con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente Contrato, siendo causal eximente de su responsabilidad eventos de caso fortuito o fuerza mayor, así como cualquier evento que pueda retrasar la construcción, lo cual es aceptado por el Promitente Comprador. Así mismo, el Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar que las medidas decretadas por el Gobierno Nacional, cualquier autoridad departamental y/o distrital con el fin de evitar la propagación del Covid -19, en virtud a la emergencia sanitaria decretada por la Organización Mundial de la Salud, entre otras las ordenadas para el aislamiento obligatorio y restricción de actividades de construcción o distanciamiento social, pueden afectar la ejecución normal del Proyecto.
- 23.2. **Entrega de los bienes comunes:** El Promitente Vendedor entregará los bienes comunes de uso y goce general a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y se haya dado la enajenación de un número de Unidades Privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del Proyecto y sus etapas o secciones. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planes correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios. **Parágrafo:** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Proyecto, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega del Inmueble, según las actas o escrituras correspondientes.
- 23.3. **Gastos por servicios públicos:** A partir de la fecha de entrega del Inmueble los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc, por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere, serán asumidos exclusivamente por el Promitente Comprador. En caso tal que el Promitente Vendedor deba pagar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo para la consecución de los documentos de paz y salvos que le permitan cumplir con la obligación de escriturar el Inmueble, el Promitente Comprador deberá pagarle al Promitente Vendedor, en la Fecha de Firma de la Compraventa, el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material de las Unidades Privadas y el último día facturado y pagado.
- 23.4. **Actualización de Información:** El Promitente Comprador se obliga a entregar información veraz y verificable y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los

soportes documentales e información exigidos por la Fiduciaria en su calidad de propietaria Fiduciaria del Inmueble o por el Promitente Vendedor al momento de la vinculación.

- 23.5. **Devolución de recursos:** En caso de que el Promitente Vendedor o la Fiduciaria realicen devolución de los recursos que hayan recibido en cumplimiento del presente Contrato, la devolución de estos dineros se hará sin indexación alguna o reconocimiento de intereses de ninguna naturaleza. El pago será nominal por el mismo valor que hubiera sido depositado por el Promitente Comprador y con las deducciones pactadas en el presente Contrato.
- 23.6. **Continuación de las obras de construcción:** El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que para el momento de la entrega del Inmueble, el Proyecto puede continuar en proceso de construcción, terminación o de limpieza, razón por la cual podrían presentarse situaciones de ruido, paso de personal y/o materiales o maquinaria de construcción, así como presencia de polvo o algún otro tipo de suciedad o elementos en las áreas comunes que hacen parte del Proyecto, las cuales no darán lugar a reclamación alguna por parte del Promitente Comprador.
- 23.7. **Publicidad como referencia:** Las Partes acuerdan que el apartamento modelo, así como los diseños, características, dependencias, áreas, distribución, especificaciones técnicas, publicidad, u otros aspectos arquitectónicos y de diseño del Proyecto que han sido publicitados, informados o entregados al Promitente Comprador directa o indirectamente, son meramente referenciales y por tanto el Promitente vendedor o el constructor, podrá modificarlos según lo consideren adecuado o necesario y por tanto no darán lugar a reclamo alguno por el Promitente Comprador.
- 23.8. **Constitución de garantías para la protección del adquirente de vivienda nueva:** El Promitente Vendedor declara y así lo acepta expresamente el Promitente Comprador con la suscripción del presente Contrato, que de conformidad con el artículo 2 del Decreto 282 de 2019 reglamentario de los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, para el desarrollo del Proyecto no se realizará la constitución de garantías de que trata el mencionado decreto, toda vez que la radicación en legal y debida forma de la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, se efectuó dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la fecha de publicación del decreto, tiempo durante el cual la constitución de dicha garantía no es obligatoria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: PROTECCIÓN DE DATOS: El Promitente Comprador autoriza de manera irrevocable a la Fiduciaria en calidad de propietaria Fiduciaria del Inmueble, y al Promitente Vendedor para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de la Fiduciaria y del Promitente Vendedor. En virtud de esta autorización, la Fiduciaria y el Promitente Vendedor podrán procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad establecidas por la Fiduciaria y el Promitente Vendedor.

La información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación comercial y contractual con el Promitente Comprador, principalmente para hacer posible la prestación de sus servicios, para los registros contables que sean requeridos, para reportes a autoridades de control y vigilancia y, en general, para su uso con fines administrativos, comerciales y de publicidad y contacto.

De conformidad con la legislación aplicable, el Promitente Comprador podrá ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud al correo electrónico [*].

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: DECLARACIÓN RELACIONADA CON LA FIDUCIARIA: El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que:

- 25.1. La Fiduciaria no es constructor, promotor, vendedor, interventor, gerente ni desarrollador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto denominado Proyecto y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
- 25.2. La Fiduciaria no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez estos sean entregados al Promitente Vendedor, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
- 25.3. Para efectos de la rendición de cuentas, la Fiduciaria enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por el (los) Promitente(s) Comprador(es) dentro del mes siguiente al respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la circular externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 25.4. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a la Fiduciaria por los conceptos contenidos en estas declaraciones.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: ANEXOS: Se anexan y hacen parte integral del presente Contrato, los siguientes documentos:

- 25.1. Existencia y representación legal del Promitente Vendedor
- 25.2. C.C. Promitente Comprador
- 25.3. Planos y especificaciones técnicas del Inmueble y del Proyecto en general firmadas, por el Promitente Comprador.
- 25.4. Descripción de los acabados del Inmueble y las zonas comunes.

En señal de aceptación, una vez leída, entendida y aceptada ésta promesa de compraventa, se firma en [*] ([*]) originales del mismo tenor y valor con destino a cada una de las partes, en la ciudad de [*], el día [*] ([*]) de [*] del año [*] ([*]).

EL PROMITENTE(COMPRADOR :

[*]
C.C. No. [*] de [*]

EL PROMITENTE VENDEDOR:

[*]
C.C. [*] de [*]
REPRESENTANTE LEGAL
[*]



Bogotá, 2 de octubre de 2023

Señores
FAI TEUSAQUILLO II VIS
Silvia Ruth Palomino Jerez
Representante Legal
CODIGO PROYECTOS SAS
Dra. María Paula González Bozzi
Representante Legal
Ciudad.

Referencia: Crédito Constructor

Respetados señores:

Nos complace comunicarles que el Banco Popular, el día 21 del mes de septiembre del año 2023 aprobó su solicitud de Crédito Constructor para ser destinado exclusivamente a la financiación del proyecto "PROYECTO BOROLO" (en adelante el Proyecto), previo cumplimiento de las condiciones que se señalan en este documento y con las siguientes características:

- Descripción del proyecto: Proyecto de vivienda multifamiliar, conformado 1 torre de 7 pisos y un sótano, para 138 apartamentos, cuenta con 14 parqueaderos residentes, 6 parqueaderos de visitantes y 37 bicicleteros.
• Ubicación del Proyecto: Bogotá, Teusaquillo, Cra 20 # 32A-81 / Cra 20 # 32A-81 / Cra 20 # 32A-63 / Calle 33 # 20-23.
• Monto Aprobado: (\$12.180.000.000) Doce Mil Ciento Ochenta Millones de pesos.
• Plazo: El plazo del crédito iniciará a partir del primer desembolso del Crédito Constructor y será definido por el Banco Popular e informado al cliente de manera previa al mismo. Para su definición, se tendrá en cuenta el tiempo faltante para ejecutar la obra por programación y contingencias, etapa de comercialización de las unidades en inventario, entrega y escrituración a propietarios.
• Tasa: La vigente en Banco Popular para esta línea de crédito al momento del desembolso y expresada en pesos, la cual será informada al cliente de manera previa al desembolso.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

previamente a Banco Popular, ya que éstas se constituyen como elementos esenciales de la presente aprobación.

- **Garantías:** El crédito estará respaldado por las siguientes garantías:
 - Hipoteca abierta en primer grado y sin límite de cuantía, sobre cuatro lotes urbanizados, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria # 50C-224626, 50C-321440, 50C-423982, 50C-1242453. con un área total de 909,77 M2.
 - Pagaré otorgado por el Patrimonio Autónomo FAI TEUSAQUILLO II VIS en calidad de deudor, junto con la Constructora CODIGO PROYECTOS SAS NIT:900580915, MARTINEZ ARQUITECTURA SAS NIT:900405953, FABRICA INMOBILIARIA SAS NIT: 901474597, MARIA PAULA GONZALEZ BOZZI C.C 53177290, LUIS FERNANDO GONZÁLEZ PAEZ CC 19223512, JUAN ANDRES ARIAS ROZO CC 79983160 y JOSÉ LUIS RAMIRO CORREDOR CC80875559 en calidad de Codeudores.

Para iniciar el proceso de constitución de hipoteca en mayor extensión y validación del contrato fiduciario, se comunicará con ustedes la firma Cibergestión, Abogados Externos del Banco Popular, para solicitar los documentos e información requerida con el fin de realizar la gestión correspondiente. Ver Anexo 1.

Requisitos previos para el primer desembolso:

Adicional a la constitución de las Garantías enunciadas, previo al primer desembolso del Crédito Constructor el cliente deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Cumplir con el porcentaje de avance de obra mínimo requerido del 10 %. El cumplimiento de este requisito se certificará mediante informe de avance de obra realizado por el Banco Popular.
- Cumplir un porcentaje de preventas del 75%, equivalente a 2.352 m² de los 3.136 m² del área vendible, las cuales deberán estar soportadas en ventas reales. Estos requisitos se verificarán mediante:
 - Certificación de la Fiduciaria, cuya vigencia no supere los 60 días de expedición y en la cual se relacione: la unidad, el área vendible, la fecha de venta, la identificación y nombre del comprador, el valor de la unidad, la cuota inicial pactada, y el valor recaudado.
- Estas preventas deben cumplir con un recaudo mínimo del 80% de los pagos esperados a la fecha del desembolso de acuerdo con el flujo de caja.
- Entregar a Banco Popular copia de la licencia de construcción inicial del Proyecto, junto con sus prórrogas y/o modificaciones posteriores.
- Constituir y entregar a Banco Popular la Póliza todo riesgo constructor, en los términos establecidos en el Anexo 2.
- Informar el tipo de amparo a perjuicios patrimoniales para los compradores de vivienda que se va a implementar en cumplimiento con el Decreto 282 de 2019,

aspecto que debe legalizar una vez se haya expedido el certificado de ocupación para iniciar el proceso de subrogación con el Banco Popular.

- Presentar concepto favorable expedido por el interventor de diseño estructural como profesional independiente, donde certifique que el proyecto presentado fue aprobado y cumple con la normativa de ley.

Para los desembolsos posteriores el cliente acreditará el cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Informe de avance de obra realizado por el Banco Popular.
- Licencia de Construcción vigente o en caso contrario adjuntar sus prórrogas o licencia para terminación de obra.
- Póliza todo riesgo construcción vigente o en caso contrario adjuntar el soporte de su renovación en los términos del Anexo 2.

En caso que el Banco Popular lo requiera, podrá solicitar la información actualizada referente al recaudo y estado de las ventas y al flujo de caja del proyecto.

En todo caso, cada desembolso estará sujeto, de manera conjunta o separada a:

1) el cumplimiento por parte del cliente, y/o codeudor(es) de la totalidad de las condiciones señaladas en la presente comunicación;

2) que no se presenten cambios que, a juicio del Banco Popular, afecten o puedan afectar la situación técnica, financiera, legal, administrativa u operacional del Proyecto y/o del cliente, y/o garante(s);

3) que durante la vigencia de la presente aprobación y/o el plazo del Crédito Constructor, el cliente o alguno de sus socios, y/o codeudor(es), administradores, clientes, proveedores o empleados llegaren 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, Unión Europea;

4) que no se presenten cambios materiales que afecten las condiciones de liquidez y tesorería del Banco;

5) fuerza mayor o caso fortuito.

En estos casos, el Banco Popular podrá abstenerse válidamente, y sin lugar al pago de perjuicios, a desembolsar el valor del crédito de forma total o parcial, o aplazar los desembolsos por el tiempo que considere necesario.

Es claro que Banco Popular no es responsable por la ejecución del proyecto, toda vez que el desarrollo, estabilidad, calidad del mismo, plazos de entrega y demás obligaciones derivadas con éste, serán responsabilidad exclusiva de los titulares del crédito, razón por la cual Banco Popular no adquiere obligación o responsabilidad alguna por las consecuencias que genere la decisión de abstenerse de desembolsar o aplazar el desembolso de los dineros.

Esta aprobación o la constitución de las garantías no obligan a Banco Popular a la entrega de sumas de dinero, vale decir, a efectuar el(los) desembolso(s), o al

compromiso de celebrar contratos, o a perfeccionar el mutuo mediante el desembolso, si con posterioridad a la presente fecha y antes de perfeccionar el crédito, Banco Popular conoce sobre hechos que le hubieren impedido aprobarlo.

Les expresamos nuestro compromiso por acompañarlos en el logro de sus propósitos y proyectos y es para nosotros, motivo de satisfacción contar con la confianza de su empresa.

Así mismo, estaremos atentos para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de legalización del crédito, para lo cual pueden contactarse con la Dirección de Soporte y Servicio a Productos Inmobiliarios y Garantías al correo constructor_bp@bancopopular.com.co

Una vez formalizadas las condiciones establecidas en la presente comunicación, les agradecemos su apoyo con la gestión necesaria para remitir a la Gerencia Nacional de Negocio Inmobiliario la respectiva solicitud de desembolso del crédito.

Agradecemos confirmar su aceptación a la presente aprobación, la cual podrá remitir vía correo electrónico enviado por el Representante Legal de La Constructora CODIGO PROYECTOS SAS a más tardar en 10 días hábiles posterior a la fecha de esta comunicación.

Cordialmente,

79368790

Firmado digitalmente por
79368790
Fecha: 2023.10.04 11:02:12 -05'00'

FELIPE ANDRES BARBERI TENORIO
Gerente Nacional de Negocio Inmobiliario

**Empecemos hoy
a construir juntos.**

Hoy se puede. Siempre se puede.

Anexo 1. Documentos mínimos requeridos

➤ Estudio de Títulos e Hipoteca

- Original del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble que será objeto de garantía hipotecaria con una antigüedad no superior a 30 días. Si el inmueble se deriva de actos previos de englobe y desenglobe, enviar también los respectivos folios de matrículas de los predios de mayor extensión o matrices.
- Copia completa con sus respectivos anexos de cada una de las escrituras públicas o actos constitutivos de derecho de dominio sobre el inmueble que se encuentren registrados en el folio de matrícula inmobiliaria en los últimos diez (10) años.
- Cuadro de áreas del proyecto.
- Certificado catastral y comprobantes fiscales pago predial y valorización.
- Si del análisis de los documentos, se requiere alguna información y/o documentación adicional, se solicitará.

➤ Estudio de Persona Jurídica (Opinión Legal)

- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad no mayor a 30 días de expedición.
- Si del análisis se evidencia la necesidad de aportar el acta o extracto del acta del órgano directivo correspondiente u otro documento se solicitará.

➤ Contrato de Fiducia

- Copia del contrato de fiducia de administración inmobiliaria a través del cual se va a desarrollar el proyecto. Este contrato, deberá tener como mínimo lo siguiente:
 - Recursos: El contrato fiduciario deberá establecer que el fideicomiso debe tener el control del 100% de los recursos de las ventas de las unidades construidas o cualquier otro dinero que ingrese al proyecto. Igualmente, debe llevar el control de los costos y gastos que genera el proyecto para su desarrollo, lo que incluye la destinación de los mismos.
 - Prelación de pagos: El Banco como acreedor del crédito de construcción debe tener prelación en los pagos que realice el fideicomiso, después atender los gastos prioritarios del mismo, como: comisión fiduciaria, costos directos o indirectos del proyecto e impuestos derivados de la operación del fideicomiso.
 - Rendición de cuentas: La sociedad fiduciaria debe entregar al Banco la rendición de cuentas periódica, así como los informes periódicos a que esté obligada, de conformidad con la normatividad vigente
 - Irrevocabilidad del contrato: El contrato debe mencionar que las partes no lo podrán dar por terminado de manera unilateral, sin autorización previa del Banco.

- **Modificaciones:** Todas las modificaciones del contrato fiduciario, que puedan llegar a afectar los derechos del Banco financiador, deben ser previamente autorizadas por este.
 - **Escrituración:** El Fideicomiso será responsable de la escrituración de las unidades vendidas, para lo cual debe verificar, al momento de otorgar las escrituras públicas de transferencia de los inmuebles, que la prorrata del crédito constructor esté debidamente cancelada al Banco, cualquiera sea la condición de venta de la unidad (venta de contado, dación en pago, etc.).
 - **Solicitud de información:** El Banco en su calidad de financiador, dado el interés legítimo que le asiste, debe tener el derecho de solicitar información al deudor y a la Fiduciaria, en cualquier momento, respecto del estado del proyecto financiado, los ingresos y gastos incurridos por el proyecto y otros aspectos relacionados con el crédito otorgado.
- Copia de los documentos de reforma u otrosíes relacionados con el contrato de fiducia de administración inmobiliaria, si los hubiere.

Todos los documentos anteriores pueden enviarlos escaneados al correo electrónico servicioconstructor@cibergestion.com.co (Firma del Abogado Externo) o entregarlos en medio digital o impresos en la siguiente dirección CALLE 40 A 13 09 PISO 3 con atención a Servicio Constructor Cibergestión-Banco Popular.

Anexo 2 Póliza Todo Riesgo Constructor

- Debe ser expedida por una Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia.
- El primer Beneficiario debe ser Banco Popular con NIT. 860.007.738-9; para el caso del amparo de responsabilidad civil extracontractual puede ser el Banco Popular o los terceros posibles afectados.
- Especificar la nomenclatura exacta del proyecto de acuerdo con la carta de aprobación o con la información registrada en el boletín de nomenclatura reciente o licencia de construcción, para lo cual se debe adjuntar el soporte correspondiente.
- Debe incluir la descripción del proyecto, en cuanto a número de unidades, etapas, torres o manzanas que están en el cubrimiento de la póliza y según la carta de aprobación.
- La póliza todo riesgo constructor presentada con todos sus cubrimientos y amparos debe ser solo para el proyecto objeto de la aprobación y esta debe constituirse desde el inicio de la obra. Cuando la empresa constructora cuente con una póliza general alterna, para amparar la responsabilidad civil extracontractual y/o una póliza para el cubrimiento de maquinaria y equipo, de amplia cobertura para todos sus proyectos, estas deben incluir el proyecto a financiar por el Banco Popular y deben mantenerse vigentes durante el mismo tiempo que se exige para la póliza principal de todo riesgo constructor.
- La póliza puede constituirse por etapas, siempre y cuando el proyecto se haya aprobado en esta condición, en cuyo caso los valores parciales de la póliza se deben tomar en forma proporcional a cada etapa.
- La vigencia inicial de la póliza debe corresponder a lo especificado en el cuadro donde se fijan los amparos de este mismo anexo y esta debe mantenerse vigente por el tiempo de duración de la obra. En caso que la operación de crédito requiera modificaciones de plazo, la póliza debe alinearse en las mismas condiciones.
- Si la póliza pierde vigencia antes de la terminación de la obra, el constructor debe prorrogar o ampliar la vigencia por el tiempo que falte para su finalización, el cual será determinado por el Banco de acuerdo con el avance de obra, plazo que será comunicado por escrito al constructor antes del vencimiento. El tiempo de mantenimiento de las pólizas solo opera a partir de la terminación del proyecto y no sustituye las prórrogas requeridas por el Banco.
- En caso de que la obra termine al igual que la vigencia de la póliza Todo Riesgo Constructor (TRC), el crédito no haya sido cancelado y la empresa aseguradora ya no emita prórroga sobre la (TRC), se puede constituir una póliza de incendio y rayo por el plazo faltante para el vencimiento del crédito. Ésta última se hará sobre el valor destructible o de reconstrucción de las unidades que aún hagan parte de la garantía del crédito, de acuerdo con lo informado por el Banco.
- En caso de presentarse ampliaciones en el monto de crédito por incremento en los costos directos de obra o urbanismo, se deben ampliar los valores de la póliza según la carta de aprobación de la ampliación expedida por el Banco.
- La constitución de la póliza tiene dos componentes: El amparo básico, el cual está directamente relacionado con el cubrimiento de los costos directos del proyecto y los amparos adicionales están relacionados con eventos que pueden afectar el desarrollo de la obra y se calculan de forma porcentual sobre el valor del amparo básico.
- En ningún caso los valores estipulados en la póliza todo riesgo, corresponden al valor del crédito otorgado por el Banco.

- El valor asegurado por "A" amparo básico principal por daños materiales corresponde a la sumatoria de los siguientes ítems:
 - Presupuesto por costos directos con sus incrementos.
 - Presupuesto de las obras de urbanismo correspondientes al proyecto financiado.

- Los Amparos adicionales que debe contener son:
 - "B" Amparo adicional de terremoto, temblor de tierra, erupción volcánica o riesgos geotécnicos.
 - "C" Amparo adicional de inundación, ciclón, tempestad, huracanes o similares.
 - "HMACC y AMIT" Amparo adicional de asonada, motín, conmoción civil o popular, huelga y actos mal intencionados de terceros y terrorismo.
 - Responsabilidad civil extracontractual por daños a bienes de terceros y lesiones o muerte a terceros.
 - Propiedad adyacente.
 - Remoción de escombros.
 - Gastos extraordinarios por horas extras.

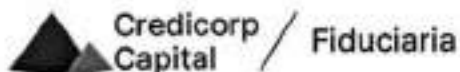
- Cláusula de no cancelación: La póliza no puede ser cancelada por el asegurado, ni por la compañía de seguros, sin un aviso al beneficiario (Banco Popular) con treinta (30) días de anticipación por parte del asegurado o la compañía de seguros.
- Cláusula de no revocación: La póliza no puede ser revocada por la compañía de seguros, sin un aviso con treinta (30) días de anticipación por parte de la misma al beneficiario (Banco Popular).
- Cláusula de Aviso de Siniestro: En caso de siniestro el primer beneficiario de la póliza es el Banco Popular, no obstante, la aseguradora y/o el constructor podrán solicitar la autorización escrita del Banco Popular para que el giro de la aseguradora sea realizado directamente al constructor.

La póliza debe constituirse por los montos a asegurar estipulados en la siguiente tabla:

Amparos mínimos requeridos	Cubrimientos	Valor
"A" Amparo básico principal por daños materiales	100% Valor de los costos directos de la obra con sus incrementos, más obras de urbanismo.	\$15,739,238,899
"B" Amparo adicional de terremoto, temblor de tierra, erupción volcánica o riesgos geotécnicos.	100% Valor de los costos directos de la obra con sus incrementos, más obras de urbanismo.	\$15,739,238,899
"C" Amparo adicional de inundación, ciclón, tempestad, huracanes o similares.	100% Valor de los costos directos de la obra con sus incrementos, más obras de urbanismo.	\$15,739,238,899
"HMACC y AMIT" Amparo adicional de asonada, motín, conmoción civil o popular, huelga y actos mal intencionados de terceros y terrorismo	100% de los costos directos con sus incrementos más obras de urbanismo. (Valor del amparo básico)	\$15,739,238,899

Responsabilidad civil extracontractual por daños a bienes de terceros. Responsabilidad civil extracontractual por lesiones o muerte a terceros.	10% del valor del amparo básico con un mínimo de 700 SMMLV.	\$1,573,923,890
Propiedad adyacente	10% del valor del amparo básico con un mínimo de 700 SMMLV.	\$1,573,923,890
Remoción de escombros	10% del valor del amparo básico, con un mínimo de 500 SMMLV.	\$1,573,923,890
Gastos extraordinarios por horas extras – Personal adicional	10% del valor del amparo básico, con un mínimo de 500 SMMLV.	\$1,573,923,890
Vigencia póliza TRC	21 meses a partir de la constitución de la póliza TRC	

(*) El cubrimiento de los amparos adicionales debe constituirse por evento/póliza o evento/vigencia no por siniestro.



CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
COMO ADMINISTRADORA DEL ENCARGO FIDUCIARIO FAI TEUSAQUILLO II VIS NIT 900.520.484-7

Certifica

Que de acuerdo a lo establecido en el contrato fiduciario de administración inmobiliaria FAI TEUSAQUILLO II VIS constituido mediante el documento de fecha 30 de Abril de 2021 el proyecto inmobiliario se encuentra a la fecha Vigente, así mismo certificamos que en el PROYECTO se encuentra(n) registrada(s) 101#unidad(es) inmobiliaria(s) comprometida(s), las cuales corresponden al 73,19%, de las 138 unidades totales del proyecto, equivalente a la suma de DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CATORCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE *** (\$19,814,545,233.00)

Así mismo el valor recaudado a la fecha 12 de Octubre del año 2023 por los vinculados al proyecto equivalente a la suma de CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS CON 78/100 M/CTE *** (\$4,241,962,418.78):

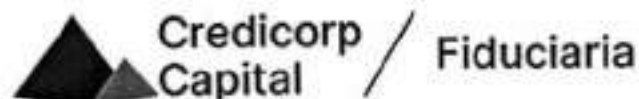
La presente certificación se expide en Bogotá D.C. a los 12 días de Octubre de 2023 por solicitud del fideicomitente.

Leidy Dayann Buitrago P.
Gestión de Negocios Fiduciarios - Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Anexo Detalle de Ventas
Proyecto: 903

	Valor Unidad	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagado	Saldo a Favor
TOTAL	\$19,814,545,233.00	\$ 0.00	\$8,011,920,401.00	\$11,802,624,832.00	\$4,241,962,418.78	\$15,572,582,814.22	\$ 0.00	\$ 0.00

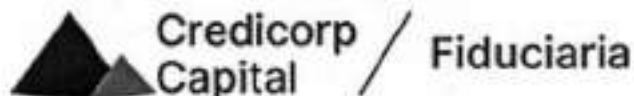
No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
1	87891	1015459449	WILLIAM STEVEN RODRIGUEZ	919301131571	PROY-716	ACT	\$192,937,500.00	\$ 0.00	\$96,468,750.00	\$96,468,750.00	\$62,932,844.61	\$100,004,651.39	\$ 0.00	\$ 0.00
2	87812	7719403	JUAN CAMILO GONZALEZ	919301131579	PROY-706	ACT	\$192,937,500.00	\$ 0.00	\$96,468,750.00	\$96,468,750.00	\$20,979,009.00	\$141,966,500.00	\$ 0.00	\$ 0.00
3	87911	80199198	PABLO EMILIO PONERO QUINTERO	919301131570	PROY-714	ACT	\$192,937,500.00	\$ 0.00	\$96,468,750.00	\$96,468,750.00	\$62,930,202.00	\$130,907,298.00	\$ 0.00	\$ 0.00
4	87926	41672530	MARTHA MERCEDES RODRIGUEZ MUÑOZ	919301131584	PROY-604	ACT	\$173,984,907.00	\$ 0.00	\$151,879,375.00	\$22,105,532.00	\$140,879,375.00	\$33,105,532.00	\$ 0.00	\$ 0.00
5	87533	52094208	MIREYA ASTRID ALMECIDA CASALLAS	919301131581	PROY-309	ACT	\$166,767,447.00	\$ 0.00	\$54,881,341.00	\$120,906,106.00	\$46,905,060.00	\$140,882,447.00	\$ 0.00	\$ 0.00
6	87973	32296000	MANUELA GARCIA ALVAREZ	919301131575	PROY-702	ACT	\$192,937,500.00	\$ 0.00	\$96,468,750.00	\$96,468,750.00	\$52,540,622.00	\$140,396,878.00	\$ 0.00	\$ 0.00
7	88124	18925743	HECTOR MANUEL SANCHEZ VILLEGAS	919301131580	PROY-722	ACT	\$192,937,500.00	\$ 0.00	\$96,468,750.00	\$96,468,750.00	\$58,750,000.00	\$134,187,500.00	\$ 0.00	\$ 0.00
8	89286	53011694	MARIA ANGELICA GONZALEZ DIEZ	919301131574	PROY-209	ACT	\$179,937,500.00	\$ 0.00	\$53,981,250.00	\$125,956,250.00	\$33,560,941.00	\$146,377,468.00	\$ 0.00	\$ 0.00
9	89061	1018443006	ANDREA VIVIANA CASAS PEÑA	919301131586	PROY-208	ACT	\$179,937,500.00	\$ 0.00	\$53,981,250.00	\$125,956,250.00	\$10,000,000.00	\$169,337,500.00	\$ 0.00	\$ 0.00
10	89901	1032474933	DIEGO FAUSTO VANEGAS SOLANO	919301131583	PROY-696	ACT	\$166,261,683.00	\$ 0.00	\$96,468,750.00	\$68,792,933.00	\$96,468,750.00	\$68,792,933.00	\$ 0.00	\$ 0.00
11	91232	11324560	OMAR JOVANNY GÓMEZ HENRIQUEZ	919301131582	PROY-717	ACT	\$192,937,500.00	\$ 0.00	\$96,468,750.00	\$96,468,750.00	\$66,305,000.00	\$126,432,500.00	\$ 0.00	\$ 0.00



▲ CredicorpCapital / Fiduciaria

Leidy Dayann Buitrago P.
Gestión de Negocios Fiduciarios - Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuenta Inicial	Valor Credito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
12	92342	1018460735	VALENTINA NIETO FERNANDEZ	919301131573	PROY-718	ACT	\$191.703.863.00	\$ 0.00	\$96.500.000.00	\$95.203.863.00	\$63.000.000.00	\$128.703.863.00	\$ 0.00	\$ 0.00
13	94485	96552601	JAME ALBERTO VASQUEZ PASON	919301131578	PROY-608	ACT	\$192.937.300.00	\$ 0.00	\$96.468.750.00	\$96.468.750.00	\$55.819.731.00	\$137.117.769.00	\$ 0.00	\$ 0.00
14	94599	71685984	JUAN CARLOS ALVAREZ MELO	919301131587	PROY-613	ACT	\$192.937.300.00	\$ 0.00	\$57.881.250.00	\$135.056.250.00	\$20.300.000.00	\$163.637.500.00	\$ 0.00	\$ 0.00
15	94810	79892729	MARIO FERNANDO AJUNTA FONSECA	919301131585	PROY-601	ACT	\$192.937.300.00	\$ 0.00	\$96.468.750.00	\$96.468.750.00	\$52.428.234.00	\$140.599.266.00	\$ 0.00	\$ 0.00
16	94815	51571670	NORRY ESTHER TORREGROSA JIMENEZ	919301131607	PROY-512	ACT	\$189.069.272.00	\$ 0.00	\$57.881.250.00	\$131.188.022.00	\$60.321.912.00	\$128.747.360.00	\$ 0.00	\$ 0.00
17	94915	1013620428	JUAN SEBASTIAN WONEFALEGRE CALLE	919301131594	PROY-721	ACT	\$194.392.292.00	\$ 0.00	\$194.392.292.00	\$ 0.00	\$98.000.000.00	\$96.392.292.00	\$ 0.00	\$ 0.00
18	95228	1037800838	ALEJANDRA GUZMAN ALVAREZ	919301131592	PROY-616	ACT	\$192.520.594.00	\$ 0.00	\$96.468.750.00	\$96.051.844.00	\$30.468.750.00	\$142.051.844.00	\$ 0.00	\$ 0.00
19	95301	1030630075	LEDY ALEJANDRA VALENCIA CHAVES	919301131577	PROY-508	ACT	\$194.100.234.00	\$ 0.00	\$57.881.380.00	\$136.218.854.00	\$14.793.752.00	\$179.396.462.00	\$ 0.00	\$ 0.00
20	95419	1016007608	JEFFERSON CLAUDIO FLORES	919301131596	PROY-723	ACT	\$192.643.342.00	\$ 0.00	\$96.468.750.00	\$96.174.292.00	\$41.698.000.00	\$150.947.042.00	\$ 0.00	\$ 0.00
21	96046	51501397	JANETH USECHE ACEVEDO	919301131593	PROY-308	ACT	\$192.937.300.00	\$ 0.00	\$57.881.250.00	\$135.056.250.00	\$32.000.000.00	\$160.937.500.00	\$ 0.00	\$ 0.00
22	96057	1026293926	Diana Katherine Ruiz Araya	919301131601	PROY-709	ACT	\$192.647.966.00	\$ 0.00	\$96.468.750.00	\$96.179.218.00	\$53.631.808.00	\$138.810.380.00	\$ 0.00	\$ 0.00
23	96105	51584836	SHEIDA YARIMA BAYONA ABELLO	919301131602	PROY-728	ACT	\$192.657.619.00	\$ 0.00	\$96.468.750.00	\$96.188.869.00	\$53.779.496.00	\$138.878.123.00	\$ 0.00	\$ 0.00
24	96210	1032471787	MARYURY JULIETH CARVAJAL CAMARCO	919301131617	PROY-718	ACT	\$196.126.030.00	\$ 0.00	\$98.600.000.00	\$97.320.030.00	\$66.000.000.00	\$122.126.030.00	\$ 0.00	\$ 0.00



▲ CredicorpCapital / Fiduciaria

Leidy Dayann Buitrago P.
Gestion de Negocios Fiduciarios - Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
25	96464	1012992502	GUILLEMO ALBERTO JEREZ SAHROQUEZ	919301131581	PROY-507	ACT	\$193,017,908.00	\$ 00	\$57,801,250.00	\$135,216,758.00	\$34,946,008.00	\$158,069,008.00	\$ 00	\$ 00
26	96495	1020811321	SANTIAGO VARGAS OSORIO	919301131624	PROY-602	ACT	\$192,937,178.00	\$ 00	\$96,470,000.00	\$96,467,178.00	\$51,000,000.00	\$141,337,178.00	\$ 00	\$ 00
27	96637	1070705447	OSCAR DAVID CORREDOR ORTEGA	919301131005	PROY-612	ACT	\$192,588,453.00	\$ 00	\$96,468,750.00	\$96,119,703.00	\$54,016,672.00	\$138,571,781.00	\$ 00	\$ 00
28	96704	79876832	MANUEL RICARDO PUERTA CASTRO	919301131615	PROY-505	ACT	\$192,937,505.00	\$ 00	\$57,801,250.00	\$135,056,250.00	\$3,926,940.00	\$189,010,565.00	\$ 00	\$ 00
29	96730	1128391210	CARMEN EMILIA NARANJO CORDOBA	919301131622	PROY-513	ACT	\$192,937,505.00	\$ 00	\$57,801,250.00	\$135,056,250.00	\$28,077,148.00	\$163,988,348.00	\$ 00	\$ 00
30	96930	1032465748	MARIA CAMILA CRUZ PEREZ	919301131608	PROY-607	ACT	\$192,057,619.00	\$ 00	\$96,468,750.00	\$96,188,869.00	\$53,783,328.00	\$138,674,291.00	\$ 00	\$ 00
31	96948	39179210	ANA MARIA MARQUEZ POSADA	919301131626	PROY-509	ACT	\$187,903,918.00	\$ 00	\$57,801,250.00	\$130,022,668.00	\$57,801,250.00	\$130,022,668.00	\$ 00	\$ 00
32	97006	1032430662	EMY ARDILA CHARRY	919301131621	PROY-621	ACT	\$192,937,506.00	\$ 00	\$96,468,750.00	\$96,468,750.00	\$52,311,500.00	\$140,626,000.00	\$ 00	\$ 00
33	97084	1020713901	JULIO EDUARDO ANGULO PAEZ	919301131589	PROY-701	ACT	\$185,494,346.00	\$ 00	\$96,468,750.00	\$89,025,596.00	\$96,468,750.00	\$89,025,596.00	\$ 00	\$ 00
34	97089	1001298705	Andres Camilo Pizar Jiménez	919301131596	PROY-619	ACT	\$192,067,619.00	\$ 00	\$96,468,750.00	\$96,188,869.00	\$50,590,000.00	\$142,967,619.00	\$ 00	\$ 00
35	97134	1013579975	NIDIA JANETH SANCHEZ RODRIGUEZ	919301131619	PROY-506	ACT	\$192,937,500.00	\$ 00	\$57,801,250.00	\$135,056,250.00	\$30,904,100.00	\$162,033,400.00	\$ 00	\$ 00
36	97267	1032384326	DIEGO ALEJANDRO CURILLOS CAMARGO	919301131603	PROY-623	ACT	\$193,348,093.00	\$ 00	\$96,468,750.00	\$93,877,343.00	\$66,423,090.00	\$123,923,033.00	\$ 00	\$ 00
37	97436	51894903	EDNA MARLEN CAMACHO SUAREZ	919301131610	PROY-415	ACT	\$188,127,830.00	\$ 00	\$57,801,250.00	\$130,256,580.00	\$57,801,250.00	\$130,256,580.00	\$ 00	\$ 00



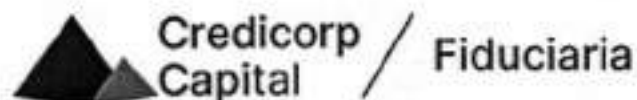
**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

▲ CredicorpCapital / Fiduciaria

Leidy Dayann Bultrago P.
Gestión de Negocios Fiduciarios - Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
38	97488	79348053	ALBERTO SUAREZ CRUZ	919301131611	PROY-511	ACT	\$161,855,466.00	\$ 0.00	\$161,855,466.00	\$ 0.00	\$161,855,466.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
39	97489	79348053	ALBERTO SUAREZ CRUZ	919301131612	PROY-704	ACT	\$165,503,699.00	\$ 0.00	\$165,503,699.00	\$ 0.00	\$165,503,699.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
40	98186	35427459	SUANNY PINZON RODRIGUEZ	919301131526	PROY-614	ACT	\$190,643,179.00	\$ 0.00	\$57,801,250.00	\$132,761,929.00	\$42,000,000.00	\$148,843,179.00	\$ 0.00	\$ 0.00
41	98296	1018430618	DAVID PELAEZ TAMAYO	919301131694	PROY-618	ACT	\$194,857,491.00	\$ 0.00	\$96,468,750.00	\$88,388,741.00	\$96,468,750.00	\$88,388,741.00	\$ 0.00	\$ 0.00
42	98794	53012813	ANDREA DEL PILAR SUAREZ CANTOR	919301131635	PROY-411	ACT	\$192,937,506.00	\$ 0.00	\$57,881,250.00	\$135,056,242.00	\$30,904,100.00	\$162,033,402.00	\$ 0.00	\$ 0.00
43	98796	1014299984	ORPHA KATALINA VALERO SANCHEZ	919301131618	PROY-510	ACT	\$192,937,506.00	\$ 0.00	\$57,881,250.00	\$135,056,250.00	\$31,803,328.00	\$161,134,172.00	\$ 0.00	\$ 0.00
44	99129	1054199865	JESSICA MARIA PARRA NUÑEZ	919301131597	PROY-515	ACT	\$192,937,506.00	\$ 0.00	\$57,881,250.00	\$135,056,250.00	\$41,116,868.00	\$151,820,632.00	\$ 0.00	\$ 0.00
45	99131	1026250152	JULIAN DAVID RUIZ CORREAL	919301131627	PROY-414	ACT	\$192,937,505.00	\$ 0.00	\$57,881,250.00	\$135,056,255.00	\$30,904,100.00	\$162,033,485.00	\$ 0.00	\$ 0.00
46	99179	52498831	FANNY ESPERANZA MEDINA VARGAS	919301131632	PROY-620	ACT	\$198,720,120.00	\$ 0.00	\$99,499,990.00	\$99,220,124.00	\$40,000,000.00	\$157,727,120.00	\$ 0.00	\$ 0.00
47	99181	52894296	LUZ HELENA MAHECHA LEON	919301131614	PROY-316	ACT	\$192,937,506.00	\$ 0.00	\$57,881,250.00	\$135,056,250.00	\$2,000,000.00	\$190,937,506.00	\$ 0.00	\$ 0.00
48	99335	138465416	ANABEL DUBRASKA SUAREZ CADIZ	919301131633	PROY-619	ACT	\$198,720,126.00	\$ 0.00	\$99,500,012.00	\$99,220,114.00	\$40,000,000.00	\$150,720,126.00	\$ 0.00	\$ 0.00
49	100273	1018418998	JUAN ALEJANDRO BOADA RAMIREZ	919301131630	PROY-413	ACT	\$195,500,974.00	\$ 0.00	\$60,900,000.00	\$134,600,974.00	\$60,000,000.00	\$135,600,974.00	\$ 0.00	\$ 0.00
50	100275	53119074	ANA MARIA PRESIGA LUCENA	919301131629	PROY-611	ACT	\$196,687,273.00	\$ 0.00	\$69,542,801.00	\$99,044,412.00	\$50,000,643.00	\$148,006,630.00	\$ 0.00	\$ 0.00



▲ CredicorpCapital / Fiduciaria

Leidy Dayann Buitrago P.
Gestión de Negocios Fiduciarios - Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Credito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adscrito	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
51	10054	89143992	Wibet Alejandro Ramos Mejia	919301131628	PROF-413	ACT	\$198,432,174.80	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$138,732,174.00	\$38,484,000.00	\$149,028,174.00	\$ 0.00	\$ 0.00
52	10055	1070928419	JULIAN ESTEBAN PADILLA ROJAS	919301131636	PROF-502	ACT	\$192,937,500.80	\$ 0.00	\$57,861,250.00	\$135,076,250.00	\$15,500,000.00	\$177,437,500.00	\$ 0.00	\$ 0.00
53	10258	1020779408	Iredy alexander chaparro castro	919301131616	PROF-408	ACT	\$198,948,911.80	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$139,248,911.00	\$27,080,000.00	\$171,948,911.00	\$ 0.00	\$ 0.00
54	10260	1020775335	CAMILLO ARIAS SARAH	919301131640	PROF-210	ACT	\$183,524,871.80	\$ 0.00	\$160,000,000.00	\$23,524,871.00	\$131,000,000.00	\$52,524,871.00	\$ 0.00	\$ 0.00
55	103156	1125598692	ANDREA CATALINA MELO REYES	919301131631	PROF-603	ACT	\$192,843,042.80	\$ 0.00	\$96,488,750.00	\$96,354,292.00	\$96,031,250.00	\$126,611,792.00	\$ 0.00	\$ 0.00
56	103436	1026258302	ALEJANDRO MORA DOMINGUEZ	919301131599	PROF-606	ACT	\$192,647,366.80	\$ 0.00	\$96,368,730.00	\$96,278,216.00	\$4,000,000.00	\$188,647,366.00	\$ 0.00	\$ 0.00
57	103957	1018500688	PAULA ALEJANDRA LOPEZ URREGO	919301131639	PROF-314	ACT	\$199,000,000.80	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$139,300,000.00	\$29,781,481.00	\$169,218,519.00	\$ 0.00	\$ 0.00
58	104259	1128273592	SANDRA MILENA ACOSTA RUIZ	919301131641	PROF-316	ACT	\$199,000,000.80	\$ 0.00	\$59,699,982.00	\$139,300,018.00	\$28,789,282.00	\$170,219,718.00	\$ 0.00	\$ 0.00
59	104619	52334577	ANGELA MARIA CANZALEZ HERRERA	919301131634	PROF-401	ACT	\$188,679,360.80	\$ 0.00	\$93,000,000.00	\$95,679,360.00	\$93,000,000.00	\$123,679,360.00	\$ 0.00	\$ 0.00
60	104760	38794516	MARIA ISABEL VELEZ BERMUDEZ	919301131642	PROF-312	ACT	\$197,549,532.80	\$ 0.00	\$59,700,001.00	\$137,849,531.00	\$45,790,576.00	\$151,798,958.00	\$ 0.00	\$ 0.00
61	104986	80088550	GONZALO RUIZ GOMEZ	919301131643	PROF-406	ACT	\$199,000,001.80	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$139,299,999.00	\$28,636,683.00	\$170,383,368.00	\$ 0.00	\$ 0.00
62	106718	900811310	AMR ARQUITECTOS SAS	919301131590	PROF-712	ACT	\$192,937,500.80	\$ 0.00	\$96,488,750.00	\$96,488,750.00	\$41,587,500.00	\$151,350,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
63	107207	1018477861	NATALIA CUBILLOS BOHORQUEZ	919301131690	PROF-402	ACT	\$199,000,000.80	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$139,299,999.00	\$26,041,870.00	\$172,968,330.00	\$ 0.00	\$ 0.00



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

CredicorpCapital / Fiduciaria

Leidy Dayann Buitrago P.
Gestion de Negocios Fiduciarios - Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
64	107259	53062580	DIANA SANCHEZ CORONADO	919301131636	PROY-622	ACT	\$199,000,000.00	\$ 0.00	\$79,600,000.00	\$119,400,000.00	\$23,728,000.00	\$175,272,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
65	109667	1016680676	Casilo Alejandro Lizardo Baragan	919301131655	PROY-617	ACT	\$198,776,929.00	\$ 0.00	\$89,500,000.00	\$99,276,929.00	\$37,998,499.00	\$149,819,528.00	\$ 0.00	\$ 0.00
66	109845	37241950	LIGIA PEÑALOZA VERA	919301131654	PROY-599	ACT	\$199,300,300.00	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$139,300,000.00	\$24,576,264.00	\$174,421,736.00	\$ 0.00	\$ 0.00
67	109846	51657103	MERCEDES CONSUELO BOHORQUEZ MONTOYA	919301131652	PROY-403	ACT	\$199,300,300.00	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$139,300,000.00	\$27,388,000.00	\$171,612,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
68	109885	79380043	Francisco Jacobo Matus Diaz	919301131657	PROY-514	ACT	\$199,000,000.00	\$ 0.00	\$80,000,000.00	\$119,000,000.00	\$2,000,000.00	\$197,000,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
69	110377	1023905831	JONATHAN ALEXANDER DELGADO OCHOA	919301131659	PROY-501	ACT	\$199,000,000.00	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$139,300,000.00	\$22,068,800.00	\$176,931,198.00	\$ 0.00	\$ 0.00
70	110415	94415744	MARCELO ANTONIO STURA MURILLO	919301131656	PROY-716	ACT	\$197,025,816.00	\$ 0.00	\$99,500,000.00	\$98,525,816.00	\$20,552,632.00	\$147,053,194.00	\$ 0.00	\$ 0.00
71	110868	40328119	VIVIANA FERNANDA RAMIREZ BELTRAN	919301131658	PROY-419	ACT	\$198,000,000.00	\$ 0.00	\$39,700,000.00	\$158,300,000.00	\$18,000,000.00	\$181,000,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
72	110867	1020755729	ANDRES FELIPE CARDONA NAVAS	919301131660	PROY-391	ACT	\$198,000,000.00	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$138,300,000.00	\$25,004,543.00	\$173,305,457.00	\$ 0.00	\$ 0.00
73	111079	1070960535	SANTIAGO GONZALEZ VARON	919301131661	PROY-494	ACT	\$199,000,000.00	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$139,300,000.00	\$25,706,000.00	\$173,300,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
74	112250	1026278388	LILIANA MARGARITA RAMOS MORENO	919301131663	PROY-707	ACT	\$199,666,541.00	\$ 0.00	\$105,299,000.00	\$94,466,541.00	\$18,200,000.00	\$181,466,541.00	\$ 0.00	\$ 0.00
75	112425	1018432889	JOSE LEONARDO QUINTERO GUELL	919301131662	PROY-406	ACT	\$198,814,378.00	\$ 0.00	\$59,700,000.00	\$138,114,378.00	\$20,472,537.87	\$178,341,840.13	\$ 0.00	\$ 0.00
76	112794	1019028647	CAMILO ANDRES RIOS GARCIA	919301131664	PROY-437	ACT	\$201,895,675.00	\$ 0.00	\$84,200,000.00	\$117,695,675.00	\$12,406,000.00	\$189,495,675.00	\$ 0.00	\$ 0.00



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

▲ CredicorpCapital / Fiduciaria

Leidy Dayann Buitrago P.
Gestion de Negocios Fiduciarios - Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Crédito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
77	112797	1055905005	JUAN FELIPE SERRANO PRADA	919301131665	PROY-409	ACT	\$199,999,999.00	\$ 0.00	\$99,700,000.00	\$199,300,000.00	\$21,233,333.00	\$177,766,667.00	\$ 0.00	\$ 0.00
78	112898	1019047758	JAMES STEVE MARTINEZ NERA	919301131662	PROY-700	ACT	\$198,718,367.00	\$ 0.00	\$109,000,000.00	\$99,718,367.00	\$30,000,000.00	\$169,718,367.00	\$ 0.00	\$ 0.00
79	113210	41323300	Ana Mercedes Miranda De Pereda	919301131666	PROY-313	ACT	\$217,663,792.00	\$ 0.00	\$65,299,138.00	\$152,364,654.00	\$22,146,000.00	\$195,517,782.00	\$ 0.00	\$ 0.00
80	113964	1136887872	Carlos Ariel Baulista Gonzalez	919301131667	PROY-317	ACT	\$199,000,000.00	\$ 0.00	\$59,790,000.00	\$139,300,000.00	\$5,087,841.40	\$193,912,350.60	\$ 0.00	\$ 0.00
81	114363	80041982	CARLOS ALBERTO MARTINEZ VALENCIA	919301131649	PROY-609	ACT	\$200,000,000.00	\$ 0.00	\$20,000,000.00	\$180,000,000.00	\$5,000,000.00	\$195,000,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
82	114733	1073511774	Andrea Barrio Páez	919301131671	PROY-304	ACT	\$217,663,792.00	\$ 0.00	\$65,299,138.00	\$152,364,654.00	\$20,085,470.99	\$197,579,322.00	\$ 0.00	\$ 0.00
83	114737	75094517	JOSÉ RAMÓN RAMÍREZ CASTAÑO	919301131648	PROY-713	ACT	\$200,000,000.00	\$ 0.00	\$20,000,000.00	\$180,000,000.00	\$5,000,000.00	\$195,000,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
84	115437	79837899	Edwin Tamayo Rueda	919301131670	PROY-308	ACT	\$213,997,925.00	\$ 0.00	\$65,299,138.00	\$148,698,467.00	\$1,000,000.00	\$212,697,605.00	\$ 0.00	\$ 0.00
85	115438	79837899	Edwin Tamayo Rueda	919301131669	PROY-307	ACT	\$213,997,925.00	\$ 0.00	\$65,299,138.00	\$148,698,467.00	\$1,000,000.00	\$212,697,605.00	\$ 0.00	\$ 0.00
86	115440	79418889	FERNANDO AURELIO SOLORZA GARZON	919301131668	PROY-311	ACT	\$207,701,255.00	\$ 0.00	\$207,701,255.00	\$ 0.00	\$26,000,000.00	\$171,701,255.00	\$ 0.00	\$ 0.00
87	115555	79837899	Edwin Tamayo Rueda	919301131672	PROY-306	ACT	\$213,997,925.00	\$ 0.00	\$65,299,138.00	\$148,698,467.00	\$1,000,000.00	\$212,697,605.00	\$ 0.00	\$ 0.00
88	116346	7720706	JORGE ENRIQUE GÁMEZ GRANADOS	919301131644	PROY-708	ACT	\$200,000,000.00	\$ 0.00	\$20,000,000.00	\$180,000,000.00	\$ 0.00	\$200,000,000.00	\$ 0.00	\$ 0.00
89	116347	1136882059	Mauricio Baquero Armengol	919301131673	PROY-302	ACT	\$213,260,260.00	\$ 0.00	\$95,267,140.00	\$117,973,120.00	\$37,524,267.00	\$175,426,903.00	\$ 0.00	\$ 0.00



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria



CredicorpCapital / Fiduciaria

Leidy Dayann Buitrago P.
Gestión de Negocios Fiduciarios - Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

No	No Vinculación	No Identificación	Descripción	No Encargo	No Unidad	Estado Vinculación	Valor Unidad Inmobiliaria	Valor Subsidio	Valor Cuota Inicial	Valor Credito	Valor Pagado Cuota Inicial	Valor Capital Adeudado	Valor Mora Pagada	Saldo a Favor
90	118921	157994	Iván Vicente Padilla Chasing	919301131879	PROY-212	ACT	\$299,138,448.00	\$ 00	\$64,517,112.00	\$144,821,534.00	\$54,485,558.22	\$144,730,087.78	\$ 00	\$ 00
91	118307	1018475870	Ivan Alejandro Prada	919301131588	PROY-610	ACT	\$235,000,000.00	\$ 00	\$117,500,000.00	\$117,500,000.00	\$25,100,000.00	\$209,890,000.00	\$ 00	\$ 00
92	118340	41633876	GRACIELA DEL CARMEN PRIETO	919301131623	PROY-516	ACT	\$201,330,868.00	\$ 00	\$137,966,000.00	\$64,330,868.00	\$139,088,000.00	\$71,320,868.00	\$ 00	\$ 00
93	118348	19223512	LUIS FERNANDO GONZALEZ PAEZ	919301131645	PROY-708	ACT	\$200,000,000.00	\$ 00	\$20,000,000.00	\$180,000,000.00	\$ 00	\$200,000,000.00	\$ 00	\$ 00
94	118705	80875559	JOSE LUIS RAMIRO CORREDOR	919301131647	PROY-711	ACT	\$200,000,000.00	\$ 00	\$20,000,000.00	\$180,000,000.00	\$5,000,000.00	\$195,000,000.00	\$ 00	\$ 00
95	118706	80875559	JOSE LUIS RAMIRO CORREDOR	919301131646	PROY-710	ACT	\$200,000,000.00	\$ 00	\$20,000,000.00	\$180,000,000.00	\$5,000,000.00	\$195,000,000.00	\$ 00	\$ 00
96	118707	80875559	JOSE LUIS RAMIRO CORREDOR	919301131673	PROY-429	ACT	\$200,000,000.00	\$ 00	\$20,000,000.00	\$180,000,000.00	\$ 00	\$200,000,000.00	\$ 00	\$ 00
97	118708	80875559	JOSE LUIS RAMIRO CORREDOR	919301131674	PROY-419	ACT	\$200,000,000.00	\$ 00	\$20,000,000.00	\$180,000,000.00	\$ 00	\$200,000,000.00	\$ 00	\$ 00
98	120501	80502902	JULIAN ALBERTO RAMIREZ VILLEGAS	919301131613	PROY-504	ACT	\$222,877,296.00	\$ 00	\$66,863,389.00	\$156,014,107.00	\$10,980,079.68	\$211,887,216.32	\$ 00	\$ 00
99	120667	1018479670	ANA MARIA JIMENEZ CASTANEDA	919301171201	PROY-517	ACT	\$208,588,568.00	\$ 00	\$200,588,568.00	\$ 00	\$127,933,858.00	\$72,655,600.00	\$ 00	\$ 00
100	120681	1032428757	LAURA LISSETH MENDOZA MACHADO	919301171200	PROY-303	ACT	\$213,350,136.00	\$ 00	\$65,298,136.00	\$148,051,002.00	\$31,650,000.00	\$181,700,100.00	\$ 00	\$ 00
101	121977	51530948	JUAN DANIEL MARTINEZ	919301171202	PROY-215	ACT	\$215,057,040.00	\$ 00	\$64,517,112.00	\$150,539,928.00	\$7,880,000.00	\$257,377,040.00	\$ 00	\$ 00

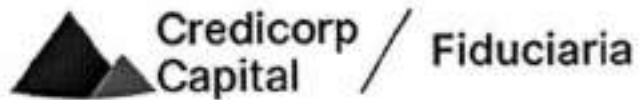


**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

CredicorpCapital / Fiduciaria

Leidy Dayann Buitrago P.
Gestión de Negocios Fiduciarios - Credicorp Capital Fiduciaria S.A.



▲ CredicorpCapital / Fiduciaria

Leidy Dayann Buitrago P.
Gestion de Negocios Fiduciarios - Credicorp Capital Fiduciaria S.A.



Bogotá D.C., 08 de mayo de 2023

Señores

FIDEICOMITENTES

Bogotá

Referencia: **Certificación calidad de Fideicomitente**

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 894 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Circulo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, **sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FAI TEUSAQUILLO II VIS - 298851**, constituido mediante contrato fiduciario de fecha 30 de abril del 2021.

Certificamos que los Fideicomitentes del mencionado Fideicomiso son:

IDENTIFICACION	NOMBRE	PARTICIPACION
53177290	MARIA PAULA GONZALEZ BOZZI	0.0200
900405953	MARTINEZ ARQUITECTURA SAS	0.0200
901474597	FABRICA INMOBILIARIA S.A.S	30.0200
900580915	CODIGO PROYECTOS SAS	69.9400
TOTAL		100

Certificamos que los Beneficiarios del mencionado Fideicomiso son:

IDENTIFICACION	NOMBRE	PARTICIPACION
900580915	CODIGO PROYECTOS SAS	60.7800
901474597	FABRICA INMOBILIARIA S.A.S	30.5000
900405953	MARTINEZ ARQUITECTURA SAS	4.3600
53177290	MARIA PAULA GONZALEZ BOZZI	4.3600
TOTAL		100

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el(los) lote(s) que forma(n) parte del Fideicomiso.

Atentamente,

Alexander Cañón Bello

ALEXANDER EPIMENIO CANON BELLO

JEFE DE GESTIÓN

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FAI TEUSAQUILLO II VIS

www.credicorpcapital.com

BOGOTÁ D.C. Calle 34 No. 6-65 Teléfono: (57-3) 339 4400

BARRANQUILLA - BUCARAMANGA - CALI - CARTAGENA - MEDELLÍN

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT 900.520.484-7
serviciocliente@credicorpcapital.com

FE DE ERRATAS

Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, mediante el cual se constituyó el Fideicomiso FAI TEUSAQUILLO II VIS (en adelante el CONTRATO), suscrito entre CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A como FIDUCIARIA y FÁBRICA INMOBILIARIA S.A.S., MARÍA PAULA GONZÁLEZ, MARTÍNEZ ARQUITECTURA S.A.S., GRUPO JV S.A.S., JOSE ISRAEL ROA MENDOZA, y PEDRO ELÍAS ABRIL RODRÍGUEZ como FIDEICOMITENTES (en adelante las PARTES).

Fe de erratas:

1. Se deja expresa constancia, entre las Partes del CONTRATO que, por un error involuntario, se incluyó como cédula de ciudadanía del fideicomitente JOSE ISRAEL ROA MENDOZA el número 72.940.025, cuando lo correcto es 2.940.025, situación que en nada modifica las condiciones del CONTRATO suscrito y objeto de firmas entre las Partes.
2. Igualmente, se deja expresa constancia de que, por error aritmético, se ajustan las participaciones del FIDEICOMISO, toda vez que la sumatoria de las participaciones no da el cien por ciento (100%) sino el cien punto cero uno por ciento (100.01%), situación que en nada modifica las condiciones del CONTRATO suscrito y objeto de firmas entre las Partes.

En consecuencia, los porcentajes de participación quedaron así:

Nombre	Porcentaje de Participación
Grupo JV S.A.S	73,26%
José Roa Mendoza	13,315%
Pedro Abril Rodríguez	13,315%
Código Proyecto S.A.S.	0,03%
Fabrica Inmobiliaria S.A.S	0,03%
Martínez Arquitectura S.A.S	0,03%
María Paula González	0,03%
Total	100,0%

Cuando en realidad deben quedar así:

Nombre	Porcentaje de Participación
Grupo JV S.A.S	73,26%
José Roa Mendoza	13,31%
Pedro Abril Rodríguez	13,31%
Código Proyecto S.A.S.	0,03%
Fabrica Inmobiliaria S.A.S	0,03%
Martínez Arquitectura S.A.S	0,03%
María Paula González	0,03%
Total	100,0%

MPG 1/11

P

En señal de aceptación se firma a los dieciocho días del mes de junio de 2021.

LA FIDUCIARIA,

DOLLY LÓPEZ PALENCIA
C.C. No. 51.823.243
Representante Legal Suplente
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

LOS FIDEICOMITENTES

Luis F. González P.

LUIS FERNANDO GONZÁLEZ PAEZ
C.C. 19.223.512
Representante Legal
CÓDIGO PROYECTOS S.A.S.

Jose Luis Ramiro
JOSE LUIS RAMIRO CORREDOR
C.C. 80.875.559
Representante Legal
FÁBRICA INMOBILIARIA S.A.S.

Paula González
MARÍA PAULA GONZÁLEZ
C.C. 53.177.290

Carlos Alberto Martínez Valencia
CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ VALENCIA
C.C. 80.041.882
Representante Legal
MARTÍNEZ ARQUITECTURA S.A.S.

LOF

[Handwritten initials and marks]



JAVIER ALEXANDER VACA LEIVA
C.C. 79.533.079
Representante Legal
GRUPO JV S.A.S.



JOSE ISRAEL ROA MENDOZA
C.C. 2.940.025



PEDRO ELÍAS ABRIL RODRÍGUEZ
C.C. 19.146.023




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 1 de 40

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FAI TEUSAQUILLO II VIS.**

Entre los suscritos:

- I. De una parte, **CÓDIGO PROYECTOS S.A.S.**, identificada con NIT 900.580.915-6, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 1, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ✓
- II. De otra parte, **FÁBRICA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT 901.474.597-7, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 2, quien en conjunto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se denominarán **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ✓
- III. De otra parte, (i) **MARÍA PAULA GONZÁLEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.177.290 de Bogotá, actuando en su propio nombre y representación, y (ii) **MARTÍNEZ ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con NIT 900.405.953-8 de Bogotá, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 3, quienes en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominarán en forma conjunta como **FIDEICOMITENTES DISEÑADORES**; ✓
- IV. De otra parte, (i) **GRUPO JV S.A.S.**, identificada con NIT 900.652.406-9, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 4; (ii) **JOSE ISRAEL ROA MENDOZA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 72.940.025 de Bogotá, actuando en nombre propio; y (iii) **PEDRO ELÍAS ABRIL RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.146.023 de Bogotá, actuando en nombre propio, quienes en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTE APORTANTES**; ✓
- V. Y de otra parte, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Circulo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 2 de 40

existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**.

Convenimos celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, que se regirá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes


CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR pretenden desarrollar un proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) sobre los INMUEBLES que se definen más adelante.

SEGUNDA. Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suscribió con los FIDEICOMITENTES APORTANTES, como propietarios actuales de los INMUEBLES, dos contratos de Promesa de Aporte Fiduciario cuyo objeto consiste en (i) el aporte de los INMUEBLES que se describen más adelante al presente FIDEICOMISO, y (ii) la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez éste cumpla con las condiciones de pago pactadas en dichas promesas.

TERCERA. Que es finalidad exclusiva en la constitución de este FIDEICOMISO adelantar, a través suyo, un proyecto de Vivienda de Interés Social enmarcado en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, y acogerse así al tratamiento de la utilidad en la enajenación de los predios y de la primera enajenación de las viviendas como rentas exentas en los términos del numeral 4º del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, así como al mismo tratamiento en el patrimonio autónomo FAI TEUSAQUILLO II VIS, para lo cual LA FIDUCIARIA certificará a través de su representante legal que los INMUEBLES que se aporten al FIDEICOMISO, se transfieren para el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS), conforme se indique en la licencia de urbanismo y construcción del proyecto; y además certificará a través de su Contador Público y/o Revisor Fiscal en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO el valor de las utilidades obtenidas por el FIDEICOMISO por concepto de la enajenación de las viviendas resultantes de la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) y las utilidades obtenidas en el desarrollo del proyecto mismo.

En cualquier caso, el amparo en la norma para el tratamiento de la utilidad como renta exenta, es decisión única y exclusiva de los BENEFICIARIOS.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 3 de 40

CUARTA. Que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, comparecerá junto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a suscribir las escrituras públicas que den cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa que suscriba el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con los adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del PROYECTO. Se aclara que EL FIDEICOMISO, por instrucción de los FIDEICOMITENTES, transferirá los inmuebles a los adquirentes a título de compraventa; pero con la suscripción del presente contrato queda claro que las obligaciones que surgen para el promitente vendedor y para el vendedor, estarán radicadas de manera exclusiva en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, dentro de las cuales se encuentran responder por el saneamiento de lo vendido; lo anterior, por ser éstos los únicos responsables del desarrollo del PROYECTO.

QUINTA. Para efectos de la devolución de IVA de materiales en este tipo de proyectos, queda expresamente convenido que son los FIDEICOMITENTES quienes tienen real y único interés en el PROYECTO y el conocimiento para su comercialización y construcción. Así las cosas, los FIDEICOMITENTES como constructores del PROYECTO podrán solicitar ante la Autoridad que corresponda la devolución del IVA.

SEXTA. Para cumplir con la finalidad acordada y establecida en el presente contrato, LA FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO, llevará la contabilidad del PROYECTO, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras y/o costos incorporados a los bienes fideicomitados, las que le serán reportadas por escrito por el GERENTE del PROYECTO o quien haga sus veces.

SÉPTIMA. Que en el evento de presentarse alguna reclamación por un tercero que alegare algún derecho relacionado con el PROYECTO, bajo ninguna circunstancia el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA responderá frente al tercero; si la reclamación fuere presentada directamente contra EL FIDEICOMISO o contra LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMITENTES se obligan a salir en defensa de LA FIDUCIARIA asumiendo todos los gastos y costos que esto pueda ocasionar.

OCTAVA. Que durante la etapa precontractual los FIDEICOMITENTES fueron debidamente: a) Informados por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterados de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

DÉCIMA. Que en atención a lo anterior, los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia que se regirá por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación:

CLÁUSULAS

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 4 de 40

CAPÍTULO I DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Hace referencia a los RECURSOS, los INMUEBLES, las mejoras que los FIDEICOMITENTES realicen y reporten sobre los INMUEBLES y los demás que por cualquier concepto lleguen a transferir los FIDEICOMITENTES al FIDEICOMISO.
2. **CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS:** Es la cesión de los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES APORTANTES a favor de quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos del parágrafo segundo del numeral 1. de la cláusula segunda.
3. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el documento suscrito por los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO en calidad de ENCARGANTES para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA, y una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO sean giradas a los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR.
4. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en el presente contrato necesarios para realizar la entrega de recursos a los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, debidamente aprobados y certificados por el INTERVENTOR.
5. **DOCUMENTO DE VINCULACIÓN:** Es el documento que al momento de la firma del CONTRATO DE VINCULACIÓN suscribirá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, donde se dé a conocer a estos terceros las características del PROYECTO, se haga referencia al precio, la identificación y características de las unidades que pretenden adquirir. Ejemplo de estos documentos son carta de separación, opción, oferta de compra o venta, entre otros.
6. **ENCARGANTES:** Son los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, quienes en la ETAPA PREVIA suscribirán el correspondiente DOCUMENTO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA y cumplidas las CONDICIONES DE GIRO suscribirán las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA con los FIDEICOMITENTES.
7. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Instrumento público que dará cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA, que será otorgado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en calidad de vendedor y en el cual la FIDUCIARIA actuando exclusivamente como vocera del presente FIDEICOMISO comparecerá a efectos de transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de su propiedad a favor del tercero interesado en adquirirlas. Los FIDEICOMITENTES serán los

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final <hr/> Página 5 de 40
---	-------------------------------	--

únicos responsables de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO, venta y del saneamiento legal. Los FIDEICOMITENTES comparecerán a asumir todas las responsabilidades, deberes y obligaciones que para el vendedor se generen de esa venta.

8. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FAI TEUSAQUILLO II VIS, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
9. **GERENTE:** Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien adelantará la gerencia y promoción del PROYECTO.
10. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Será la sociedad CÓDIGO PROYECTOS S.A.S., quién podrá ser contratista mediante un contrato de los previstos en el Decreto 2090 de 1989, suscrito directamente con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para encargarse de la construcción del PROYECTO o podrá hacerlo con ocasión de las facultades y responsabilidades previstas en el presente CONTRATO, sin que sea responsabilidad de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO el cumplimiento de las obligaciones propias del constructor o las derivadas del contrato de construcción.
11. **INMUEBLES:** Son los bienes inmuebles que se transferirán al FIDEICOMISO, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-224626, 50C-423982 y 50C-1242453 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.
12. **INTERVENTOR:** Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por los FIDEICOMITENTES, quienes bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevarán a cabo la vigilancia, control, seguimiento técnico y administrativo del PROYECTO.
13. **RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos líquidos que ingresen al FIDEICOMISO a saber: (i) Los recursos líquidos que aporten los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES en cumplimiento de los cronogramas de pagos establecidos en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y/o PROMESAS DE COMPRAVENTA; (ii) Las sumas de dinero que por cualquier concepto lleguen a aportar los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO; (iii) Los recursos provenientes del crédito constructor que los FIDEICOMITENTES obtengan para el desarrollo del PROYECTO; (iv) Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos líquidos en el Fondo Abierto Fiducicorp Vista o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A.
14. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR suscribirá promesas de compraventa con los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, quienes suscribieron un CONTRATOS DE VINCULACIÓN en la ETAPA PREVIA; así como con otros terceros interesados en adquirir las unidades disponibles del PROYECTO con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. En la PROMESA DE COMPRAVENTA se establecerá: (i) que los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del FIDEICOMISO y se contabilizarán como un pasivo del mismo; y (ii)

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 6 de 40

la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO comparecerá a suscribir las escrituras públicas por medio de las cuales se dé cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA conforme las instrucciones de los FIDEICOMITENTES, en cuyo caso los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria se contabilizarán como un ingreso del FIDEICOMISO.

15. **PROMITENTES COMPRADORES:** Son los terceros que durante la ETAPA PREVIA se vincularon en calidad ENCARGANTES mediante la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN, y quienes en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN mediante la suscripción de contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA
16. **PROYECTO:** Consiste en la construcción de aproximadamente ciento ocho (108) unidades de vivienda de interés social (VIS), desarrolladas en una (1) etapas sometidas al régimen de propiedad horizontal. El PROYECTO contará con aproximadamente quince (15) parqueaderos de uso común, y otros bienes comunes tales como salones múltiples, lobby, recepción y work station. Los FIDEICOMITENTES podrán adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, pero sí con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
17. **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE:** Es el profesional o persona jurídica especializada laboralmente independiente de los FIDEICOMITENTES, quien bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades establecidas en la Ley 1796 de 2016 y en ningún caso podrá hacer las veces de INTERVENTOR teniendo en cuenta el régimen de incompatibilidades señalado en la mencionada ley.
18. **UNIDADES INMOBILIARIAS:** Serán apartamentos tipo VIS de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO.

CLÁUSULA SEGUNDA. PARTES: Son partes del contrato las siguientes:

1. **FIDEICOMITENTES:** Son las personas jurídicas y naturales que se relacionan a continuación, cuyos porcentajes de participación en el FIDEICOMISO equivaldrán en forma proporcional al monto de sus aportes al FIDEICOMISO y que, de acuerdo con los aportes iniciales que se indican en la cláusula sexta siguiente, son los que se aquí se indican:

Nombre	Porcentaje de Participación
--------	-----------------------------

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 7 de 40

Grupo JV S.A.S	73,26%
José Roa Mendoza	13,315%
Pedro Abril Rodríguez	13,315%
Código Proyecto S.A.S.	0,03%
Fabrica Inmobiliaria S.A.S	0,03%
Martínez Arquitectura S.A.S	0,03%
María Paula González	0,03%
Total	100%


PARÁGRAFO PRIMERO: En la medida en que se efectúen nuevos aportes, la participación de los derechos fiduciarios se recompondrá en función del valor de los aportes efectivamente recibidos por el FIDEICOMISO, cuyos valores y recomposición será instruida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de los porcentajes antes indicados, una vez quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acrediten a la FIDUCIARIA que han girado a los FIDEICOMITENTES APORTANTES las sumas de dinero que se indican en la cláusula séptima siguiente en la sección "INSTRUCCIONES PARA LA CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS", la FIDUCIARIA procederá a registrar a quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR también como FIDEICOMITENTES APORTANTES sin necesidad de instrucción adicional de los FIDEICOMITENTES APORTANTES. La inscripción así efectuada, se hará con base en el presente contrato de fiducia que para todos los efectos legales se tomará como el contrato de cesión de derechos principal, sin que se requiera instrucción adicional de los FIDEICOMITENTES APORTANTES o comunicación alguna diferente de la acreditación del pago del precio de los derechos fiduciarios en la forma antes indicada.

Una vez acreditado lo anterior, el cien por ciento (100%) de los derechos de participación en cabeza de Grupo JV S.A.S., José Roa Mendoza y Pedro Abril Rodríguez, se registrarán así:

FIDEICOMITENTE	%	CESIONARIO 1	%	CESIONARIO 2	%
José Roa Mendoza	13,315	CODIGO PROYECTOS SAS	9,3205	FABRICA INMOBILIARIA SAS	3,9945
Pedro Abril Rodríguez	13,315	CODIGO PROYECTOS SAS	9,3205	FABRICA INMOBILIARIA SAS	3,9945
Grupo JV	73,260	CODIGO PROYECTOS SAS	51,282	FABRICA INMOBILIARIA SAS	21,978

2. FIDUCIARIA: Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 8 de 40

CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIARIOS: Serán las siguientes personas en los siguientes porcentajes, titulares de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del presente FIDEICOMISO.


Nombre	Porcentaje de Beneficio
Código Proyecto S.A.S.	60,78%
Fabrica inmobiliaria S.A.S.	30,50%
Martínez Arquitectura S.A.S.	4,36%
María Paula González	4,36%
Total	100%

Los excedentes que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para los BENEFICIARIOS, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO: No obstante los porcentajes antes indicados, los beneficios de Martínez Arquitectura S.A.S y María Paula González estarán limitados a la suma de CIENTO DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M(CTE (\$116.296.483) para cada uno. Una vez alcanzado el giro de los beneficios por el monto antes indicado, dichos FIDEICOMITENTES perderán la calidad de beneficiarios, en cuyo caso los porcentajes de Beneficio se redistribuirán de conformidad con la instrucción que impartan las personas que integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA CUARTA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con los FIDEICOMITENTES, y se obliguen en virtud de ésta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y a recibir por parte de los FIDEICOMITENTES determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO. LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO transferirá las unidades inmobiliarias a los PROMITENTES COMPRADORES a título de compraventa en cumplimiento de las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES como únicos responsables de la venta, construcción, y del saneamiento legal del PROYECTO. Los PROMITENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo de EL PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivadas del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes de EL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa. La calidad de PROMITENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, serán invertidos en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA, cuyo prospecto y reglamento se dará a conocer de manera previa a la vinculación a la FIDUCIARIA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 9 de 40

ENCARGANTE y/o PROMITENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil y el Reglamento del Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los FIDEICOMITENTES APORTANTES, los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas del FIDEICOMISO o en los Encargos Fiduciarios que cada PROMITENTE COMPRADOR constituya en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA.

**CAPÍTULO II
OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS**

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO Y FINALIDAD: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS para destinarlos al desarrollo del PROYECTO conforme las instrucciones del presente contrato y las que otorguen los FIDEICOMITENTES, quienes son los únicos responsables del desarrollo del PROYECTO.

En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen los FIDEICOMITENTES y los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES en los Fondos de Inversión Colectiva que administre la FIDUCIARIA.

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, los FIDEICOMITENTES adelanten un PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 4º del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y de los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan, modifiquen o adicionen; y para que una vez finalizado el PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES, se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones de los FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA SEXTA. BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES aportan lo siguiente:

1. La suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) por parte de cada uno de los siguientes FIDEICOMITENTES:

Código Proyecto S.A.S.
Fabrica Inmobiliaria S.A.S.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 10 de 40

Martínez Arquitectura S.A.S

María Paula González

Posteriormente, el activo del FIDEICOMISO se verá incrementado con los siguientes bienes:

1. Los INMUEBLES, que aportarán los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
2. Las mejoras que los FIDEICOMITENTES realicen y reporten sobre los INMUEBLES.
3. Los demás RECURSOS que ingresen al FIDEICOMISO.

RECURSOS: Los recursos se entenderán recibidos cuando efectivamente sean transferidos a las cuentas del FIDEICOMISO en pesos colombianos.

INMUEBLES: Los INMUEBLES se entenderán recibidos en el FIDEICOMISO, cuando el GERENTE, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la respectiva escritura, allegue a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del mismo, en el que conste que el propietario es el FIDEICOMISO.

UNIDADES INMOBILIARIAS: Se entenderán del FIDEICOMISO una vez sean construidas y registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los INMUEBLES.

MEJORAS: Se entenderán incorporadas al FIDEICOMISO a medida que el FIDEICOMITENTE realice y reporte las mismas a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA mantendrá los bienes que recibirá a título de fiducia mercantil, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (artículo 1233 del Código de Comercio); de forma que los activos que hagan parte del FIDEICOMISO ampararán exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo aquí establecido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: BIENES FUTUROS. Respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, su existencia dependerá del cumplimiento de una condición o acontecimiento futuro que de no darse se entenderá fallida su existencia. La valoración de los bienes futuros se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

Algunos de los bienes fideicomitados ostentan la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil. La valoración de estos bienes se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO III INSTRUCCIONES


CLÁUSULA SÉPTIMA. INSTRUCCIONES. En desarrollo del presente contrato LA

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 11 de 40

FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, las que se enumeran a continuación y las demás que impartan quienes actúan como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de forma conjunta:

I. INSTRUCCIONES GENERALES:


1. Mantener la titularidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS y aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos.
2. Entregar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES la tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO a título de comodato precario. Una vez efectuada la **CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS**, se procederá a suscribir un nuevo contrato de comodato a favor de quienes conforman el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
3. Registrar en forma automática la **CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. Permitir a los FIDEICOMITENTES adelantar el desarrollo del PROYECTO sobre los INMUEBLES bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
5. Recibir, administrar e invertir los RECURSOS en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA. Los FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar el Reglamento del Fondo Abierto Fiducredicorp Vista, conociendo que además el mismo se encuentra a disposición para ser consultado en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
6. Poner los RECURSOS del FIDEICOMISO a disposición de los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dichos FIDEICOMITENTES efectúen la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
7. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que los FIDEICOMITENTES no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicione.
8. Contabilizar como pasivo, los recursos que se transfieran al FIDEICOMISO en virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA y una vez suscrita la respectiva ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, contabilizar tales recursos como ingreso del FIDEICOMISO. Otorgar por instrucción de los FIDEICOMITENTES y en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA por ellos suscritas, las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando estos últimos se encuentren a paz y salvo por todo concepto, compareciendo los FIDEICOMITENTES como los únicos responsables de la comercialización,

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 12 de 40

- construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
9. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES, hipoteca a favor de la entidad bancaria o Fondo de Inversión, según aplique, que para el efecto indiquen los FIDEICOMITENTES, a fin de garantizar con dichos bienes el crédito constructor que éstos últimos y/o el FIDEICOMISO obtengan para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente, tendrá las facultades para firmar pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el acreedor financiero para la legalización del crédito constructor, previa instrucción en ese sentido por los FIDEICOMITENTES. Si como consecuencia de los requisitos que establezca la entidad financiera para el desembolso se debe modificar el presente FIDEICOMISO para incluir estipulaciones adicionales, quienes conforman el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA podrán suscribir dichas modificaciones sin la necesidad de obtener aprobación previa, expresa o tácita de los PROMITENTES COMPRADORES o ENCARGANTES, siempre que tales modificaciones no afecten sus derechos.
 10. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del FIDEICOMISO.
 11. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO y el PROYECTO se encuentre en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
 12. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los INMUEBLES, cuando sea el caso, y los RECURSOS.

II. INSTRUCCIONES PARA LA CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS:

1. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá realizar el pago del precio de adquisición de los INMUEBLES en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, de conformidad con lo establecido a continuación:
 - 1.1. Por el aporte de los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-224626 y 50C-423982, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá pagar la suma establecida en el Anexo 5 de este CONTRATO, en favor de la sociedad GRUPO JV S.A.S., cuya forma de pago será la siguiente:
 - 1.1.1. Un primer pago del veinte por ciento (20%) del valor total de los INMUEBLES, en la fecha de suscripción de la escritura pública de aporte de dichos inmuebles, a favor del FIDEICOMISO.
 - 1.1.2. Un segundo pago del treinta por ciento (30%) del valor total de los INMUEBLES, a más tardar a los seis (6) meses contados a partir de la realización del primer pago.
 - 1.1.3. Un tercer y último pago del cincuenta por ciento (50%) del valor total de los INMUEBLES, a más tardar a los seis (6) meses contados a partir de la

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final Página 13 de 40
---	-------------------------------	---

realización del segundo pago.

- 1.2. Por el aporte del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1242453, el FIDEICOMIENTE DESARROLLADOR deberá pagar la suma establecida en el Anexo 6 de este CONTRATO, en favor de JOSE ISRAEL ROA Y PEDRO ELÍAS ABRIL, cuya forma de pago será la siguiente:
 - 1.2.1. Un primer pago del cuarenta por ciento (40%) del valor total del INMUEBLE, en la fecha de suscripción de la escritura pública de aporte de dicho inmueble a favor del FIDEICOMISO.
 - 1.2.2. Un segundo pago del treinta por ciento (30%) del valor total del INMUEBLE, a más tardar a los cuatro (4) meses contados a partir de la realización del primer pago.
 - 1.2.3. Un tercer y último pago del treinta por ciento (30%) del valor total del INMUEBLE, a más tardar a los cuatro (4) meses contados a partir de la realización del segundo pago.

2. Una vez el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite a la FIDUCIARIA la totalidad de los pagos descritos en el numeral anterior en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, la FIDUCIARIA registrará automáticamente y sin necesidad de instrucción o autorización alguna en este sentido, dentro del día hábil siguiente a la acreditación del pago, la CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS. La FIDUCIARIA no será responsable de verificar la validez de los soportes bancarios remitidos por los FIDEICOMITENTES.
3. En todo caso, la CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS se entenderá realizada por valor de TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$3.739.873.292) y en forma individual para cada FIDEICOMITENTE APORTANTE en la forma establecida en el numeral 1 anterior. Por lo anterior, será este el costo fiscal para el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en desarrollo de las Promesas de Aporte Fiduciario suscritas entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
4. En caso de no efectuarse los pagos antes relacionados dentro del plazo establecido, los FIDEICOMITENTES APORTANTES requerirán por escrito y por correo certificado al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con el fin que se allane a cumplir su obligación de pago dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al requerimiento. Si vencido este término el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no ha cumplido con el pago, los FIDEICOMITENTES APORTANTES podrán solicitar a la FIDUCIARIA la restitución de los INMUEBLES, una vez acrediten ante la FIDUCIARIA el reembolso de la totalidad de los recursos pagados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a excepción del valor que haya sido pagado a título de arras de conformidad a lo establecido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los FIDEICOMITENTES APORTANTES en la Promesa de Aporte suscrita, valores que se incluyen en el Anexo 5 y Anexo 6. La acreditación

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final Página 14 de 40
---	-------------------------------	---

se realizará mediante la entrega de los soportes bancarios de consignación de los recursos.

El incumplimiento de los pagos de los INMUEBLES identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-224626 y 50C-423982, no implicará un incumplimiento del pago del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1242453 y viceversa. En consecuencia, la solicitud de restitución de los INMUEBLES solamente podrá realizarse respecto de aquellos cuyos pagos fueron incumplidos.


No obstante, si pasados treinta (30) días hábiles contados desde el plazo para realizar el último pago del numeral 1.1. o del numeral 1.2., los FIDEICOMITENTES APORTANTES no acreditan la devolución de los recursos de que trata este numeral en favor de quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, estos últimos podrán instruir a la FIDUCIARIA para que: a) registre la cesión de derechos de los FIDEICOMITENTES APORTANTES en favor del FIDEICOMITENTES DESARROLLADOR, con base en los comprobantes bancarios de pago que estos aporten; b) proceda a restituir los inmuebles en común y proindiviso; y c) decrete incumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y se liquide el FIDEICOMISO.

CLÁUSULA OCTAVA. REALIZACIÓN DE GIROS: El procedimiento para que la FIDUCIARIA realice giros con los RECURSOS, será el siguiente:

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que el GERENTE con el visto bueno del INTERVENTOR le indiquen, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el GERENTE que son competentes para instruir a la FIDUCIARIA, así como la firma del INTERVENTOR.
2. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
3. El GERENTE deberá indicar a la FIDUCIARIA la modalidad del giro, a saber: (i) cheque que se entregará directamente al destinatario del giro, o (ii) transferencia electrónica vía ACH.

De igual manera se podrá utilizar el portal transaccional de la FIDUCIARIA para solicitar giros, caso en el cual igualmente se registrarán las firmas, claves y/o autorizaciones del GERENTE y del INTERVENTOR; y se seguirá el siguiente procedimiento.

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que instruya el GERENTE a través del portal transaccional de la FIDUCIARIA, previo visto bueno del INTERVENTOR para lo cual estos deberán suscribir el siguiente documento:

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 15 de 40

- Reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos.
2. El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el FIDEICOMISO y el rol de las mismas. Así mismo, registrará en el formato de registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la FIDUCIARIA, indicando las condiciones de manejo.

PARÁGRAFO PRIMERO: PRELACIÓN DE GIROS. En todo caso, los giros, pagos y provisiones que realice la FIDUCIARIA, seguirán la siguiente prelación:


1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos.
3. Costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. Atención del crédito constructor a favor de la entidad financiera que eventualmente financie el PROYECTO.
5. Costos y gastos del PROYECTO.
6. Demás giros que solicite el GERENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en 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 recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes entienden, que en desarrollo del contrato, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO, sea responsabilidad de la FIDUCIARIA, los FIDEICOMITENTES estarán obligados a suministrar a LA FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por los FIDEICOMITENTES.

CAPÍTULO IV ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 16 de 40

CLÁUSULA NOVENA. ETAPA DE PARQUEO: Tiene por finalidad la transferencia al FIDEICOMISO de los INMUEBLES sobre los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantará el desarrollo del PROYECTO. Durante esta etapa, el FIDEICOMISO mantendrá la titularidad de los INMUEBLES mientras que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita los giros en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES y se realiza el registro de la CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.

El término de duración de la ETAPA DE PARQUEO es de doce (12) meses, contados desde la fecha de suscripción del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA. ETAPA PREVIA: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción del mismo a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritas por terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes de dicho PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

1. La designación del INTERVENTOR.
2. La entrega a la FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda de la respectiva etapa del PROYECTO.
3. La entrega por parte de los FIDEICOMITENTES, de un número mínimo de CONTRATOS DE VINCULACIÓN y sus correspondientes DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmadas por las partes y con la totalidad de los documentos soporte de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de la respectiva etapa del PROYECTO, que para esta Etapa está determinado en un setenta por ciento (70%) del total de las unidades de la respectiva etapa del PROYECTO. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que celebren los FIDEICOMITENTES con proveedores, socios, administradores, parientes de hasta tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIDEICOMISO.
4. La existencia y entrega a la FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada de la respectiva etapa del PROYECTO.
5. La entrega a la FIDUCIARIA de factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios necesarios para el PROYECTO.
6. Presentación por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL


	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 17 de 40

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de una o varias de las siguientes fuentes de financiación que permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero, conforme a la prefactibilidad entregada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

- 6.1. Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, a favor del del FIDEICOMISO INMOBILIARIO; o
- 6.2. Operación de financiamiento celebrada entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o el Fideicomiso de administración inmobiliaria, por el monto requerido para financiar el PROYECTO, con (i) un Fondo de Inversión administrado por una sociedad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia; (ii) un Fondo de Inversión extranjero administrado por una sociedad cuyas acciones se coticen en la Bolsa de Valores de Nueva York; o
- 6.3. Vinculación al fideicomiso de administración inmobiliaria, en calidad de Fideicomitente Aportante, de un Fondo de Inversión administrado por una Sociedad Administradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, un Fondo de Inversión extranjero administrado por una sociedad cuyas acciones se coticen en la Bolsa de Valores de Nueva York ó de un Socio Inversionista, quienes se obligarán a realizar el aporte de los recursos requeridos para el cierre financiero del PROYECTO.

Con la presentación de la fuente de financiación, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará a la fiduciaria una Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el Proyecto es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de COMPRADORES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.


Adicionalmente, en caso de que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR presente alguna de las fuentes de financiación establecidas en los literales 6.2 o 6.3. anteriores, éste deberá cumplir con los siguientes requisitos:

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 18 de 40

- I. Entregar a la Fiduciaria un due diligence del Socio Inversionista, que incluya la verificación de origen así como la capacidad de prestar o invertir los recursos a que se ha comprometido, con concepto favorable.
- II. Entregar a la Fiduciaria soporte de desembolso del cien por ciento (100%) de los recursos requeridos para financiar el PROYECTO, al fideicomiso de administración inmobiliaria; ó
- III. Garantizar el abono de los recursos en caso de realizarse desembolsos parciales por inicio (preoperativos) y avance de obra. Este requisito se cumplirá con la entrega de alguno de los siguientes documentos:
 - Certificado expedido por una entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en la cual conste la existencia de una Aval, carta de crédito o cualquier garantía bancaria en favor del fideicomiso de administración inmobiliaria, por el monto total de los recursos pendientes para el cierre financiero;
 - Certificado expedido por una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en el cual conste la existencia de un negocio fiduciario irrevocable con fines de garantía, con recursos líquidos suficientes para cubrir el monto total de los desembolsos pendientes para el cierre financiero y cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO INMOBILIARIO; ó
 - Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación irrevocable que sea otorgada por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO.

El cumplimiento de la Condición financiera estará sujeto a aprobación por parte de la Fiduciaria, situación que es conocida y aceptada por el CONSTITUYENTE DESARROLLADOR desde la firma del contrato.

7. Adicionalmente, se deberá entregar Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la condición comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimiento.
8. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el GERENTE, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían los mismos FIDEICOMITENTES.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final Página 19 de 40
---	-------------------------------	---

- y la entidad financiera que eventualmente llegará a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor
9. La entrega a la FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición del INMUEBLE con menos de treinta (30) días de expedición en el que conste que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria y que se encuentra libre de gravámenes y limitaciones. Igualmente, se deberá entregar un estudio de títulos actualizado y elaborado por un abogado externo del FIDEICOMITENTE, en el cual se emita con concepto favorable del abogado que lo realice y en el que conste que la tradición del INMUEBLE es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones, salvo el que se constituya para garantizar los créditos que otorgue la entidad financiera para el desarrollo del PROYECTO o de la respectiva etapa.
 10. La CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS.
 11. Que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en sus obligaciones de pago por concepto de remuneración fiduciaria.


El término para la culminación de la ETAPA PREVIA del PROYECTO, es de doce (12) meses, los cuales se contarán a partir del día siguiente a la fecha de terminación de la ETAPA DE PARQUEO. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por un término de doce (12) meses adicionales, automáticamente.

Sin perjuicio de los plazos antes indicados y aún sin que se hubiera efectuado la CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS, quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrán solicitar a la FIDUCIARIA la iniciación de la ETAPA PREVIA a fin de iniciar la comercialización del PROYECTO, en el entendido que sin que ocurra la CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS no se podrá acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

PARÁGRAFO PRIMERO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. En el evento en que los FIDEICOMITENTES no acrediten el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión de los ENCARGANTES en el Fondo Abierto Fiducicorp Vista, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si éstos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de Fiducicorp Vista.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos a los FIDEICOMITENTES, su responsabilidad establecida en esta cláusula, se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte de los FIDEICOMITENTES el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que todos los

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 20 de 40

rendimientos financieros que se generen a partir de la fecha en que los recursos se entreguen al FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO serán del FIDEICOMISO y los FIDEICOMITENTES podrán disponer de ellos. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar al FIDEICOMISO para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

A partir de la iniciación de este periodo, la FIDUCIARIA pondrá los recursos del FIDEICOMISO a disposición de los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato. En todo caso, no antes de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades de vivienda, ante la autoridad competente.

Así mismo, iniciado este periodo, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá celebrar las PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros que suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN en la ETAPA PREVIA con el fin de adquirir unidades resultantes del PROYECTO, así como con aquellos terceros que deseen adquirir durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN una o más unidades inmobiliarias resultantes del proyecto. En las PROMESAS DE COMPRAVENTA así suscritas deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no a LOS FIDEICOMITENTES.

El término para la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN es de veintiocho(28) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Esta fecha deberá aparecer en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. INTERVENTORÍA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE, previo envío de la respectiva hoja de vida por parte del GERENTE a LA FIDUCIARIA, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Igualmente, en caso de requerirse, el PROYECTO contará con un SUPERVISOR TÉCNICO laboralmente independiente de los FIDEICOMITENTES, quien bajo su exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades de supervisión técnica del PROYECTO de conformidad con lo establecido en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO V

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final Página 21 de 40
---	-------------------------------	---

OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones las siguientes:

1. Suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES y a terceros.
2. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, los FIDEICOMITENTES se obligan a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
3. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
5. Cumplir con las obligaciones que para el Constructor y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016 o demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
6. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
7. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 22 de 40


certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

8. Asumir el pago de los impuestos relacionados con los INMUEBLES que se causen después de transferidos los INMUEBLES al FIDEICOMISO.
9. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de los FIDEICOMITENTES, por concepto de remuneración de la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en particular las siguientes:

14.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Salir al saneamiento por evicción de los INMUEBLES.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato cuando sea propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
3. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
5. Reportar mensualmente por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES, mediante escrito firmado por el representante legal y el revisor fiscal y/o contador de los FIDEICOMITENTES.
6. Instruir y autorizar a la FIDUCIARIA cuando se requiera la constitución de Hipoteca sobre los INMUEBLES para respaldar obligaciones del FIDEICOMISO, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
7. Simultáneamente al momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberán adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que los INMUEBLES sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 23 de 40

y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.


8. Ejercer la custodia y tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
9. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
10. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
11. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.

14.2 OBLIGACIONES EN LA ETAPA PREVIA:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES al momento de la vinculación al FIDEICOMISO.
3. Informar a la FIDUCIARIA, por lo menos cada seis (6) meses, el estado de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
4. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.
5. Tramitar por su cuenta y riesgo, ante la autoridad Municipal, Departamental o Distrital competente, las licencias y permisos que se requieran para el desarrollo del PROYECTO.

15.3 OBLIGACIONES EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Coordinar la presentación, trámite, prorrogo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el PROYECTO, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.
2. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
3. Teniendo en cuenta que serán los FIDEICOMITENTES quienes manejen la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dichos FIDEICOMITENTES deberán remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo de los pagos efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.
4. Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 24 de 40

FIDEICOMISO.


CLÁUSULA DECIMO QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DEL PROYECTO: Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

15.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. Salir al saneamiento de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los PROMITENTES COMPRADORES, LA FIDUCIARIA y terceros.
4. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada en una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO.
5. Suministrar trimestralmente a la FIDUCIARIA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
6. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
7. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, pagos por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
8. Asumir las obligaciones propias de la calidad de "Enajenador de vivienda", así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus modificaciones y reglamentaciones.

15.2 OBLIGACIONES EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 25 de 40

2. Remitir a la FIDUCIARIA durante la etapa de construcción, un resumen semestral de los informes presentados por los FIDEICOMITENTES y el INTERVENTOR, con indicación del grado de avance del PROYECTO y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas que elabore la FIDUCIARIA y que le sean presentadas a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.
3. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en las PROMESAS DE COMPRAVENTA de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos
4. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO
5. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
6. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
7. Protocolizar mediante escritura pública la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE, así como en los folios de matrícula de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, de manera previa a la suscripción de las ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, de conformidad Ley 1796 de 2016, y/o las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
8. Previa a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones las siguientes:

1. Transferir a título de Aporte, dentro de los quince (15) días siguientes a la suscripción de este CONTRATO, los INMUEBLES a favor del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES. Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 26 de 40

contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones pero sin limitarse a estas, las siguientes:

1. Elaborar el esquema básico de delineamiento general del PROYECTO.
2. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluya: plano urbanístico con cuadro de áreas, plantas y unidades inmobiliarias.
3. Elaborar planos a escalas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas.
4. Elaborar todos los planos requeridos para el trámite y obtención de licencia de construcción y licencia de obras de urbanismo.
5. Atender dentro de los tiempos permitidos las observaciones de la curaduría.
6. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos.
7. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, escaleras, baños, pisos, muebles, etc.
8. Elaborar planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
9. Realizar la coordinación técnica de los diseños técnicos previo al inicio de la construcción.
10. Elaborar planos para el Reglamento de Propiedad Horizontal.
11. Cumplir con los requisitos establecidos en los Capítulos II, Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997, Ley 1796 de 2016 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
12. Acompañamiento y supervisión arquitectónica durante el desarrollo de las etapas del PROYECTO.
13. Presentar a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un cronograma de trabajo en el que se especifique el día y tipo de entregable a presentar a éste último. Cronograma que los FIDEICOMITENTES DISEÑADORES se obligan a respetar y cumplir a cabalidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: En concordancia a las obligaciones anteriormente establecidas y, sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las mismas que los FIDEICOMITENTES DISEÑADORES adquieren, queda entendido que la responsabilidad de éstos frente a terceros será únicamente respecto a las labores por ellos ejecutadas. Así, los FIDEICOMITENTES DISEÑADORES no responderán por reclamaciones o perjuicios derivados de la actividad constructiva o comercializadora del PROYECTO, salvo que dichas reclamaciones o perjuicios hayan sido causadas directamente como consecuencia de fallas u omisión en la actividad por éstos ejercida.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los previstos en otras cláusulas de este contrato, corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio y los siguientes:

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en la Ley y en este contrato.
2. Recibir los informes y rendiciones de cuentas en las formas y oportunidades pactadas.


	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final Página 27 de 40
---	-------------------------------	---

3. Exigir, revisar y aprobar las cuentas del FIDEICOMISO.
4. Solicitar la remoción de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el Artículo 1239 del Código de Comercio.
5. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
6. Autorizar la modificación y/o prórroga del presente contrato.
7. Autorizar la cesión de derechos en el FIDEICOMISO y sus modalidades.
8. Crear los comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.
9. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución del PROYECTO.
10. Los demás reconocidos en la Ley y en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Con la suscripción del presente documento los FIDEICOMITENTES declaran: (i) encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, además, declaran que no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera; (ii) que no han sido notificados de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; (iii) que se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO y (iv) que el presente negocio fiduciario no se celebra como mecanismo de defraudación o evasión tributaria, toda vez que las actividades que desarrollará la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO corresponden a las instruidas por los FIDEICOMITENTES para cumplir con el objeto y la finalidad establecidos en el mismo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere las siguientes obligaciones:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
3. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por los FIDEICOMITENTES de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 28 de 40

- proporcionen los FIDEICOMITENTES, quienes son por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de LA FIDUCIARIA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.
 5. Remitir semestralmente a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, el informe periódico a que hace referencia el numeral 6.2.1. de la Circular Externa 007 de 2017 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 6. Pedir instrucciones a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR , sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA
 7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
 8. Informar a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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.
 9. Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y los FIDEICOMITENTES y los PROMITENTES COMPRADORES declaran conocerlos y aceptarlos.
 10. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
 11. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 29 de 40

12. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** en la **ETAPA PREVIA** y, en general, por los **PROMITENTES COMPRADORES** sean puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la **FIDUCIARIA** procederá a informar del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para que éste imparta a la **FIDUCIARIA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.
13. Presentar a el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los **ENCARGANTES** y/o **PROMITENTES COMPRADORES** semanalmente.
14. Presentar a el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** un informe semanal de saldos en cada uno de los aportes efectuados por terceros en la etapa previa en un archivo de Excel.
15. Adelantar y llevar a su término la liquidación final del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.
16. Enviar los certificados de retenciones, certificados patrimoniales, Estados Financieros y toda la información tributaria y contable que requieran los **FIDEICOMITENTES**, cuando estos lo soliciten.
17. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los **RECURSOS**, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de los **FIDEICOMITENTES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** adquiere como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que la **FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los **FIDEICOMITENTES** o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

Las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no contraerá responsabilidad por:

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 30 de 40

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
2. El destino final que los FIDEICOMITENTES den a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO.
3. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO.
4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES o los PROMITENTES COMPRADORES.

CAPÍTULO VI REMUNERACIÓN Y GASTOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, las cuales estarán a cargo de los FIDEICOMITENTES:

1. **Por estructuración:** DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. **Por administración:** Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - a. **Etapas de parqueo:** Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta el inicio de la ETAPA PREVIA, se cobrará una comisión equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV), pagadera por mes o fracción, mientras dure la ETAPA DE PARQUEO del PROYECTO.
 - b. **Etapas previas:** Desde el inicio de la ETAPA PREVIA y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMLMV), pagadera por mes o fracción, mientras dure la ETAPA PREVIA del PROYECTO.
 - c. **Etapas de construcción:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al cero punto cuarenta y cinco por ciento (0.45%) sobre el valor proyectado de las ventas de la respectiva Etapa del PROYECTO con un mínimo garantizado de cincuenta millones de pesos m/cte (\$50.000.000) y será pagada en cuotas de igual valor dividido en el número de meses que dure la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN de la respectiva etapa.

Para efectos de volver fija esta comisión, se tomarán las ventas presupuestadas del PROYECTO y se aplicará el porcentaje señalado, siendo pagadera la comisión en el número de meses en los cuales dure la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. En todo caso, al terminar la construcción se ajustará la

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final Página 31 de 40
---	-------------------------------	---

liquidación sobre el valor sobre el real de las ventas.

En caso de prorrogarse la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA cobrará una comisión mensual equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV).


Etapas de liquidación: Bajo el entendido que se ha cumplido el plazo anterior para la última de las etapas del proyecto, si el contrato no ha sido liquidado, se cobrarán uno punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (1.5 SMMLV) por mes o fracción hasta su terminación.

d. La comisión de administración incluye:

- La realización de treinta (30) giros por mes. Estos giros no son acumulables. Por cada giro adicional, se cobrará una suma de cinco mil pesos (\$5.000) si se realizado vía portal transaccional, dieciocho mil pesos (\$18.000) pesos si se realiza mediante orden física o veintidós mil pesos (\$22.000) si se realiza mediante cheque.
- La entrega de hasta 130 tarjetas de recaudo. Por cada tarjeta adicional se cobrará una comisión de TRES MIL PESOS M/CTE (\$3.000) por cada una más IVA. Esta comisión se ajustará anualmente en el IPC certificado por el DANE.

3. En los siguientes eventos, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- a. Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosies al contrato fiduciario, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV).
- b. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto Fiducicorp Vista o en fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital S.A. Comisionista de Bolsa, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual los FIDEICOMITENTES y los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto Fiducicorp Vista.
- c. En el evento de liquidarse el FIDEICOMISO antes de transcurridos tres (3) meses de su vigencia, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) meses de comisión de administración.
- d. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 32 de 40

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.


PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuenta automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que los FIDEICOMITENTES tengan bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. GASTOS DEL FIDEICOMISO: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de los FIDEICOMITENTES.

Se considerarán como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este CONTRATO o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los pagos necesarios para atender periódicamente el Crédito Constructor otorgado por el acreedor financiero al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final Página 33 de 40
---	-------------------------------	---

su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume, ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a los FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente parágrafo.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

CAPÍTULO VII ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES: Siempre que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES y éstos pretendan dar instrucciones a LA FIDUCIARIA diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

1. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de la misma a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 34 de 40

- con copia dirigida a cada uno de los FIDECOMITENTES.
2. Cada FIDECOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
 3. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
 4. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

CAPÍTULO VIII DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad, sin que en ningún caso exceda diez (10) años contados a partir de la fecha de suscripción.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. MODIFICACIONES: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA por documento privado. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. TERMINACIÓN: El presente contrato podrá darse por terminado por el acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por el cumplimiento de su objeto.
3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los ENCARGANTES en los siguientes casos:
 - a. Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - b. Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los inmuebles fideicomitados, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
6. Por encontrarse los FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final Página 35 de 40
---	-------------------------------	---


Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES se le reintegrarán las sumas de dinero que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrarán los INMUEBLES del FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN o DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN con los ENCARGANTES, a quienes les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TRIGÉSIMA. LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACION DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas, se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán a los FIDEICOMITENTES o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.
3. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 36 de 40

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO TERCERO: NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS. En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:


1. Si existieren recursos liquidados en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, invierta los recursos en nombre y cuenta de los FIDEICOMITENTES, de conformidad con lo indicado en este contrato.
2. En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CAPÍTULO IX DISPOSICIONES VARIAS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. INDEMNIDAD: Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento, se obligan a mantener indemne a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto, por posibles responsabilidades de naturaleza fiscal, tributaria, extracontractual, administrativa y policiva; y por contratos que celebre el FIDEICOMISO. Por tanto, los FIDEICOMITENTES se obligan con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquiera de los anteriores conceptos.

Para los efectos anteriores, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remitirá una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. Las partes acuerdan que ésta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Las

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final Página 37 de 40
---	-------------------------------	---

comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá a LOS FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro

LOS FIDEICOMITENTES

Grupo JV SAS
 Tel. 310-204-3344
 Dirección Calle 69 # 16 -35 Local 0, Bogotá
 Email. eradebronze@yahoo.com

Jose Israel Roa Mendoza
 Tel. 313-397-9945
 Dirección Carrera 6 # 9 - 215 Cajicá
 Email. joseiroamendoza@yahoo.es

Pedro Elías Abril Rodriguez
 Tel. 313-832-5249
 Dirección Calle 44C Bis # 51 - 30 Aprima Apto 211, Bogotá
 Email. pabrilr1@gmail.com

Martinez Arquitectura SAS
 Tel. 316-472-5026
 Dirección Carrera 13 Bis # 109 - 11 Apto 308, Bogotá
 Email. carlos@martinezarg.com


Maria Paula Gonzalez Bozzi
 Tel. 312-370-3029
 Dirección Carrera 17 # 93A - 05 Apto 201
 Email. mpaulagonzalesbozzi@gmail.com

Código Proyecto SAS
 Tel. 312-370-3029
 Dirección Carrera 17 # 93 - 82 Oficina 501, Bogotá
 Email. direccionproyectos@codigoproyectos.com

Fabrica Inmobiliaria SAS
 Tel. 316-3936402
 Dirección Carrera 8 # 85-31 Apto 302
 Email. jose.ramiro.corredor@gmail.com

LA FIDUCIARIA

Calle 34 No. 6 – 61, Piso 3, Bogotá D.C.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 38 de 40

Tel. 3394400

Email. spalomino@credicorpcapital.com

LOS FIDEICOMITENTES avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar a los FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. GESTIÓN DE RIESGO: La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que los FIDEICOMITENTES bajo su propio criterio determinarán y administrarán la liquidez para el desarrollo del PROYECTO y que realizaron sus propios análisis de cara a la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO, eximen a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el presente contrato fiduciario.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. CONFLICTO DE INTERESES: En los términos del Numeral 2.5.5. de la Parte II - Título II - Capítulo I y Numeral 2.2.6 del Título V-Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, LA FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. PROTECCIÓN DE DATOS: LOS FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, LA FIDUCIARIA podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de LA FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA tiene con los FIDEICOMITENTES. De conformidad con la legislación aplicable, los FIDEICOMITENTES podrán ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. CESIÓN: Teniendo en cuenta que el presente contrato se celebra en atención a las calidades personales de los intervinientes, los FIDEICOMITENTES no podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, salvo que cuenten con la

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 39 de 40

autorización previa y escrita de los demás FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. Igualmente, en el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pretenda ceder su posición contractual a un tercero, deberá conservar un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, en caso contrario, deberá contar con la aprobación de los ENCARGANTES para realizar la cesión.

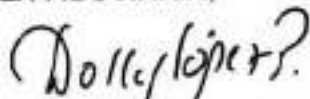
Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la FIDUCIARIA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.


Para constancia de lo anterior, se suscribe por cada una de las partes en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, el treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021).

LA FIDUCIARIA,



DOLLY LÓPEZ PAENCIA
 C.C. No. 51.823.243
 Representante Legal Suplente
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Por la fiduciaria de firma el 4 de mayo de 2021

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Final
		Página 40 de 40

LOS FIDEICOMITENTES

Luis F. González P.

LUIS FERNANDO GONZÁLEZ PAEZ
 C.C. 19.223.512
 Representante Legal
CÓDIGO PROYECTOS S.A.S.

José Luis Ramiro

JOSÉ LUIS RAMIRO CORREDOR
 C.C. 80.875.559
 Representante Legal
FÁBRICA INMOBILIARIA S.A.S.

Paula González

MARÍA PAULA GONZÁLEZ
 C.C. 53.177.290

Carlos Alberto Martínez Valencia

CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ VALENCIA
 C.C. 80.041.882
 Representante Legal
MARTÍNEZ ARQUITECTURA S.A.S.

Javier Alexander Vaca Leiva

JAVIER ALEXANDER VACA LEIVA
 C.C. 79.533.079
 Representante Legal
GRUPO JV S.A.S.


José Israel Roa Mendoza

JOSÉ ISRAEL ROA MENDOZA
 C.C. 72.940.025

Pedro Elías Abril Rodríguez

PEDRO ELÍAS ABRIL RODRÍGUEZ
 C.C. 19.146.023

[Handwritten signature]
 H/30 04/21


	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 1 de 43

OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI TEUSAQUILLO II VIS

Entre los suscritos:

- I. De una parte, **CÓDIGO PROYECTOS S.A.S.**, identificada con NIT 900.580.915-6, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 1, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**;
- II. De otra parte, **FÁBRICA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT 901.474.597-7, sociedad que comparece a través del Representante Legal Suplente que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 2, quien en conjunto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se denominarán **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;
- III. De otra parte, (i) **MARÍA PAULA GONZÁLEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.177.290 de Bogotá, actuando en su propio nombre y representación, y (ii) **MARTÍNEZ ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con NIT 900.405.953-8 de Bogotá, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 3, quienes en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominarán en forma conjunta como **FIDEICOMITENTES DISEÑADORES**;
- IV. De otra parte, (i) **GRUPO JV S.A.S.**, identificada con NIT 900.652.406-9, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 4; (ii) **JOSE ISRAEL ROA MENDOZA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 72.940.025 de Bogotá, actuando en nombre propio y **PEDRO ELÍAS ABRIL RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.146.023 de Bogotá, actuando en nombre propio, y (iv) **ORLANDO HERRÁN VARGAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.378.142 de Bogotá, actuando en nombre propio y **WILLIAM HERRÁN VARGAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.414.908 de Bogotá, actuando en nombre propio, quienes en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTE APORTANTES**;
- V. Y de otra parte, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 2 de 43

otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**.

Quienes conjuntamente se denominarán las "**PARTES**" e individualmente la "**PARTE**", hemos convenimos celebrar el presente OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, que se regirá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes

CONSIDERACIONES


PRIMERA. Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR pretenden desarrollar un proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) sobre los INMUEBLES que se definen más adelante.

SEGUNDA. Que el día treinta (30) de abril de 2021, las PARTES suscribieron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, que dio origen al FAI TEUSAQUILLO II VIS.

TERCERA. Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suscribió con los FIDEICOMITENTES APORTANTES, como propietarios actuales de los INMUEBLES, inicialmente dos contratos de Promesa de Aporte Fiduciario con los FIDEICOMITENTES APORTANTES Grupo JV S.A.S., José Israel Roa Mendoza y Pedro Elías Abril Rodríguez cuyo objeto consistió en (i) el aporte de los INMUEBLES que se describen más adelante al presente FIDEICOMISO, y (ii) la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez éste cumpla con las condiciones de pago pactadas en dichas promesas. El aporte de los INMUEBLES por parte de los fideicomitentes aportantes mencionados se llevó a cabo mediante la suscripción de la escritura pública número 1328 del 04 de mayo de 2021 de la Notaría 41 del círculo de Bogotá y en la escritura pública número 1352 del 5 de mayo de 2021 de la Notaría 41 del círculo de Bogotá.

CUARTA. Con posterioridad, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suscribió con los señores ORLANDO HERRÁN VARGAS y WILLIAM HERRÁN VARGAS, como propietarios actuales del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-321440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, un contrato de Promesa de Aporte Fiduciario cuyo objeto consistió en (i) el aporte del inmueble que se describe más adelante al presente FIDEICOMISO, y (ii) la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios a favor



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL <hr/> Página 3 de 43
---	-------------------------------	--

de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez éste cumpla con las condiciones de pago pactadas en dichas promesas.

QUINTA. En virtud de lo anterior, las PARTES han considerado la suscripción del presente OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA con el fin de vincular a los señores ORLANDO HERRÁN VARGAS y WILLIAM HERRÁN VARGAS en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, con el fin de que aporten el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-321440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro a favor del FIDEICOMISO.


SEXTA. Que es finalidad exclusiva en la constitución de este FIDEICOMISO adelantar, a través suyo, un proyecto de Vivienda de Interés Social enmarcado en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, y acogerse así al tratamiento de la utilidad en la enajenación de los predios y de la primera enajenación de las viviendas como rentas exentas en los términos del numeral 4º del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, así como al mismo tratamiento en el patrimonio autónomo FAI TEUSAQUILLO II VIS, para lo cual LA FIDUCIARIA certificará a través de su representante legal que los INMUEBLES que se aporten al FIDEICOMISO, se transfieren para el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS), conforme se indique en la licencia de urbanismo y construcción del proyecto; y además certificará a través de su Contador Público y/o Revisor Fiscal en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO el valor de las utilidades obtenidas por el FIDEICOMISO por concepto de la enajenación de las viviendas resultantes de la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) y las utilidades obtenidas en el desarrollo del proyecto mismo.

En cualquier caso, el amparo en la norma para el tratamiento de la utilidad como renta exenta, es decisión única y exclusiva de los BENEFICIARIOS.

SÉPTIMA. Que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, comparecerá junto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a suscribir las escrituras públicas que den cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa que suscriba el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con los adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del PROYECTO. Se aclara que EL FIDEICOMISO, por instrucción de los FIDEICOMITENTES, transferirá los inmuebles a los adquirentes a título de compraventa; pero con la suscripción del presente contrato queda claro que las obligaciones que surgen para el promitente vendedor y para el vendedor, estarán radicadas de manera exclusiva en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, dentro de las cuales se encuentran responder por el saneamiento de lo vendido; lo anterior, por ser éstos los únicos responsables del desarrollo del PROYECTO.

OCTAVA. Para efectos de la devolución de IVA de materiales en este tipo de proyectos, queda expresamente convenido que son los FIDEICOMITENTES quienes tienen real y único interés en el PROYECTO y el conocimiento para su comercialización y construcción.



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 4 de 43

Así las cosas, los FIDEICOMITENTES como constructores del PROYECTO podrán solicitar ante la Autoridad que corresponda la devolución del IVA.

NOVENA. Para cumplir con la finalidad acordada y establecida en el presente contrato, La FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO, llevará la contabilidad del PROYECTO, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras y/o costos incorporados a los bienes fideicomitidos, las que le serán reportadas por escrito por el GERENTE del PROYECTO o quien haga sus veces.

DÉCIMA. Que en el evento de presentarse alguna reclamación por un tercero que alegare algún derecho relacionado con el PROYECTO, bajo ninguna circunstancia el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA responderá frente al tercero; si la reclamación fuere presentada directamente contra EL FIDEICOMISO o contra LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMITENTES se obligan a salir en defensa de LA FIDUCIARIA asumiendo todos los gastos y costos que esto pueda ocasionar.

DÉCIMA PRIMERA. Que durante la etapa precontractual los FIDEICOMITENTES fueron debidamente: a) Informados por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterados de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

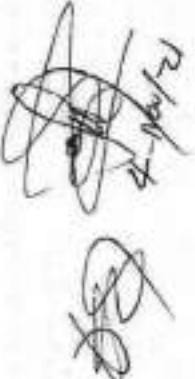
DÉCIMA SEGUNDA. Que en atención a lo anterior, los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente contrato de fiducia que se regirá por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación:

CLÁUSULAS


CAPÍTULO I DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- BIENES FIDEICOMITIDOS:** Hace referencia a los RECURSOS, los INMUEBLES, las mejoras que los FIDEICOMITENTES realicen y reporten sobre los INMUEBLES y los demás que por cualquier concepto lleguen a transferir los FIDEICOMITENTES al FIDEICOMISO.
- CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS:** Es la cesión de los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES APORTANTES a favor de quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos del parágrafo segundo del numeral 1. de la




 12/mar-75

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 5 de 43

- cláusula segunda.
3. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el documento suscrito por los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO en calidad de ENCARGANTES para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA, y una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO sean giradas a los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR.
 4. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en el presente contrato necesarios para realizar la entrega de recursos a los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, debidamente aprobados y certificados por el INTERVENTOR.
 5. **DOCUMENTO DE VINCULACIÓN:** Es el documento que al momento de la firma del CONTRATO DE VINCULACIÓN suscribirá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, donde se dé a conocer a estos terceros las características del PROYECTO, se haga referencia al precio, la identificación y características de las unidades que pretenden adquirir. Ejemplo de estos documentos son carta de separación, opción, oferta de compra o venta, entre otros.
 6. **ENCARGANTES:** Son los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, quienes en la ETAPA PREVIA suscribirán el correspondiente DOCUMENTO DE VINCULACIÓN y CONTRATO DE VINCULACIÓN para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA y cumplidas las CONDICIONES DE GIRO suscribirán las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA con los FIDEICOMITENTES.
 7. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Instrumento público que dará cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA, que será otorgado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en calidad de vendedor y en el cual la FIDUCIARIA actuando exclusivamente como vocera del presente FIDEICOMISO comparecerá a efectos de transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de su propiedad a favor del tercero interesado en adquirirlas. Los FIDEICOMITENTES serán los únicos responsables de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO, venta y del saneamiento legal. Los FIDEICOMITENTES comparecerán a asumir todas las responsabilidades, deberes y obligaciones que para el vendedor se generen de esa venta.
 8. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FAI TEUSAQUILLO II VIS, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
 9. **GERENTE:** Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien adelantará la gerencia y promoción del PROYECTO.
 10. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Será la sociedad CÓDIGO PROYECTOS S.A.S., quién podrá ser contratista mediante un contrato de los previstos en el Decreto 2090 de 1989, suscrito directamente con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para encargarse de la construcción del PROYECTO o podrá


[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 6 de 43

hacerlo con ocasión de las facultades y responsabilidades previstas en el presente CONTRATO, sin que sea responsabilidad de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO el cumplimiento de las obligaciones propias del constructor o las derivadas del contrato de construcción.

11. **INMUEBLES:** Son los bienes inmuebles, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-224626, 50C-423982 y 50C-1242453 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro que ya fueron transferidos al FIDEICOMISO y el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-321440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro, que será transferido con posterioridad a la suscripción del presente OTROSÍ, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.
12. **INTERVENTOR:** Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por los FIDEICOMITENTES, quienes bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevarán a cabo la vigilancia, control, seguimiento técnico y administrativo del PROYECTO.
13. **RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos líquidos que ingresen al FIDEICOMISO a saber: (i) Los recursos líquidos que aporten los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES en cumplimiento de los cronogramas de pagos establecidos en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y/o PROMESAS DE COMPRAVENTA; (ii) Las sumas de dinero que por cualquier concepto lleguen a aportar los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO; (iii) Los recursos provenientes del crédito constructor que los FIDEICOMITENTES obtengan para el desarrollo del PROYECTO; (iv) Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos líquidos en el Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A.
14. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR suscribirá promesas de compraventa con los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, quienes suscribieron un CONTRATOS DE VINCULACIÓN en la ETAPA PREVIA; así como con otros terceros interesados en adquirir las unidades disponibles del PROYECTO con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. En la PROMESA DE COMPRAVENTA se establecerá: (i) que los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del FIDEICOMISO y se contabilizarán como un pasivo del mismo; y (ii) la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO comparecerá a suscribir las escrituras públicas por medio de las cuales se dé cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA conforme las instrucciones de los FIDEICOMITENTES, en cuyo caso los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria se contabilizarán como un ingreso del FIDEICOMISO.
15. **PROMITENTES COMPRADORES:** Son los terceros que durante la ETAPA PREVIA se vincularon en calidad ENCARGANTES mediante la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN, y quienes en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN mediante la suscripción de contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en las respectivas PROMESAS DE



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 7 de 43

COMPRAVENTA

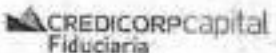
- 16. PROYECTO:** Consiste en la construcción de aproximadamente ciento ocho (108) unidades de vivienda de interés social (VIS), desarrolladas en una (1) etapas sometidas al régimen de propiedad horizontal. El PROYECTO contará con aproximadamente quince (15) parqueaderos de uso común, y otros bienes comunes tales como salones múltiples, lobby, recepción y work station. Los FIDEICOMITENTES podrán adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, pero sí con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
- 17. SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE:** Es el profesional o persona jurídica especializada laboralmente independiente de los FIDEICOMITENTES, quien bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades establecidas en la Ley 1796 de 2016 y en ningún caso podrá hacer las veces de INTERVENTOR teniendo en cuenta el régimen de incompatibilidades señalado en la mencionada ley.
- 18. UNIDADES INMOBILIARIAS:** Serán apartamentos tipo VIS de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO.

CLÁUSULA SEGUNDA. PARTES: Son partes del contrato las siguientes:

- 1. FIDEICOMITENTES:** Son las personas jurídicas y naturales que se relacionan a continuación, cuyos porcentajes de participación en el FIDEICOMISO equivaldrán en forma proporcional al monto de sus aportes al FIDEICOMISO y que, de acuerdo con los aportes iniciales y el aporte que se realizará en virtud al presente Otrosí, de acuerdo con lo previsto en la cláusula sexta siguiente, son los que se aquí se indican:

Nombre	Porcentaje de Participación
Grupo JV S.A.S	56,64%
José Roa Mendoza	10,82%
Pedro Abril Rodríguez	10,82%
Orlando Herrán Vargas	10,82%
William Herrán Vargas	10,82%
Código Proyecto S.A.S.	0,02%
Fabrica Inmobiliaria S.A.S	0,02%
Martínez Arquitectura S.A.S	0,02%
María Paula González	0,02%
Total	100%




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 8 de 43

PARÁGRAFO PRIMERO: En la medida en que se efectúen nuevos aportes, la participación de los derechos fiduciarios se recompondrá en función del valor de los aportes efectivamente recibidos por el FIDEICOMISO, cuyos valores y recomposición será instruida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA.


PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de los porcentajes antes indicados, una vez quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acrediten a la FIDUCIARIA que han girado a los FIDEICOMITENTES APORTANTES las sumas de dinero que se indican en la cláusula séptima siguiente en la sección **"INSTRUCCIONES PARA LA CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS"**, la FIDUCIARIA procederá a registrar a quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR también como FIDEICOMITENTES APORTANTES sin necesidad de instrucción adicional de los FIDEICOMITENTES APORTANTES. La inscripción así efectuada, se hará con base en el presente contrato de fiducia que para todos los efectos legales se tomará como el contrato de cesión de derechos principal, sin que se requiera instrucción adicional de los FIDEICOMITENTES APORTANTES o comunicación alguna diferente de la acreditación del pago del precio de los derechos fiduciarios en la forma antes indicada. Para efectos de claridad se precisa que la cesión de los derechos fiduciarios se hará de manera individual en relación con cada FIDEICOMITENTE APORTANTE, una vez se lleve a cabo el pago total en las fechas contempladas en las respectivas promesas de compraventa, es decir, que no tendrá que acreditarse el cumplimiento de la totalidad de INSTRUCCIONES PARA LA CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS, sino de manera individual para que se produzcan las cesiones individuales.

Una vez acreditado lo anterior, el cien por ciento (100%) de los derechos de participación en cabeza de Grupo JV S.A.S., José Roa Mendoza, Pedro Abril Rodríguez, Orlando Herrán Vargas y William Herrán Vargas, se registrarán así:

FIDEICOMITENTE	%	CESIONARIO 1	%	CESIONARIO 2	%
José Roa Mendoza	10,82	CÓDIGO PROYECTOS SAS	7,57	FÁBRICA INMOBILIARIA SAS	3,25
Pedro Abril Rodríguez	10,82	CÓDIGO PROYECTOS SAS	7,57	FÁBRICA INMOBILIARIA SAS	3,25
Orlando Herrán Vargas	10,82	CÓDIGO PROYECTOS SAS	7,57	FÁBRICA INMOBILIARIA SAS	3,25
William Herrán Vargas	10,82	CÓDIGO PROYECTOS SAS	7,57	FÁBRICA INMOBILIARIA SAS	3,25
Grupo JV	56,64	CÓDIGO PROYECTOS SAS	39,64	FÁBRICA INMOBILIARIA SAS	17,00



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and a scribble at the bottom right with the number '10-21'.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 9 de 43

2. FIDUCIARIA: Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIARIOS: Serán las siguientes personas en los siguientes porcentajes, titulares de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del presente FIDEICOMISO.

Nombre	Porcentaje de Beneficio
Código Proyecto S.A.S.	60,78%
Fabrica inmobiliaria S.A.S.	30,50%
Martínez Arquitectura S.A.S.	4,36%
María Paula González	4,36%
Total	100%


Los excedentes que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para los BENEFICIARIOS, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO: No obstante los porcentajes antes indicados, los beneficios de Martínez Arquitectura S.A.S y María Paula González estarán limitados a la suma de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTAPESOS M(CTE) (\$155.106.250) para cada uno. Una vez alcanzado el giro de los beneficios por el monto antes indicado, dichos FIDEICOMITENTES perderán la calidad de beneficiarios, en cuyo caso los porcentajes de Beneficio se redistribuirán de conformidad con la instrucción que impartan las personas que integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA CUARTA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con los FIDEICOMITENTES, y se obliguen en virtud de ésta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y a recibir por parte de los FIDEICOMITENTES determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO. LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO transferirá las unidades inmobiliarias a los PROMITENTES COMPRADORES a título de compraventa en cumplimiento de las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES como únicos responsables de la venta, construcción, y del saneamiento legal del PROYECTO. Los PROMITENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo de EL PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivadas del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes de EL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa. La calidad de PROMITENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL Página 10 de 43
---	-------------------------------	---

PROMITENTES COMPRADORES, serán invertidos en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA, cuyo prospecto y reglamento se dará a conocer de manera previa a la vinculación a la FIDUCIARIA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del ENCARGANTE y/o PROMITENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil y el Reglamento del Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los FIDEICOMITENTES APORTANTES, los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas del FIDEICOMISO o en los Encargos Fiduciarios que cada PROMITENTE COMPRADOR constituya en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO II OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO Y FINALIDAD: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS para destinarlos al desarrollo del PROYECTO conforme las instrucciones del presente contrato y las que otorguen los FIDEICOMITENTES, quienes son los únicos responsables del desarrollo del PROYECTO.

En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen los FIDEICOMITENTES y los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES en los Fondos de Inversión Colectiva que administre la FIDUCIARIA.

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, los FIDEICOMITENTES adelanten un PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 4º del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y de los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan, modifiquen o adicionen; y para que una vez finalizado el PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES, se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones de los FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA SEXTA. BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES aportan lo siguiente:

1. La suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) por parte de cada uno de los siguientes FIDEICOMITENTES:



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 11 de 43

Código Proyecto S.A.S.
Fabrica Inmobiliaria S.A.S.
Martínez Arquitectura S.A.S
María Paula González

Posteriormente, el activo del FIDEICOMISO se verá incrementado con los siguientes bienes:

1. Los INMUEBLES, que aportarán los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
2. Las mejoras que los FIDEICOMITENTES realicen y reporten sobre los INMUEBLES.
3. Los demás RECURSOS que ingresen al FIDEICOMISO.

RECURSOS: Los recursos se entenderán recibidos cuando efectivamente sean transferidos a las cuentas del FIDEICOMISO en pesos colombianos.

INMUEBLES: Los INMUEBLES identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-224626, 50C-423982 y 50C-1242453 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro, que ya fueron aportados al FIDEICOMISO, y el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-321440 se entenderá recibido en el FIDEICOMISO, cuando el GERENTE, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la respectiva escritura, allegue a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del mismo, en el que conste que el propietario es el FIDEICOMISO.

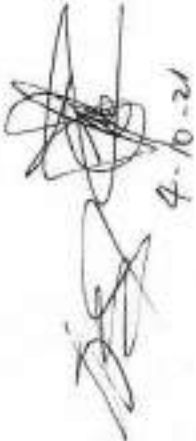
UNIDADES INMOBILIARIAS: Se entenderán del FIDEICOMISO una vez sean construidas y registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los INMUEBLES.

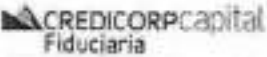
MEJORAS: Se entenderán incorporadas al FIDEICOMISO a medida que el FIDEICOMITENTE realice y reporte las mismas a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA mantendrá los bienes que recibirá a título de fiducia mercantil, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (artículo 1233 del Código de Comercio); de forma que los activos que hagan parte del FIDEICOMISO ampararán exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo aquí establecido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: BIENES FUTUROS. Respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, su existencia dependerá del cumplimiento de una condición o acontecimiento futuro que de no darse se entenderá fallida su existencia. La valoración de los bienes futuros se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

Algunos de los bienes fideicomitidos ostentan la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil. La valoración de estos bienes se realizará


 4-10-21

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 12 de 43

teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia.


CAPÍTULO III INSTRUCCIONES

CLÁUSULA SÉPTIMA. INSTRUCCIONES. En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, las que se enumeran a continuación y las demás que impartan quienes actúan como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de forma conjunta:

I. INSTRUCCIONES GENERALES:

1. Mantener la titularidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS y aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos.
2. Entregar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES la tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO a título de comodato precario. Una vez efectuada la **CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS**, se procederá a suscribir un nuevo contrato de comodato a favor de quienes conforman el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
3. Registrar en forma automática la **CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. Permitir a los FIDEICOMITENTES adelantar el desarrollo del PROYECTO sobre los INMUEBLES bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
5. Recibir, administrar e invertir los RECURSOS en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA. Los FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar el Reglamento del Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista, conociendo que además el mismo se encuentra a disposición para ser consultado en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
6. Poner los RECURSOS del FIDEICOMISO a disposición de los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dichos FIDEICOMITENTES efectúen la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
7. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que los FIDEICOMITENTES no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
8. Contabilizar como pasivo, los recursos que se transfieran al FIDEICOMISO en virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA y una vez suscrita la respectiva ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, contabilizar tales recursos como ingreso del FIDEICOMISO. Otorgar por instrucción de los FIDEICOMITENTES y en



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL Página 13 de 43
---	-------------------------------	---

cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA por ellos suscritas, las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando estos últimos se encuentren a paz y salvo por todo concepto, compareciendo los FIDEICOMITENTES como los únicos responsables de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.



9. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES, hipoteca a favor de la entidad bancaria o Fondo de Inversión, según aplique, que para el efecto indique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a fin de garantizar con dichos bienes el crédito constructor que éstos últimos y/o el FIDEICOMISO obtengan para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente, tendrá las facultades para firmar pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el acreedor financiero para la legalización del crédito constructor, previa instrucción en ese sentido por los FIDEICOMITENTES. Si como consecuencia de los requisitos que establezca la entidad financiera para el desembolso se debe modificar el presente FIDEICOMISO para incluir estipulaciones adicionales, quienes conforman el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA podrán suscribir dichas modificaciones sin la necesidad de obtener aprobación previa, expresa o tácita de los PROMITENTES COMPRADORES o ENCARGANTES, siempre que tales modificaciones no afecten sus derechos.
10. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del FIDEICOMISO.
11. Descotar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos liquidados en el FIDEICOMISO y el PROYECTO se encuentre en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
12. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los INMUEBLES, cuando sea el caso, y los RECURSOS.

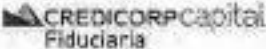
II. INSTRUCCIONES PARA LA CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS:

1. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá realizar el pago del precio de adquisición de los INMUEBLES en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, de conformidad con lo establecido a continuación:
 - 1.1. Por el aporte de los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-224626 y 50C-423982, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá pagar en favor de la sociedad GRUPO JV S.A.S., el precio establecido en el Anexo 5 de este CONTRATO y de acuerdo con los plazos que se contemplan en dicho anexo.



- 1.2. Por el aporte del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1242453, el FIDEICOMIENTE DESARROLLADOR deberá pagar en favor de JOSE ISRAEL ROA Y PEDRO ELÍAS ABRIL, el precio establecido en el Anexo 6 de este CONTRATO y de acuerdo con los plazos que se contemplan en dicho anexo.
 - 1.3. Por el aporte del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-321440, el FIDEICOMIENTE DESARROLLADOR deberá pagar en favor de Orlando Herrán Vargas y William Herrán Vargas, el precio establecido en el Anexo 6A de este CONTRATO y de acuerdo con los plazos que se contemplan en dicho anexo.
 - 1.4. Una vez el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite a la FIDUCIARIA la totalidad de los pagos descritos en el numeral anterior en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, la FIDUCIARIA registrará automáticamente y sin necesidad de instrucción o autorización alguna en este sentido, dentro del día hábil siguiente a la acreditación del pago, la CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS. La FIDUCIARIA no será responsable de verificar la validez de los soportes bancarios remitidos por los FIDEICOMITENTES.
2. En todo caso, la CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS se entenderá realizada por el valor pactado de manera individual para cada FIDEICOMITENTE APORTANTE, de conformidad con los Anexos 5, 6 y 6A y en forma individual para cada FIDEICOMITENTE APORTANTE. Por lo anterior, el valor de las cesiones que se contempla en los Anexos 5, 6 y 6A será este el costo fiscal para el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en desarrollo de las Promesas de Aporte Fiduciario suscritas entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
 3. En caso de no efectuarse los pagos antes relacionados dentro del plazo establecido, los FIDEICOMITENTES APORTANTES requerirán por escrito y por correo certificado al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con el fin que se allane a cumplir su obligación de pago dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al requerimiento. Si vencido este término el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no ha cumplido con el pago, los FIDEICOMITENTES APORTANTES podrán solicitar a la FIDUCIARIA la restitución de los INMUEBLES, una vez acrediten ante la FIDUCIARIA el reembolso de la totalidad de los recursos pagados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a excepción del valor que haya sido pagado a título de arras de conformidad a lo establecido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los FIDEICOMITENTES APORTANTES en la Promesa de Aporte suscrita, valores que se incluyen en el Anexo 5, Anexo 6 y Anexo 6A. La acreditación se realizará mediante la entrega de los soportes bancarios de consignación de los recursos.


4-10-21


	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 15 de 43

El incumplimiento de los pagos de los INMUEBLES identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-224626 y 50C-423982, no implicará un incumplimiento del pago de los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1242453 y 50C-321440 y viceversa. En consecuencia, la solicitud de restitución de los INMUEBLES solamente podrá realizarse respecto de aquellos cuyos pagos fueron incumplidos.

No obstante, si pasados treinta (30) días hábiles contados desde el plazo para realizar el último pago del numeral 1.1. o del numeral 1.2., los FIDEICOMITENTES APORTANTES no acreditan la devolución de los recursos de que trata este numeral en favor de quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, estos últimos podrán instruir a la FIDUCIARIA para que: a) registre la cesión de derechos de los FIDEICOMITENTES APORTANTES en favor del FIDEICOMITENTES DESARROLLADOR, con base en los comprobantes bancarios de pago que estos aporten; b) proceda a restituir los inmuebles en común y proindiviso; y c) decrete incumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y se liquide el FIDEICOMISO.


CLÁUSULA OCTAVA. REALIZACIÓN DE GIROS: El procedimiento para que la FIDUCIARIA realice giros con los RECURSOS, será el siguiente:

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que el GERENTE con el visto bueno del INTERVENTOR le indiquen, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el GERENTE que son competentes para instruir a la FIDUCIARIA, así como la firma del INTERVENTOR.
2. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
3. El GERENTE deberá indicar a la FIDUCIARIA la modalidad del giro, a saber: (i) cheque que se entregará directamente al destinatario del giro, o (ii) transferencia electrónica vía ACH.

De igual manera se podrá utilizar el portal transaccional de la FIDUCIARIA para solicitar giros, caso en el cual igualmente se registrarán las firmas, claves y/o autorizaciones del GERENTE y del INTERVENTOR; y se seguirá el siguiente procedimiento.

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que instruya el GERENTE a través del portal transaccional de la FIDUCIARIA, previo visto bueno del INTERVENTOR para lo cual estos deberán suscribir el siguiente documento:
 - Reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos.



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 16 de 43

2. El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el FIDEICOMISO y el rol de las mismas. Así mismo, registrará en el formato de registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la FIDUCIARIA, indicando las condiciones de manejo.

PARÁGRAFO PRIMERO: PRELACIÓN DE GIROS. En todo caso, los giros, pagos y provisiones que realice la FIDUCIARIA, seguirán la siguiente prelación:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos.
3. Costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. Atención del crédito constructor a favor de la entidad financiera que eventualmente financie el PROYECTO.
5. Costos y gastos del PROYECTO.
6. Demás giros que solicite el GERENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en 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 recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes entienden, que en desarrollo del contrato, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO, sea responsabilidad de la FIDUCIARIA, los FIDEICOMITENTES estarán obligados a suministrar a LA FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por los FIDEICOMITENTES.


CAPÍTULO IV ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

CLÁUSULA NOVENA. ETAPA DE PARQUEO: Tiene por finalidad la transferencia al FIDEICOMISO de cada uno de los INMUEBLES sobre los cuales el FIDEICOMITENTE





 12-01-17

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL Página 17 de 43
---	-------------------------------	---

DESARROLLADOR adelantará el desarrollo del PROYECTO. Durante esta etapa, el FIDEICOMISO mantendrá la titularidad de los INMUEBLES mientras que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita los giros en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES y se realiza el registro de la CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.

El término de duración de la ETAPA DE PARQUEO es de doce (12) meses, contados de la siguiente manera:

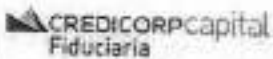
- i) Para los FIDEICOMITENTES APORTANTES Grupo JV S.A.S., José Israel Roa Mendoza y Pedro Elías Abril Rodríguez, serán contados desde la fecha de suscripción del contrato de fiducia inicial, suscrito el 30 de abril de 2021.
- ii) Para los FIDEICOMITENTES APORTANTES Orlando Herrán Vargas y William Herrán Vargas, serán contados desde la fecha de suscripción del presente otrosí.

CLÁUSULA DÉCIMA. ETAPA PREVIA: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción del mismo a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritas por terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes de dicho PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

1. La designación del INTERVENTOR.
2. La entrega a la FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda de la respectiva etapa del PROYECTO.
3. La entrega por parte de los FIDEICOMITENTES, de un número mínimo de CONTRATOS DE VINCULACIÓN y sus correspondientes DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmadas por las partes y con la totalidad de los documentos soporte de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de la respectiva etapa del PROYECTO, que para esta Etapa está determinado en un setenta por ciento (70%) del total de las unidades de la respectiva etapa del PROYECTO. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que celebren los FIDEICOMITENTES con proveedores, socios, administradores, parientes de hasta tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIDEICOMISO.




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 18 de 43

4. La existencia y entrega a la FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada de la respectiva etapa del PROYECTO.
5. La entrega a la FIDUCIARIA de factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios necesarios para el PROYECTO.
6. Presentación por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de una o varias de las siguientes fuentes de financiación que permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero, conforme a la prefactibilidad entregada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:
 - 6.1. Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO; o
 - 6.2. Operación de financiamiento celebrada entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o el Fideicomiso de administración inmobiliaria, por el monto requerido para financiar el PROYECTO, con (i) un Fondo de Inversión administrado por una sociedad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia; (ii) un Fondo de Inversión extranjero administrado por una sociedad cuyas acciones se coticen en la Bolsa de Valores de Nueva York; o
 - 6.3. Vinculación al fideicomiso de administración inmobiliaria, en calidad de Fideicomitente Aportante, de un Fondo de Inversión administrado por una Sociedad Administradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, un Fondo de Inversión extranjero administrado por una sociedad cuyas acciones se coticen en la Bolsa de Valores de Nueva York y de un Socio Inversor, quienes se obligarán a realizar el aporte de los recursos requeridos para el cierre financiero del PROYECTO.

Con la presentación de la fuente de financiación, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará a la fiduciaria una Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el Proyecto es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de COMPRADORES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 19 de 43


Adicionalmente, en caso de que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR presente alguna de las fuentes de financiación establecidas en los literales 6.2 o 6.3. anteriores, éste deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Entregar a la Fiduciaria un due diligence del Socio Inversionista, que incluya la verificación de origen así como la capacidad de prestar o invertir los recursos a que se ha comprometido, con concepto favorable.
- II. Entregar a la Fiduciaria soporte de desembolso del cien por ciento (100%) de los recursos requeridos para financiar el PROYECTO, al fideicomiso de administración inmobiliaria; ó
- III. Garantizar el abono de los recursos en caso de realizarse desembolsos parciales por inicio (preoperativos) y avance de obra. Este requisito se cumplirá con la entrega de alguno de los siguientes documentos:
 - Certificado expedido por una entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en la cual conste la existencia de una Aval, carta de crédito o cualquier garantía bancaria en favor del fideicomiso de administración inmobiliaria, por el monto total de los recursos pendientes para el cierre financiero;
 - Certificado expedido por una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en el cual conste la existencia de un negocio fiduciario irrevocable con fines de garantía, con recursos liquidados suficientes para cubrir el monto total de los desembolsos pendientes para el cierre financiero y cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO INMOBILIARIO; ó
 - Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación irrevocable que sea otorgada por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO.

El cumplimiento de la Condición financiera estará sujeto a aprobación por parte de la Fiduciaria, situación que es conocida y aceptada por el CONSTITUYENTE DESARROLLADOR desde la firma del contrato.

7. Adicionalmente, se deberá entregar Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la condición comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimiento.
8. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el GERENTE, por los



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL Página 20 de 43
---	-------------------------------	---

amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían los mismos FIDEICOMITENTES y la entidad financiera que eventualmente llegará a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor

9. La entrega a la FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición del INMUEBLE con menos de treinta (30) días de expedición en el que conste que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria y que se encuentra libre de gravámenes y limitaciones. Igualmente, se deberá entregar un estudio de títulos actualizado y elaborado por un abogado externo del FIDEICOMITENTE, en el cual se emita con concepto favorable del abogado que lo realice y en el que conste que la tradición del INMUEBLE es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones, salvo el que se constituya para garantizar los créditos que otorgue la entidad financiera para el desarrollo del PROYECTO o de la respectiva etapa.
10. La CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS.
11. Que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en sus obligaciones de pago por concepto de remuneración fiduciaria.

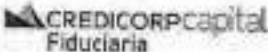
El término para la culminación de la ETAPA PREVIA del PROYECTO, es de doce (12) meses, los cuales se contarán a partir del día siguiente a la fecha de terminación de la ETAPA DE PARQUEO. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por un término de doce (12) meses adicionales, automáticamente.

Sin perjuicio de los plazos antes indicados y aún sin que se hubiera efectuado la CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS, quienes integran el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrán solicitar a la FIDUCIARIA la iniciación de la ETAPA PREVIA a fin de iniciar la comercialización del PROYECTO, en el entendido que sin que ocurra la CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS no se podrá acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

PARÁGRAFO PRIMERO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. En el evento en que los FIDEICOMITENTES no acrediten el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión de los ENCARGANTES en el Fondo Abierto Fiducorcorp Vista, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si éstos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de Fiducorcorp Vista.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos a los FIDEICOMITENTES, su responsabilidad establecida en esta



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 21 de 43

cláusula, se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte de los FIDEICOMITENTES el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que todos los rendimientos financieros que se generen a partir de la fecha en que los recursos se entreguen al FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO serán del FIDEICOMISO y los FIDEICOMITENTES podrán disponer de ellos. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar al FIDEICOMISO para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

A partir de la iniciación de este periodo, la FIDUCIARIA pondrá los recursos del FIDEICOMISO a disposición de los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato. En todo caso, no antes de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades de vivienda, ante la autoridad competente.

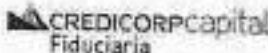
Así mismo, iniciado este periodo, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá celebrar las PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros que suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN en la ETAPA PREVIA con el fin de adquirir unidades resultantes del PROYECTO, así como con aquellos terceros que deseen adquirir durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN una o más unidades inmobiliarias resultantes del proyecto. En las PROMESAS DE COMPRAVENTA así suscritas deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no a LOS FIDEICOMITENTES.

El término para la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN es de veintiocho(28) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Esta fecha deberá aparecer en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. INTERVENTORÍA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE, previo envío de la respectiva hoja de vida por parte del GERENTE a LA FIDUCIARIA, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Igualmente, en caso de requerirse, el PROYECTO contará con un SUPERVISOR TÉCNICO laboralmente independiente de los FIDEICOMITENTES, quien bajo su exclusiva



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 22 de 43


cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades de supervisión técnica del PROYECTO de conformidad con lo establecido en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO V OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones las siguientes:

1. Suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES y a terceros.
2. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, los FIDEICOMITENTES se obligan a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
3. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
5. Cumplir con las obligaciones que para el Constructor y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016 o demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
6. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
7. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin


 12-PL-4

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL Página 23 de 43
---	-------------------------------	---

perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.


8. Asumir el pago de los impuestos relacionados con los INMUEBLES que se causen después de transferidos los INMUEBLES al FIDEICOMISO.
9. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de los FIDEICOMITENTES, por concepto de remuneración de la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en particular las siguientes:

14.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Salir al saneamiento por evicción de los INMUEBLES.
2. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato cuando sea propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
3. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
5. Reportar mensualmente por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES, mediante escrito firmado por el representante legal y el revisor fiscal y/o contador de los FIDEICOMITENTES.
6. Instruir y autorizar a la FIDUCIARIA cuando se requiera la constitución de Hipoteca sobre los INMUEBLES para respaldar obligaciones del FIDEICOMISO, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
7. Simultáneamente al momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberán adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que los INMUEBLES sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 24 de 43

numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.

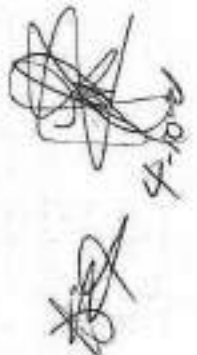
8. Ejercer la custodia y tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
9. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
10. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
11. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.

14.2 OBLIGACIONES EN LA ETAPA PREVIA:


1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES al momento de la vinculación al FIDEICOMISO.
3. Informar a la FIDUCIARIA, por lo menos cada seis (6) meses, el estado de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
4. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.
5. Tramitar por su cuenta y riesgo, ante la autoridad Municipal, Departamental o Distrital competente, las licencias y permisos que se requieran para el desarrollo del PROYECTO.

15.3 OBLIGACIONES EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el PROYECTO, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.
2. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
3. Teniendo en cuenta que serán los FIDEICOMITENTES quienes manejen la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dichos FIDEICOMITENTES deberán remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo de los pagos efectuados por el



Handwritten signature and initials, possibly including the date 4-10-14.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 25 de 43

correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.

- Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA DECIMO QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DEL PROYECTO: Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:


15.1 OBLIGACIONES GENERALES:

- Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.
- Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
- Salir al saneamiento de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los PROMITENTES COMPRADORES, LA FIDUCIARIA y terceros.
- Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada en una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO.
- Suministrar trimestralmente a la FIDUCIARIA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
- Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
- Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, pagos por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
- Asumir las obligaciones propias de la calidad de "Enajenador de vivienda", así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus modificaciones y reglamentaciones.**

15.2 OBLIGACIONES EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 26 de 43

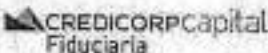
fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES.

2. Remitir a la FIDUCIARIA durante la etapa de construcción, un resumen semestral de los informes presentados por los FIDEICOMITENTES y el INTERVENTOR, con indicación del grado de avance del PROYECTO y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas que elabore la FIDUCIARIA y que le sean presentadas a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.
3. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en las PROMESAS DE COMPRAVENTA de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
4. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO.
5. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
6. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
7. Protocolizar mediante escritura pública la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE, así como en los folios de matrícula de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, de manera previa a la suscripción de las ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, de conformidad Ley 1796 de 2016, y/o las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
8. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones las siguientes:

1. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES Orlando Herrán Vargas y William Herrán Vargas, deberán transferir a título de Aporte, dentro de los quince (15) días



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 27 de 43

siguientes a la suscripción de este CONTRATO, los INMUEBLES a favor del FIDEICOMISO.


CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DISEÑADORES. Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones pero sin limitarse a estas, las siguientes:

1. Elaborar el esquema básico de delineamiento general del PROYECTO.
2. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluya: plano urbanístico con cuadro de áreas, plantas y unidades inmobiliarias.
3. Elaborar planos a escalas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas.
4. Elaborar todos los planos requeridos para el trámite y obtención de licencia de construcción y licencia de obras de urbanismo.
5. Atender dentro de los tiempos permitidos las observaciones de la curaduría.
6. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos.
7. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, escaleras, baños, pisos, muebles, etc.
8. Elaborar planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
9. Realizar la coordinación técnica de los diseños técnicos previo al inicio de la construcción.
10. Elaborar planos para el Reglamento de Propiedad Horizontal.
11. Cumplir con los requisitos establecidos en los Capítulos II, Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997, Ley 1796 de 2016 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
12. Acompañamiento y supervisión arquitectónica durante el desarrollo de las etapas del PROYECTO.
13. Presentar a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un cronograma de trabajo en el que se especifique el día y tipo de entregable a presentar a éste último. Cronograma que los FIDEICOMITENTES DISEÑADORES se obligan a respetar y cumplir a cabalidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: En concordancia a las obligaciones anteriormente establecidas y, sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las mismas que los FIDEICOMITENTES DISEÑADORES adquieren, queda entendido que la responsabilidad de éstos frente a terceros será únicamente respecto a las labores por ellos ejecutadas. Así, los FIDEICOMITENTES DISEÑADORES no responderán por reclamaciones o perjuicios derivados de la actividad constructiva o comercializadora del PROYECTO, salvo que dichas reclamaciones o perjuicios hayan sido causadas directamente como consecuencia de fallas u omisión en la actividad por éstos ejercida.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los previstos en otras cláusulas de este contrato, corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio y los siguientes:




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 28 de 43


1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en la Ley y en este contrato.
2. Recibir los informes y rendiciones de cuentas en las formas y oportunidades pactadas.
3. Exigir, revisar y aprobar las cuentas del FIDEICOMISO.
4. Solicitar la remoción de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el Artículo 1239 del Código de Comercio.
5. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
6. Autorizar la modificación y/o prórroga del presente contrato.
7. Autorizar la cesión de derechos en el FIDEICOMISO y sus modalidades.
8. Crear los comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.
9. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución del PROYECTO.
10. Los demás reconocidos en la Ley y en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Con la suscripción del presente documento los FIDEICOMITENTES declaran: (i) encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, además, declaran que no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera; (ii) que no han sido notificados de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; (iii) que se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO y (iv) que el presente negocio fiduciario no se celebra como mecanismo de defraudación o evasión tributaria, toda vez que las actividades que desarrollará la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO corresponden a las instruidas por los FIDEICOMITENTES para cumplir con el objeto y la finalidad establecidos en el mismo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere las siguientes obligaciones:


1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL Página 29 de 43
---	-------------------------------	---

3. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por los FIDEICOMITENTES de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen los FIDEICOMITENTES, quienes son por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de LA FIDUCIARIA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.
5. Remitir semestralmente a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, el informe periódico a que hace referencia el numeral 6.2.1. de la Circular Externa 007 de 2017 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Pedir instrucciones a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
8. Informar a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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.
9. Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y los FIDEICOMITENTES y los PROMITENTES COMPRADORES declaran



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL Página 30 de 43
---	-------------------------------	--

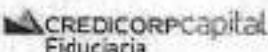
- conocerlos y aceptarlos.
10. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
 11. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
 12. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO en la ETAPA PREVIA y, en general, por los PROMITENTES COMPRADORES sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la FIDUCIARIA procederá a informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para que éste imparta a la FIDUCIARIA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
 13. Presentar a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES semanalmente.
 14. Presentar a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe semanal de saldos en cada uno de los aportes efectuados por terceros en la etapa previa en un archivo de Excel.
 15. Adelantar y llevar a su término la liquidación final del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.
 16. Enviar los certificados de retenciones, certificados patrimoniales, Estados Financieros y toda la información tributaria y contable que requieran los FIDEICOMITENTES, cuando estos lo soliciten.
 17. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los RECURSOS, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de los FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 31 de 43

de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.


Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por:


1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
2. El destino final que los FIDEICOMITENTES den a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO.
3. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO.
4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES o los PROMITENTES COMPRADORES.

CAPÍTULO VI REMUNERACIÓN Y GASTOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, las cuales estarán a cargo de los FIDEICOMITENTES:

1. **Por estructuración:** DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. **Por administración:** Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - a. **Etapa de parqueo:** Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta el inicio de la ETAPA PREVIA, se cobrará una comisión equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV), pagadera por mes o fracción, mientras dure la ETAPA DE PARQUEO del PROYECTO.
 - b. **Etapa previa:** Desde el inicio de la ETAPA PREVIA y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMLMV), pagadera por mes o fracción, mientras dure la ETAPA PREVIA del PROYECTO.
 - c. **Etapa de construcción:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al cero punto cuarenta y cinco por ciento (0.45%) sobre el valor proyectado de las ventas de la respectiva Etapa del PROYECTO con un mínimo garantizado de cincuenta millones de pesos m/cte (\$50.000.000) y será pagada en cuotas de igual valor dividido en el número de meses que dure la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN de la respectiva etapa.




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 32 de 43

Para efectos de volver fija esta comisión, se tomarán las ventas presupuestadas del PROYECTO y se aplicará el porcentaje señalado, siendo pagadera la comisión en el número de meses en los cuales dure la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. En todo caso, al terminar la construcción se ajustará la liquidación sobre el valor sobre el real de las ventas.

En caso de prorrogarse la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA cobrará una comisión mensual equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV).

Etapas de liquidación: Bajo el entendido que se ha cumplido el plazo anterior para la última de las etapas del proyecto, si el contrato no ha sido liquidado, se cobrarán uno punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (1.5 SMMLV) por mes o fracción hasta su terminación.


d. La comisión de administración incluye:

- La realización de treinta (30) giros por mes. Estos giros no son acumulables. Por cada giro adicional, se cobrará una suma de cinco mil pesos (\$5.000) si se realizado vía portal transaccional, dieciocho mil pesos (\$18.000) pesos si se realiza mediante orden física o veintidós mil pesos (\$22.000) si se realiza mediante cheque.
- La entrega de hasta 130 tarjetas de recaudo. Por cada tarjeta adicional se cobrará una comisión de TRES MIL PESOS M/CTE (\$3.000) por cada una más IVA. Esta comisión se ajustará anualmente en el IPC certificado por el DANE.

3. En los siguientes eventos, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- a. Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV).
- b. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista o en fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital S.A. Comisionista de Bolsa, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual los FIDEICOMITENTES y los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista.
- c. En el evento de liquidarse el FIDEICOMISO antes de transcurridos tres (3)



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 33 de 43

meses de su vigencia, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) meses de comisión de administración.

- d. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los FIDEICOMITENTES.


PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuenta automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que los FIDEICOMITENTES tengan bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. GASTOS DEL FIDEICOMISO: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de los FIDEICOMITENTES.

Se considerarán como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este CONTRATO o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 34 de 43

3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los pagos necesarios para atender periódicamente el Crédito Constructor otorgado por el acreedor financiero al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume, ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.


PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a los FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente parágrafo.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

CAPÍTULO VII ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES: Siempre que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES y éstos pretendan dar instrucciones a LA FIDUCIARIA diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 35 de 43

con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

1. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de la misma a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA con copia dirigida a cada uno de los FIDEICOMITENTES.
2. Cada FIDEICOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
3. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
4. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

**CAPÍTULO VIII
DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN**

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad, sin que en ningún caso exceda diez (10) años contados a partir de la fecha de suscripción.


CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. MODIFICACIONES: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA por documento privado. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. TERMINACIÓN: El presente contrato podrá darse por terminado por el acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por el cumplimiento de su objeto.
3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los ENCARGANTES en los siguientes casos:
 - a. Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - b. Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo



Handwritten signature and scribbles, including the number '12-01-15' written vertically.

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 36 de 43

- consecutivo de dos (2) meses.
- Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los inmuebles fideicomitidos, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
 - Por encontrarse los FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

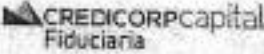
CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuera decidida por las partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES se le reintegrarán las sumas de dinero que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrarán los INMUEBLES del FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN o DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN con los ENCARGANTES, a quienes les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TRIGÉSIMA. LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACION DEL CONTRATO: Ocurred la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas, se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

- (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
- Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán a los FIDEICOMITENTES o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.
- Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no




	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL Página 37 de 43
---	-------------------------------	---

puieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO TERCERO: NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS. En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:


1. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, invierta los recursos en nombre y cuenta de los FIDEICOMITENTES, de conformidad con lo indicado en este contrato.
2. En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CAPÍTULO IX DISPOSICIONES VARIAS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. INDEMNIDAD: Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento, se obligan a mantener indemne a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto, por posibles responsabilidades de naturaleza fiscal, tributaria, extracontractual, administrativa y policiva; y por contratos que celebre el FIDEICOMISO. Por tanto, los FIDEICOMITENTES se obligan con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquiera de los anteriores conceptos.

Para los efectos anteriores, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remitirá una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. Las partes acuerdan que ésta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 38 de 43

y hasta cinco (5) años después de su liquidación

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá a LOS FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro

LOS FIDEICOMITENTES

Grupo JV SAS
Tel. 310-204-3344
Dirección Calle 69 # 16 -35 Local 0, Bogotá
Email. eradebronce@yahoo.com

José Israel Roa Mendoza
Tel. 313-397-9945
Dirección Carrera 6 # 9 - 215 Cajicá
Email. joseiroamendoza@yahoo.es

Pedro Elías Abril Rodríguez
Tel. 313-832-5249
Dirección Calle 44C Bis # 51 - 30 Aprima Apto 211, Bogotá
Email. pabrilr1@gmail.com


Orlando Herrán Vargas
Tel. []
Dirección [], Bogotá
Email. []

Willian Herrán Vargas
Tel. []
Dirección [], Bogotá
Email. []

Martínez Arquitectura SAS
Tel. 316-472-5026
Dirección Carrera 13 Bis # 109 - 11 Apto 308, Bogotá
Email. carlos@martinezarq.com


4-10-21



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL Página 39 de 43
---	-------------------------------	---

María Paula González Bozzi
 Tel. 312-370-3029
 Dirección Carrera 17 # 93A - 05 Apto 201
 Email. mpaulagonzalesbozzi@gmail.com

Código Proyecto SAS
 Tel. 312-370-3029
 Dirección Carrera 17 # 93 - 82 Oficina 501, Bogotá
 Email. direccionproyectos@codigoproyectos.com

Fabrica Inmobiliaria SAS
 Tel. 316-3936402
 Dirección Carrera 8 # 85-31 Apto 302
 Email. jose.ramiro.corredor@gmail.com

LA FIDUCIARIA
 Calle 34 No. 6 – 61, Piso 3, Bogotá D.C.
 Tel. 3394400
 Email. spalomino@credicorpcapital.com


LOS FIDEICOMITENTES avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar a los FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. GESTIÓN DE RIESGO: La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que los FIDEICOMITENTES bajo su propio criterio determinarán y administrarán la liquidez para el desarrollo del PROYECTO y que realizaron sus propios análisis de cara a la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO, eximen a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el presente contrato fiduciario.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. CONFLICTO DE INTERESES: En los términos del Numeral 2.5.5. de la Parte II - Título II - Capítulo I y Numeral 2.2.6 del Título V-Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, LA FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL Página 40 de 43
---	-------------------------------	---

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. PROTECCIÓN DE DATOS: LOS FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, LA FIDUCIARIA podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de LA FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA tiene con los FIDEICOMITENTES. De conformidad con la legislación aplicable, los FIDEICOMITENTES podrán ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.


CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. CESIÓN: Teniendo en cuenta que el presente contrato se celebra en atención a las calidades personales de los intervinientes, los FIDEICOMITENTES no podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, salvo que cuenten con la autorización previa y escrita de los demás FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. Igualmente, en el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pretenda ceder su posición contractual a un tercero, deberá conservar un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, en caso contrario, deberá contar con la aprobación de los ENCARGANTES para realizar la cesión.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la FIDUCIARIA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

Parágrafo: No obstante lo previsto en la presente cláusula, las cesiones contempladas en el párrafo segundo de la cláusula segunda anterior, no requerirán de la autorización previa y expresa de los beneficiarios de área; así mismo, la inclusión de nuevos fideicomitentes al presente fideicomiso, no requerirá la autorización previa y expresa de los beneficiarios de área.



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 41 de 43

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

***** ESPACIO PARA FIRMAS*****


EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

Luis F. González P.
LUIS FERNANDO GONZALEZ PAEZ
 C.C. 19.223.512
 Representante Legal
CÓDIGO PROYECTOS S.A.S.
 NIT 900.580.915-6

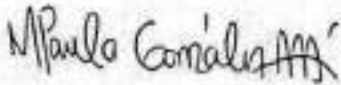
EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

Juan A. Arias
JUAN ANDRES ARIAS ROZO
 C.C. 79.983.160
 Representante Legal Suplente
FÁBRICA INMOBILIARIA S.A.S.

[Handwritten signature]
 4-10-21
[Handwritten signature]

	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión BORRADOR PARA DISCUSIÓN
		Página 42 de 44

FIDEICOMITENTES DISEÑADORES,



MARÍA PAULA GONZÁLEZ
C.C. 53.177.290 de Bogotá



CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ VALENCIA
C.C. 80.041.882
Representante Legal
MARTÍNEZ ARQUITECTURA S.A.S.
NIT 900.405.953-8

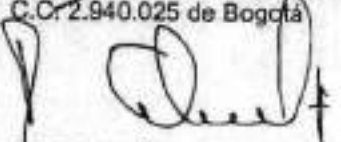
FIDEICOMITENTE APORTANTES,



JAVIER ALEXANDER VACA LEIVA
C.C. 79.533.079
Representante Legal
GRUPO JV S.A.S.
NIT 900.652.406-9





JOSE ISRAEL ROA MENDOZA
C.C. 2.940.025 de Bogotá




PEDRO ELÍAS ABRIL RODRÍGUEZ
C.C. 19.146.023 de Bogotá



	FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión FINAL
		Página 43 de 43



ORLANDO HERRÁN VARGAS
C.C. 19.378.142 de Bogotá


WILLIAM HERRÁN VARGAS
C.C. 19.414.908 de Bogotá

LA FIDUCIARIA,

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.


R-014

	OTROSÍ No. 2 FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Definitiva
		Página 1 de 4

**OTROSÍ No. 2
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA FAI TEUSAQUILLO II VIS.**

Entre los suscritos:

De una parte:

I. De una parte, **CÓDIGO PROYECTOS S.A.S.**, identificada con NIT 900.580.915-6, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 1, quién en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**;

II. De otra parte, **FÁBRICA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT 901.474.597-7, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 2, quién en conjunto con el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se denominarán **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;

III. De otra parte, (i) **MARÍA PAULA GONZÁLEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.177.290 de Bogotá, actuando en su propio nombre y representación, y (ii) **MARTÍNEZ ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con NIT 900.405.953-8 de Bogotá, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 3, quienes en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominarán en forma conjunta como **FIDEICOMITENTES DISEÑADORES**;

IV. De otra parte, (i) **GRUPO JV S.A.S.**, identificada con NIT 900.652.406-9, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como Anexo 4; (ii), **ORLANDO HERRÁN VARGAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.378.142 de Bogotá, actuando en nombre propio y (iii) **WILLIAM HERRÁN VARGAS** identificado con cédula de ciudadanía número 19.414.908 de Bogotá, actuando en nombre propio, quienes en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTE APORTANTES**;



V. Y de otra parte, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**.

Convenimos celebrar el presente otrosí No. 2 **AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, que se regirá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguiente:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del treinta (30) de abril de 2021, entre los FIDEICOMITENTES y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, se constituyó el fideicomiso FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS cuyo objeto consistió en la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS para destinarlos al desarrollo del PROYECTO denominado "Teusaquillo II VIS - Boroló", en adelante el CONTRATO

SEGUNDA: Que mediante documento privado de octubre de 2021, entre los FIDEICOMITENTES y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, se suscribió el Otrosí No.1 Integral al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI TEUSAQUILLO II VIS, en el sentido de establecer que hay un lote adicional que se suma al proyecto, se incorporaron unos fideicomitentes adicionales y se estableció agrandar el proyecto según se dispuso al interior de ese documento.


TERCERA: Que en la cláusula VIGÉSIMOSÉPTIMA del contrato fiduciario "MODIFICACIONES" se estableció que el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA por documento privado. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.

CUARTA: Que LOS FIDEICOMITENTES requieren modificar el plazo establecido para la ETAPA OPERATIVA como se define más adelante.

QUINTA: Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las partes acuerdan



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'WF' and 'BF'.

	OTROSÍ No. 2 FAI TEUSAQUILLO II VIS	Versión Definitiva
		Página 3 de 4

la presente modificación al CONTRATO DE FIDUCIA, con base en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Se modifica el numeral 16 de la cláusula PRIMERA: - DEFINICIONES de la siguiente manera:






"(...)

PROYECTO: *Consiste en la construcción de aproximadamente ciento treinta y ocho (138) unidades de vivienda de interés social (VIS), desarrolladas en una (1) etapa sometidas al régimen de propiedad horizontal. El PROYECTO contará con aproximadamente quince (15) parqueaderos de uso común, y otros bienes comunes tales como salones múltiples, lobby, recepción y coworking. Los FIDEICOMITENTES podrán adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, pero sí con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.*

(...)"

SEGUNDA: Las demás Cláusulas y Parágrafos del Contrato continúan vigentes en cuanto no sean contrarias a lo previsto en este OTROSÍ.

En señal de conformidad se firma en Bogotá, en cuatro (4) documentos originales, a los nueve (9) días del mes de marzo del año 2022.

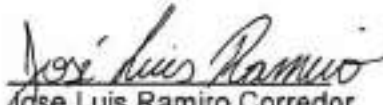
LOS FIDEICOMITENTES



Luis Fernando González Páez
C.C. 19.223.512
Representante legal
CÓDIGO PROYECTOS S.A.S



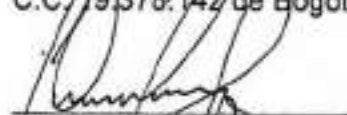
Javier Alexander Vaca Leiva
C.C. 79.533.079
Representante Legal
GRUPO JV S.A.S.




José Luis Ramiro Corredor
C.C. 80.875.559
Representante Legal
Fabrica Inmobiliaria S.A.S



Orlando Herrán Vargas
C.C. 19.378.142 de Bogotá

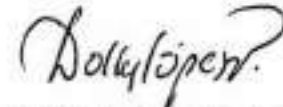


William Herrán Vargas
C.C. 19.414.908 de Bogotá



María Paula González Bozzi
C.C. 53.177.290

FIDUCIARIA



Dolly López Palencia
Representante Legal
C.C. 51.823.243
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
NIT. 900.520.484-7



Carlos Alberto Martínez Valencia
C.C. 80.041.882
Representante Legal
MARTINEZ ARQUITECTURA S.A.S.





**CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y
ADMINISTRADORA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO FAI TEUSAQUILLO II VIS
No. 298861**

CERTIFICA

Mediante documento privado con fecha del treinta (30) del mes de abril de dos mil veintiuno (2021), se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado "FAI TEUSAQUILLO II VIS", suscrito entre **CÓDIGO PROYECTOS S.A.S** en calidad de Fideicomitente Constructor, **FÁBRICA INMOBILIARIA S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente Desarrollador, **MARÍA PAULA GONZÁLEZ** y **MARTÍNEZ ARQUITECTURA S.A.S.**, en calidad de Fideicomitentes Diseñadores, **JOSÉ ROA MENDOZA**, **PEDRO ABRIL RODRÍGUEZ**, **ORLANDO HERRÁN VARGAS**, **WILLIAM HERRÁN VARGAS** Y **GRUPOS JV** en calidad de Fideicomitentes Aportantes y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del citado Fideicomiso.

A la fecha se han registrado las siguientes cesiones de fideicomitentes, esto de acuerdo a la instrucción en el Contrato Fiduciario:

José Roa Mendoza cedió a favor de la sociedad **CODIGO PROYECTOS S.A.S.** y a favor de la sociedad **FABRICA INMOBILIARIA SAS** sus derechos.

Pedro Abril Rodríguez cedió a favor de la sociedad **CODIGO PROYECTOS S.A.S.** y a favor de la sociedad **FABRICA INMOBILIARIA SAS** sus derechos.

Orlando Herrán Vargas cedió a favor de la sociedad **CODIGO PROYECTOS S.A.S.** y a favor de la sociedad **FABRICA INMOBILIARIA SAS** sus derechos.

William Herrán Vargas cedió a favor de la sociedad **CODIGO PROYECTOS S.A.S.** y a favor de la sociedad **FABRICA INMOBILIARIA SAS** sus derechos.

GRUPOS JV cedió a favor de la sociedad **CODIGO PROYECTOS S.A.S.** y a favor de la sociedad **FABRICA INMOBILIARIA SAS** sus derechos

El Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria tiene por objeto la constitución de un Patrimonio Autónomo a través del cual la Fiduciaria administre los Bienes Fideicomitidos para destinarlos al desarrollo del proyecto.

En desarrollo del objeto contractual la Fiduciaria recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen los Fideicomitentes y los encargantes y/o prometies compradores en los fondos de inversión colectiva que administre la Fiduciaria.

La Finalidad del contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el proyecto por parte de los Fideicomitentes, se transfieran las unidades inmobiliarias conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones de los Fideicomitentes.

En virtud de lo contemplado en la cláusula vigesimosexta: "DURACIÓN" el contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad, sin que en ningún caso exceda

www.credicorpcapital.com

BOGOTÁ D.C. Calle 34 No. 6-65 Teléfono: (57-1) 339 4400

BARRANQUILLA - BUCARAMANGA - CALI - CARTAGENA - MEDELLÍN

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. NIT 900 520 484-7

servicioalcliente@credicorpcapital.com

diez (10) años contados a partir de la fecha de suscripción. A continuación, detallamos el estado del proyecto.

- **Etapa 1:** Conformada por 138 unidades de vivienda de interés social (VIS), de acuerdo con el Otrosí No.2 celebrado, desarrollada en una etapa. Se encuentra en etapa previa desde el pasado 04 de abril de 2022, teniendo un plazo de doce (12) meses para finalizar esta etapa, prorrogable por doce (12) meses automáticamente una sola vez, por lo tanto, la etapa previa fue prorrogada hasta el 04 de abril de 2024.

La presente certificación se expide a solicitud del fideicomitente el día cuatro (04) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Cordialmente,



SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

Representante Legal Suplente

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Actúa única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo FAI TEUSAQUILLO II VIS

ANEXOS DE ESTADO DE CUENTA POR UNIDAD

809 FOLIO TRANSACCIONES 8 VIG

Unidad	Descripción	Beneficiario	Clave	Grupo	Ejército	Costos Ficticia	Valor Venta Unid	Tasa Capital Adjudic	Valor Capital Adjudic	3% Costo Comisión de Abono del Pago	Total Costo	Ahora Costo	Costo Otros	Valor Capital Adjudic	Costo Amortizado	Días Servicio	Valor Capital Adjudic al Costo	Valor Ponderado	Costo Amortizado al Final	
17208	PROY-716	07468440	MILLAM OTIVON RODRIGUEZ RODRIGUEZ	91001131871	ACT	38	182,837,900.00	170,004,861.38	62,510,946.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	126,004,661.38	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-726	7719022	ALVA CARLOS RODRIGUEZ MARRASIN	91001131879	ACT	30	182,837,900.00	141,958,206.92	90,378,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3	74	141,998,900.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-714	30388186	PALDO CARLOS TORIBIO OLIVERINO	91001131870	ACT	32	182,837,900.00	130,007,256.00	64,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	130,007,256.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-604	4157000	MARTHA RODRIGUEZ RODRIGUEZ MARQUEZ	91001131884	ACT	30	173,884,907.00	21,108,582.90	140,573,315.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	21,108,582.90	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-538	5488004	MARVA MARTHA RODRIGUEZ CASALLAN	91001131881	ACT	7	182,837,947.00	145,889,447.00	48,990,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1	426	140,989,447.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-702	32099000	MARCELA GARCIA ALVAREZ	91001131878	ACT	30	182,837,900.00	142,596,679.00	62,546,682.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4	159	130,296,679.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-720	6820749	RODRON MARCELO SANCHEZ VALDIVIA	91001131880	ACT	30	182,837,900.00	134,927,490.00	50,750,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2	43	134,187,500.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-606	32071881	MARVA ANABELA RODRIGUEZ GUEZ	91001131874	ACT	30	178,837,900.00	148,377,488.00	23,900,041.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	148,377,488.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-538	12344006	ANDREA YVANNA GARCIA PEREA	91001131886	ACT	30	179,937,900.00	99,627,250.00	0,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13	229	99,627,250.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-608	19247490	CRISTO FALISTO VARELA SOLARI	64001131893	ACT	3	188,201,000.00	98,792,973.00	90,480,750.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1	260	98,792,973.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-712	11393866	OSCAR JOHANN GONZALEZ RODRIGUEZ	91001131892	ACT	30	182,837,900.00	106,424,500.00	90,600,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3	8	92,427,500.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-718	103460705	VALENTINA MERLO RODRIGUEZ	91001131879	ACT	8	181,703,900.00	128,703,803.00	63,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1	428	128,703,803.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-606	06839901	JANET ALBERTO VIZCARRA PERON	91001131878	ACT	30	180,307,900.00	107,117,960.00	50,616,731.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1	15	107,117,960.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-612	71826841	JANET CARLOS ALVAREZ MALLO	91001131897	ACT	31	202,027,900.00	163,637,200.00	26,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4	150	163,637,200.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-601	3962070	MARCO FERNANDO MARTA RODRIGUEZ	91001131866	ACT	30	182,837,900.00	142,690,290.00	62,428,234.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3	88	142,500,290.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-612	6307476	RODRON ESTHER RODRIGUEZ MARQUEZ	91001131897	ACT	30	188,008,273.00	128,747,290.00	48,261,812.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	128,747,290.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-721	017000028	JUAN SEBASTIAN MONTELEONE CALLE	91001131884	ACT	31	186,382,282.00	90,282,282.00	48,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	90,282,282.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-618	122900006	M. E. JANNARA (JENNIFER) ALVAREZ	91001131862	ACT	30	160,000,000.00	142,061,504.00	56,408,750.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3	40	142,061,504.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-528	1430000075	LEON ALFONSO VALENZUELA CHAVEZ	91001131877	ACT	27	158,100,204.00	179,306,462.00	14,201,252.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4	158	179,306,462.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-720	019000708	JEFERSON CARLOS FLORES	91001131868	ACT	30	182,837,942.00	157,847,042.00	41,698,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4	168	157,847,042.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-538	61001000	JANETH LISBETH ACAYANO	91001131893	ACT	30	182,837,900.00	140,831,906.00	24,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	140,831,906.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-708	143000008	Diana Walford Ruiz Alvarez	91001131865	ACT	30	142,647,900.00	133,814,595.00	43,807,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	133,814,595.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-720	019000008	FRANCIS YVANNA BANCORA ARELLANO	91001131863	ACT	30	182,837,900.00	128,878,120.00	63,778,406.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1	11	128,878,120.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-718	032021190	VALERIA ALBERTA CARRERA CAMARERO	91001131817	ACT	31	184,130,000.00	122,138,000.00	60,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	122,138,000.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-607	412296606	OLGA TERESA ALBERTO RODRIGUEZ	91001131881	ACT	30	182,837,900.00	150,000,000.00	64,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	150,000,000.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-602	1420811824	MARTHA YVANNA OLIVERINO	91001131864	ACT	30	182,837,900.00	147,327,178.00	51,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	147,327,178.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-612	122703848	CAROLIN CAROL RODRIGUEZ CASTILLA	91001131869	ACT	30	182,800,400.00	126,217,107.00	24,010,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	126,217,107.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-606	3900000	WALTER RODRIGO FLORES CASTRO	91001131819	ACT	31	140,837,900.00	140,115,900.00	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14	488	140,115,900.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-712	110001718	CRISTIAN YVAN BANCORA RODRIGUEZ	91001131862	ACT	31	142,837,900.00	103,040,248.00	28,077,180.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1	13	103,040,248.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-602	143000008	MARLA CAROLA OLIVERO SANCHEZ	91001131896	ACT	30	182,837,900.00	126,874,201.00	23,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	126,874,201.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-601	39110076	ANA MARIA RODRIGUEZ PERAZOLA	91001131826	ACT	3	181,800,000.00	126,000,000.00	07,887,250.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1	409	126,000,000.00	0.00	0.00	0.00
17208	PROY-601	143000008	DAISY ARCA CHAVEZ	91001131841	ACT	31	182,837,900.00	140,008,000.00	22,211,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1	3	140,008,000.00	0.00	0.00	0.00





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE VIVIENDA

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: BOROLÓ APARTAESTUDIOS
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 138
 DIRECCIÓN: CRA 20 No. 32A 61
 CONSTRUCTORA: CÓDIGO PROYECTOS S.A.S
 FECHA (dd-mm-aa): 12/10/23

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Muros de contención en concreto reforzado. Placa de contrapiso en concreto reforzado.

2.2. PILOTES

 SI

 NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes preexcavados

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura aporticada en concreto reforzado.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LAVISTA

 SI

 NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo gran formato en fachadas.

2.4.2. BLOQUE

 SI

 NO

Tipo de bloque y localización:

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

 SI

 NO

Tipo de división y localización:

Paneles de concreto aligerado

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:

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI

 NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI

 NO

P.V.C.

 SI

 NO

OTRA

 SI

 NO

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista, ventaneria en aluminio, pañete y pintura.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Porcelanato

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Teja termoacústica tipo sandwich

Placa de concreto + impermeabilización + pisos en tableta inspeccionable.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fundidas en concreto con acabado en gravilla lavada

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Materas en mampostería

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

En fibra de vidrio

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI

NO

Capacidad para 10 personas

3.2. VIDEO CAMARAS

SI

NO

CCTV en primer piso.

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI

NO

acceso peatonal y vehicular

3.4. PARQUE INFANTIL

SI

NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI

NO

En primer piso

3.6. GIMNASIO

SI

NO

En primer piso

3.7. SAUNA

SI

NO

3.8. TURCOS

SI

NO

3.9. PISCINA

SI

NO

3.10. PARQUEO MINI SVALIDOS

SI

NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI

NO

4 cupos

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI

NO

Suplencia para zonas comunes.

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI

NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

SI

NO

Características y materiales a utilizar

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS
Maderocor

SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL
Maderocor con marcos metálicos.

Características y materiales a utilizar:

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES Madera laminada
- 4.2.2. HALL'S Madera laminada
- 4.2.3. HABITACIONES Madera laminada
- 4.2.4. COCINAS Madera laminada
- 4.2.5. PATIOS Gravilla lavada

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES _____
- 4.3.2. HABITACIONES Pañete y pintura
- 4.3.3. COCINAS Pañete y pintura. Salpicadero en enchape cerámico.
- 4.3.4. PATIOS Pañete y pintura - ladrillo a la vista.

4.4. COCINAS

Características:

- 4.4.1. HORNOS SI NO _____
- 4.4.2. ESTUFA SI NO Eléctrica dos puertos
- 4.4.3. MUEBLE SI NO Mueble bajo
- 4.4.4. MESÓN SI NO En acero inoxidable
- 4.4.5. CALENTADOR SI NO _____
- 4.4.6. LAVADERO SI NO _____

4.5. BAÑOS

Características:

- 4.5.1. MUEBLE SI NO Entregaño en maderocor
- 4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO Porcelanato
- 4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Porcelanato en duchas
- 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 rubriquen 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 exocera 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.

M. Paula G. M.

Firma representante legal o persona natural

**9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS**

— Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.8:

1. Ejecutar obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar los áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 341 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de fomento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (RSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que temporizará o aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 4º de la Ley 1794 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remite, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se existan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonio autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopta el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad FETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90706 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los responsables de las obras para los predios ubicados en zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDGR deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago a abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluido su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2006, en concordancia con lo establecido con la Resolución 2065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alameda Pública (MUAP) Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 de Decreto Nacional 1077 del 2015).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 306 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complementen).
- La presente licencia no autoriza intervenciones ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.
1. Continuar con desconocimiento a lo prescrito en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.