



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAJOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

RECEPTO ADMINISTRATIVO DEL HABITAT  
 AL REGISTRAR EN EL HABITAT  
 1-2025-4809  
 Fecha: 2025-02-12 16:41:10  
 Aplicación: 101-1-18 PLAMOS  
 Descripción: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
 Tipo: CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA  
 Objeto: CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0919 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entendió 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 actúe, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA  
07/06/2024  
CÓDIGO  
PM05-FO86  
VERSIÓN 16

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

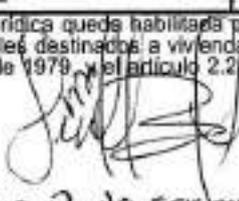
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCCIONES CREAR SAS</b>		2. Identificación Número NIT <b>901239623-6</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNADEZ</b>		4. Identificación del representante legal <b>1016019113</b>	
5. Dirección <b>AK 40 #24A 05</b>		6. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2019203</b>	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>admon@construccionescrear.com</b>		8. Teléfono <b>3007565185</b>	

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>ICON</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA ETAPA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>3 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP 75 VIS Vivienda de Interés Social 30</b>		12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>AK 40 # 24A-05 / CL 24 A # 40-24 / KR 42 # 24A-10 AP 101 / KR 42 # 24A-10 AP 102</b>	
13. Localidad - UPZ <b>N/A</b>		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>No. 32 TEUSAQUILLO</b>	
14. Estrato <b>4</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 199 SI APLICA)	
15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales) Capacidad: <b>1 Cero</b> emisiones1)		16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	
17. Licencia de construcción <b>11001-3-24-2708</b>		Fecha de ejecutoria <b>23 DIC 2024</b> Curaduría <b>3</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>936.49</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>6.938.92</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>6.656.53</b>		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0074CXJH,AAA0203XYWF,AAA0203XYVZ,AAA0074CXLW</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-880348,50C-887404,50C-1689204,50C-1689205</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0.00</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>01-mar.-2027</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número <b>0</b> Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>En trámite</b>		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTA</b> Escritura o Contrato número <b>2228</b> Fecha <b>01-DIC-2023</b> Notaría <b>55</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTA</b> Contrato <b>2-1-123633</b> Fecha <b>15-ene.-2025</b> Vigencia <b>15-ene.-2028</b> 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)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020250014</b>	<b>FECHA</b> <b>12 FEB 2025</b>
 JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2-2-5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:  <b>05 MAR 2025</b> Maria Paula Sarmiento 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 amba 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 radcada 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 962/06).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 30-12-2024
	FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	CODIGO PM05-FO138
		VERSIÓN 12

ENAJENADOR: CONSTRUCCIONES CREATIVAS SAS Quien realizó la solicitud Bryan Forita  
 Nombre del Proyecto: IGON

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses. b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar). c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. 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 comisión de escritura que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreditar Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promesa anexa si el acreedor es entidad crediticia. b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓	N/A			
6. Coadyuvarancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus reportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, fuente financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓				
	e. 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.	✓				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar reportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓	N/A			
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -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. -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.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la modificación 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.	✓	N/A			
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). 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 modificación 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.	✓				
	c. 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.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el estudio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
	g. En caso 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 3. Solicitud Previa.)	✓	N/A			
a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓					

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	EXAMENADO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PMOS-FO086 Radicación de documentos.	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmar por cada uno en la misma hoja.	/				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/				
	d. Documentos debidamente firmados.	/				
	e. Documentos legibles.	/				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/				
	g. Expediente foliado a légit, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluir el formato de radicación llena el folio No. 1.	/				
	h. Los planos deben entregarse debidamente uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legados al final de la carpeta.	/				

J. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA			
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los plazos que forme 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.			N/A
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. 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.			
4. 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:

- Validar financiación en el formato PMOS-FO12
- Adjuntar lista de arrendatarios expedido por Fiducia.
- Adjuntar carta de certificación de crédito aprobado
- En caso de que la garantía sea hipoteca agregar PMOS-FO25
- Entregar PMOS-FO86 tamaño A4.
- Firma ANEXO C

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Hana Paula Sarmiento      *[Firma]*      C.C. 1019132150

Fecha de verificación: 26 DIC 2024

10 FEB 2025

12 FEB 2025

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 del Solicitante y/o Representante Legal o Aprobado: Erayan Peña / coordinador de proyectos      *[Firma]*      C.C. 1032483512



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

2

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412178453105687840

Nro Matricula: 50C-887404

Pagina 1 TURNO: 2024-852073

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:39 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: 04-07-1985 RADICACIÓN: 1985-113234 CON: DOCUMENTO DE: 25-06-1985

CODIGO CATASTRAL: AAA0074CXKLCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD EN LA URBANIZACION DENOMINADA QUINTA PAREDES, MARCADO DICHO LOTE CON EL N. 24 DE LA MANZANA C. DEL PLANO DE LOTEEO TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 413,06 V.C. Y ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, EN EXTENSION DE 12 M. CON LOS LOTES NS. 12 Y 22 DE LA MISMA MANZANA; EN EXTENSION DE 12 M. CON LA CALLE 22-C DE LA ACTUAL NOMENCLATURA; ORIENTE EN EXTENSION DE 22.03 M, CON EL LOTE N. 23 DE LA MISMA MANZANA; Y OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 22.04 M. CON EL LOTE N. 25 DE LA MISMA MANZANA C.-

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 INFORMACION

2) CL 24A 40 24 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 22 C 42B-22 LOTE 24 MANZANA C

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-10-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4468 del 10-09-1963 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOS FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA

A: CASTELLANOS CEPEDA HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-01-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5533 del 24-11-1964 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

3

Certificado generado con el Pin No: 2412178453105687840

Nro Matricula: 50C-887404

Pagina 2 TURNO: 2024-852073

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:39 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: CASTELLANOS CEPEDA HERNANDO

A: POSADA ALVAREZ MANUEL J.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-11-1986 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5575 del 27-10-1986 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$253,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: POSADA ALVAREZ MANUEL JOSE

CC# 2858315 X

A: CORPORACION DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS (COVIPETROL)

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-08-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3946 del 30-06-1967 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$57,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: POSADA ALVARES MANUEL J.

X

A: CORPORACION DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS (COVIPETROL)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-06-1987 Radicación: 73025

Doc: ESCRITURA 2981 del 14-05-1987 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$253,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS (COVIPETROL)

A: POSADA ALVAREZ MANUEL J.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-06-1987 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2981 del 14-05-1987 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$57,800

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS (COVIPETROL)



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

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

A

**Certificado generado con el Pin No: 2412178453105687840**

**Nro Matrícula: 50C-887404**

Página 3 TURNO: 2024-852073

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:39 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

**A: POSADA ALVAREZ MANUEL J.**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 24-07-1987 Radicación: 1987-100328

Doc: ESCRITURA 4038 del 23-06-1987 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$900,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: POSADA ALVAREZ MANUEL JOSE

CC# 2858315

**A: MARTINEZ SABOGAL JORGE ALBERTO**

CC# 119743 X

**A: RIVEROS DE MARTINEZ BLANCA LUCILA**

CC# 20060548 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 20-12-2016 Radicación: 2016-107608

Doc: ESCRITURA 775 del 15-12-2016 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$675,970,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ SABOGAL JORGE ALBERTO

CC# 119743

DE: RIVEROS DE MARTINEZ BLANCA LUCILA

CC# 20060548

**A: MARTINEZ RIVEROS OSCAR GIOVANNI**

CC# 19461383 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 18-06-2019 Radicación: 2019-47551

Doc: OFICIO 19EE28180 del 11-06-2019 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD-

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 21-03-2024 Radicación: 2024-21474

Doc: OFICIO 12287 del 19-03-2024 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD-

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 09-09-2024 Radicación: 2024-69651

Doc: ESCRITURA 1491 del 24-07-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,400,000,000

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

5

Certificado generado con el Pin No: 2412178453105687840

Nro Matrícula: 50C-887404

Pagina 4 TURNO: 2024-852073

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:39 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

FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: MARTINEZ RIVEROS OSCAR GIOVANNI

CC# 19461383

A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON - FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7 CUYA VOCERA Y

ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 800142383-7

X 100%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

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: Realtach

TURNO: 2024-852073

FECHA: 17-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Janeth Cecilia Diaz Cervantes*

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL



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

6

Certificado generado con el Pin No: 2412171695105687839

Nro Matrícula: 50C-880349

Pagina 1 TURNO: 2024-852074

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:53 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: 03-06-1985 RADICACIÓN: 1985-82820 CON: DOCUMENTO DE: 08-05-1985

CODIGO CATASTRAL: AAA0074CXJHCOD CATASTRAL ANT: 22C42B23

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA URBANIZACION DENOMINADA QUINTA PAREDES, DISTINGUIDO CON EL N.23 DE LA MANZANA "C", TIENE UN EXTENSION SUPERFICIARIA DE 554.33 V2 Y ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE EN EXTENSION DE 16 10 M CON EL LOTE N. 12 DE LA MISMA MANZANA "C"; SUR EN EXTENSION DE 16.13 M CON LA CALLE 22C; ORIENTE EN 22 M CON LA CARRERA 42B; OCCIDENTE EN 22.03 M CON EL LOTE N. 24 DE LA CITADA MANZANA "C".

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE EL LOTE DE TERRENO MATERIA DE LA VENTA FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR LOS FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA DE LA NACION COLOMBIANA (SIC) POR MEDIO DE LA ESCRITURA 2786 DE 5 DE JUNIO DE 1.956 DE LA NOTARIA 2.DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AK 40 24A 05 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 42 B 22-05 LOTE 23 MANZANA C URBANIZACION QUINTA PAREDES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-01-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4663 del 25-10-1986 NOTARIA 7. 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: FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA

A: LOPEZ DE ORTYIZ LUCILA

X

A: ORTIZ SILVA JAIME

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-04-1988 Radicación:



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

7

Certificado generado con el Pin No: 2412171695105687839

Nro Matrícula: 50C-880349

Pagina 2 TURNO: 2024-852074

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:53 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 2203 del 15-04-1968 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ DE ORTIZ LUCILA

DE: ORTIZ SILVA JAIME

A: MORENO SALAMANCA VICTOR ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-09-1968 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 27-08-1968 JUZG 18 C.MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: MORENO SALAMANCA VICTOR ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-05-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2642 del 30-04-1969 NOTARIA 6. 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: MORENO SALAMANCA VICTOR ANTONIO

A: SARMIENTO MEDINA RAFAEL ERNESTO

CC# 2944010

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-08-1985 Radicación: 1985-75140

Doc: OFICIO 341 del 05-08-1985 MIN HACIENDA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: LA NACION

A: SARMIENTO MEDINA RAFAEL ERNESTO

CC# 2944010

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-10-1985 Radicación: 1985-134963

Doc: OFICIO 24507 del 16-10-1985 MIN HACIENDA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION EMBARGO

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

DE: LA NACION

A: SARMIENTO MEDINA RAFAEL ERNESTO

CC# 2944010

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-05-1969 Radicación:

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

8

Certificado generado con el Pin No: 2412171695105687839

Nro Matrícula: 50C-880349

Pagina 3 TURNO: 2024-852074

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:53 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 2644 del 30-04-1969 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA SE INCLUYE POR OMISION

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

DE: SARMIENTO MEDINA RAFAEL E

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-05-1985 Radicación: 56916

Doc: ESCRITURA 1114 del 27-02-1984 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SARMIENTO MEDINA RAFAEL ERNESTO

CC# 2944010

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-12-1988 Radicación: 1988-163149

Doc: ESCRITURA 4845 del 09-12-1988 NOTARIA 32 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: : 313 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: SARMIENTO MEDINA RAFAEL ERNESTO

CC# 2944010

A: SARMIENTO APOLINAR GERMAN

CC# 79372424 X

A: SARMIENTO APOLINAR RAFAEL

CC# 19494310 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-12-1988 Radicación: 1988-163149

Doc: ESCRITURA 4845 del 09-12-1988 NOTARIA 32 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 310 RESERVA DE USUFRUCTO

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

A: SARMIENTO MEDINA RAFAEL ERNESTO

CC# 2944010

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-05-1991 Radicación: 27405

Doc: ESCRITURA 1304 del 23-04-1991 NOTARIA 32 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 710 CANCELACION USUFRUCTO

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

A: SARMIENTO APOLINAR GERMAN

CC# 79372424

A: SARMIENTO APOLINAR RAFAEL

CC# 19494310

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

9

**Certificado generado con el Pin No: 2412171695105687839**

**Nro Matrícula: 50C-880349**

Página 4 TURNO: 2024-852074

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:53 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

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 03-05-1991 Radicación: 27405

Doc: ESCRITURA 1304 del 23-04-1991 NOTARIA 32 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,330,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SARMIENTO APOLINAR GERMAN

CC# 79372424

DE: SARMIENTO APOLINAR RAFAEL

CC# 19494310

**A: BALCAZAR DE DUARTE ESPERANZA**

CC# 41318718 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 18-12-2018 Radicación: 2018-89900

Doc: ESCRITURA 3611 del 14-11-2018 NOTARIA TREINTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,378,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: BALCAZAR DE DUARTE ESPERANZA

CC# 41318718

**A: DUARTE BALCAZAR GERMAN**

CC# 72149732 X 1/3

**A: DUARTE BALCAZAR JUAN CARLOS**

CC# 72153115 X 1/3

**A: DUARTE BALCAZAR KATHERINE**

CC# 52514019 X 1/3

**A: DUARTE GERMAN**

CC# 17020736 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 16-01-2024 Radicación: 2024-1333

Doc: ESCRITURA 2228 del 01-12-2023 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2,025,000,000

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

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

DE: DUARTE BALCAZAR GERMAN

CC# 72149732

DE: DUARTE BALCAZAR JUAN CARLOS

CC# 72153115

DE: DUARTE BALCAZAR KATHERINE

CC# 52514019

DE: DUARTE GERMAN

CC# 17020736

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON - FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7**

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

**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.



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

10

Certificado generado con el Pin No: 2412171695105687839

Nro Matrícula: 50C-880349

Página 5 TURNO: 2024-852074

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:53 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

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:

005 006 007 INCLUIDAS VALE ORDEN CRONOLOGICO A.A.M.C.S.

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 2 Radicación: C2023-10858 Fecha: 26-06-2023

SE CORRIGE CANCELACIONM SE INCLUYE AGREEDOR

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 3 Radicación: C2023-10858 Fecha: 26-06-2023

SE CORRIGE CANELACION VALE ART 59 LEY 1579/12 AUX 114C2023-10858

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha:

ORDEN CRONOLOGICO VALE A.A. MCS

Anotación Nro: 13 Nro corrección: 1 Radicación: C2019-2998 Fecha: 25-02-2019

INCLUIDO GERMAN DUARTE LO CORREGIDO VALE ART 59 LEY 1579/12 AUXDEL 99 C2019-2998

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtach

TURNO: 2024-852074 FECHA: 17-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

77

Certificado generado con el Pin No: 2412171767105687838

Nro Matrícula: 50C-1689204

Página 1 TURNO: 2024-852071

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:38 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 última página

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

FECHA APERTURA: 06-08-2007 RADICACIÓN: 2007-82621 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0203XYWFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1900 de fecha 27-07-2007 en NOTARIA 68 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 101 con area de TOTA 238.60 MTS2 con coeficiente de 70.60% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CARLOS OMAR GOMEZ ROMERO Y MARIA DEL ROSARIO RESTREPO ARANGO ADQUIRIERON POR COMPRA A RITO ANTONIO MANTILLA ALVAREZ Y ANA OTILIA PULIDO DE MANTILLA POR ESCRITURA 2722 DEL 31-08-78 NOTARIA 8 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 408090 Y ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A BERTHA INEZ GOMEZ VDA DE QUINTERO POR ESCRITURA 4969 DEL 16-12-70 NOTARIA 8 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 42 24A 10 AP 101 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 42C #22C-10 APARTAMENTO 101 BIFAMILIAR CASA GOMEZ RESTREPO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 408090

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-08-2007 Radicación: 2007-82621

Doc: ESCRITURA 1900 del 27-07-2007 NOTARIA 68 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: GOMEZ ROMERO CARLOS OMAR

CC# 2853421 X

A: RESTREPO ARANGO MARIA DEL ROSARIO

CC# 20293297 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-08-2016 Radicación: 2016-62159

Doc: ESCRITURA 1933 del 21-07-2016 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

Handwritten mark

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

72

Certificado generado con el Pin No: 2412171767105687838

Nro Matrícula: 50C-1689204

Pagina 2 TURNO: 2024-852071

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:38 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)

A: GOMEZ ROMERO CARLOS OMAR	CC# 2853421	X
A: RESTREPO ARANGO MARIA DEL ROSARIO	CC# 20293297	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-64176

Doc: ESCRITURA 2116 del 19-07-2023 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (EN CALIDAD DE HEREDEROS DE LOS FALLECIDOS TITULARES DE DOMINIO)

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

DE: GOMEZ RESTREPO ALBA ROCIO	CC# 51575755
DE: GOMEZ RESTREPO CARLOS EDUARDO	CC# 79556069
DE: GOMEZ RESTREPO NANCY	CC# 51855213

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-64176

Doc: ESCRITURA 1277 del 19-05-2023 NOTARIA TREINTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: GOMEZ ROMERO CARLOS OMAR	CC# 2853421	
DE: RESTREPO ARANGO MARIA DEL ROSARIO	CC# 20293297	
A: GOMEZ RESTREPO ALBA ROCIO	CC# 51575755	X 1/3
A: GOMEZ RESTREPO CARLOS EDUARDO	CC# 79556069	X 1/3
A: GOMEZ RESTREPO NANCY	CC# 51855213	X 1/3

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-09-2024 Radicación: 2024-69652

Doc: ESCRITURA 1493 del 24-07-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1,482,600,000

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: GOMEZ RESTREPO ALBA ROCIO	CC# 51575755
DE: GOMEZ RESTREPO CARLOS EDUARDO	CC# 79556069
DE: GOMEZ RESTREPO NANCY	CC# 51855213

A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON FIDUBOGOTA NIT. 830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 800142363-7 X 100%



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

13

Certificado generado con el Pin No: 2412171767105687838

Nro Matricula: 50C-1689204

Pagina 3 TURNO: 2024-852071

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:38 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-29448 Fecha: 19-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-852071 FECHA: 17-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Janeth Diaz Cervantes*

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

# República de Colombia

# 12164



NUMERO: MIL DOSCIENTOS DIECISEIS (12164)  
FECHA: DIECINUEVE (19) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)  
NOTARIA VEINTITRÉS (23) DE BOGOTA, D.C.

PODER ESPECIAL / 16  
DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.  
A: KAREN LILIANA GONZALEZ DIAZ

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a diecinueve (19) de julio de dos mil veintidos (2022), ante mí LUZ MERCEDES VENEGAS BARRAGAN, Notaria Veintitrés (23) Encargada del Circulo de Bogotá, Resolución No. 7433 de 28/06/2022 de la S.N.R.  
Compareció JUAN MARTIN ROA SOLARTE, mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificado con cedula de ciudadanía número 12.915.806 de Tumaco, Nariño, quien para efectos de este acto obra en su calidad de Gerente Regional Operaciones Leasing y como tal Representante Legal del BANCO DE OCCIDENTE S.A, NIT: 890-300.279-4 establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), legalmente constituida mediante Escritura Pública Número seiscientos cincuenta y nueve (659) del treinta (30) de Abril de mil novecientos sesenta y cinco de la Notaria cuarta (4) de Cali, todo lo cual se acredita mediante el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali y por el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Súper Intendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa para su protocolización, de pleno derecho conforme al artículo 60 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y manifestó: /-----

PRIMERO: Que, en la calidad atrás anotada, mediante el presente instrumento público. Confiere PODER ESPECIAL a KAREN LILIANA GONZALEZ DIAZ, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 52.845.042 de Bogotá para que en nombre y representación legal del BANCO DE OCCIDENTE S.A. realice los siguientes actos y/o negocios jurídicos: /-----

PC007985931

PC053528847

LUZ MERCEDES VENEGAS BARRAGAN  
NOTARIA VEINTITRÉS (23)

06-01-22 PC007985931

7MF142078  
TJFUL092E1

16-22 PC053528847

- A. Celebrar todo acto, contratos y/o negocio jurídico necesario para la adquisición de la propiedad de cualquier bien mueble o inmueble.-----
- B. Suscribir toda clase de operaciones de leasing y en desarrollo de ellas conceder la mera tenencia de los bienes objeto de las mismas.-----
- C. Celebrar todo acto, contratos y/o negocio Jurídico necesario para aceptar, suscribir, registrar, resolver y reclamar cualquier clase de garantía a favor de BANCO DE OCCIDENTE S.A. Podrá firmar también endosos de pagaré y notas de cesión de garantías hipotecarias -----
- D. Celebrar todo acto, contrato y/o negocio jurídico necesario para la transferencia de la propiedad de cualquier bien mueble e inmueble.
- E. Suscribir y aceptar contratos de constitución, ampliación, cancelación y modificación de gravámenes prendarios a favor del Banco de Occidente S.A. referentes a operaciones de crédito realizadas por el Banco dentro del giro de sus actividades -----
- F. Solicitar, tramitar y realizar operaciones de redescuento ante las Entidades Legalmente autorizadas -----
- G. Realizar de manera directa o a través de apoderado (S) todos los procedimientos y trámites de importación, exportación y tránsito aduanero de bienes, tales como, registros de importación y /o exportación, Contratación de seguros nacionales e internacionales, embarques, fletes, nacionalización, almacenamiento endoso aduanero y en general cualquier otro sin limitación o restricción alguna que se requiera para lograr la importación, exportación y tránsito aduanero de bienes. Igualmente el apoderado queda facultado para adelantar de manera directa o a través de terceros la selección y contratación de los servicios de agenciamiento aduanero, carga o transporte, con el fin de procurar la entrega y/o el recibo de los bienes objeto de importación, exportación o tránsito aduanero y realizar cualquier operación o procedimiento inherente a dichas actividades, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias existentes en materia aduanera.-----
- H. Suscribir y firmar cancelación de hipotecas otorgadas a favor del BANCO DE OCCIDENTE S.A, así como modificaciones y/o aclaraciones.

# República de Colombia

31/12/16



17

I. Realizar con los bienes inmuebles del BANCO DE OCCIDENTE S.A. de manera directa o a través de apoderado(s) debidamente facultado(s) todas las solicitudes ,procedimientos y tramites en relación con la construcción, remodelación ,demolición, cambio de uso y destinación, englobes y desenglobes, solicitud y modificación de licencias urbanísticas, permisos ante autoridades urbanas y/o administrativas, declaración y pago de tributos e impuestos sobre tales bienes y en general realizar cualquier operación o procedimiento inherente a las actividades inmobiliarias , conforme a las disposiciones legales y reglamentarias existentes en materia civil, comercial, ambiental, urbanística y fiscal.

SEGUNDO. Que, en relación con los actos, contratos y/o negocios jurídicos atrás referidos, cuyo objeto sea vehículo(s) y/o automotor(s) el apoderado queda facultado para suscribir directamente o a través de apoderado los documentos de traspaso o el que haga de sus veces. Solicitudes de matrícula, cambio de empresa, inscripción o levantamiento de alertas, traslado o radicaciones de cuentas, cambio de color, reóforos, obtención de duplicados, cambios de servicios, transformación ,gravado de motores , chasis , series, auto declaración y/o formatos del registro único nacional de tránsito (RUNT) y/o cualquier otro registro que la ley exija, etc., ante el Ministerio de Transporte y/o autoridades de tránsito y/o cualquier otra entidad debidamente autorizada.

TERCERO. Que en virtud del presente mandato, al apoderado queda facultado para realizar todos los actos inherentes a él y en especial para suscribir cualquier solicitud o documento con ocasión al mandato aquí conferido, interponer recursos, firmas promesa y/o escrituras públicas y en general cualquier documento público o privado aclaratorio , modificado y/o de adición que sea necesario.

CUARTO. Que el presente poder tendrá vigencia indefinida hasta tanto no sea revocado y se extinguirá por las causales legales y/o por la terminación del contrato de trabajo vigente ente el mandante y el mandatario.

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA

Se extendió conforme a la minuta presentada por los interesados.

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de actos de comercio públicos, celebrados e instrumentos del arrendamiento

PO007985934

PO053528846

NOTARÍA DE VITICIA

06-01-22 PO007985934

17-05-22 PO053528846

2F04T3XB1  
OIRELUPXG00

EL COMPARECIENTE HACE CONSTAR QUE: Ha verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de sus documentos de identidad; igualmente declara que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y, que en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados.-----

Este instrumento está contenido en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: P0007985931/ P0007985934/ P0007985935. ( 4 4 4 4 4 4 4 4 4 )

LEIDO el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo la Notaria de lo cual doy fe y lo autorizo.-----

El Representante Legal de BANCO DE OCCIDENTE S.A. suscribió el instrumento fuera del Despacho de conformidad con el Art. 12 Dec. 2148/ 1983.-----

DERECHOS NOTARIALES Res. 755 del 26/02/2022 de La Superintendencia de Notariado y Registro)..... \$ 66.200 (

IVA (LEY 6ª DE 1992 y DECRETO 397 DE 1984).....\$ 53.333 (

RECAUDO FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO. DEC. 3432

RECAUDO SUPERNOTARIADO. DEC. 3432 19/09/2011.....\$ 7.150 (

19/09/2011.....\$ 7.150 (

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

# República de Colombia



- 5

1216

VIENE DE LA HOJA No. PC007985934 CORRESPONDIENTE A LA  
ESCRITURA No. 1216 DE FECHA 19 DE JULIO DE 2022  
DE LA NOTARIA 23 DEL CIRCULO DE BOGOTA.

18

*Juan Martin Roa Solarte*  
JUAN MARTIN ROA SOLARTE



CC. 12.915.806 de Tumaco, Nariño.  
Representante Legal del BANCO DE OCCIDENTE S.A.  
NIT: 890.300.279-4

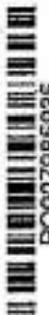


LUZ MERCEDES VENEGAS BARRAGAN  
Notaria Veintitrés de Bogotá  
Encargada

1480-22/e-mail/graciela

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de notas de compraventa, remate y aumentos del archivo notarial



PC007985935



PC053526845

*Luz Mercedes Venegas Barragan*  
LUZ MERCEDES VENEGAS BARRAGAN  
Notaria Veintitrés de Bogotá

06-01-22 PC007985935

17-06-22 PC053526845

RT05K6LWAV

LSP00RMYY



Es fiel y : PRIMERA copia de la escritura  
 publica numero 1216 de la fecha: 2022.07.19  
 la cual se exhibe en 13 hojas con destino  
 a: EL INTERESADO  
 Dada en BOGOTA, D.C., a la fecha: 2022.07.21  
 Papel de Seguridad Exento  
 del impuesto de Timbre Nacional (Art. 69 ley 75  
 de 1986).

PUBLICA  
 BOGOTA D.C.  
 2022

*Luiz Mercedes*

LUZ MERCEDES VENEZAS BARRERA  
 NOTARIA VEINTITRES ENCARGADA  
 DE BOGOTA D.C.



BOGOTA D.C.  
 2022

República de Colombia

El papel notarial para uso exclusivo de notas de escrituras públicas, transacciones, transacciones y documentos del ámbito notarial



10-05-22 PC052230160

BUJL VG3760

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

Certificado generado con el Pin No: 2412175683105687837

Nro Matrícula: 50C-1689205

Pagina 1 TURNO: 2024-852072

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:38 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 última página

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

FECHA APERTURA: 06-08-2007 RADICACIÓN: 2007-82621 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0203XYUZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

19

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1900 de fecha 27-07-2007 en NOTARIA 68 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 102 con area de TOTA 79.98 MTS2 con coeficiente de 29.4 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CARLOS OMAR GOMEZ ROMERO Y MARIA DEL ROSARIO RESTREPO ARANGO ADQUIRIERON POR COMPRA A RITO ANTONIO MANTILLA ALVAREZ Y ANA OTILIA PULIDO DE MANTILLA POR ESCRITURA 2722 DEL 31-08-78 NOTARIA 8 DE BOGOTA, REGISTRADA A LA MATRICULA 408090 Y ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A BERTHA INEZ GOMEZ VDA DE QUINTERO POR ESCRITURA 4969 DEL 16-12-70 NOTARIA 8 DE BOGOTA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 42 24A 10 AP 102 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 42C #22C-10 APARTAMENTO 102 BIFAMILIAR CASA GOMEZ RESTREPO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 408090

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-08-2007 Radicación: 2007-82621**

Doc: ESCRITURA 1900 del 27-07-2007 NOTARIA 68 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: GOMEZ ROMERO CARLOS OMAR

CC# 2853421

X

A: RESTREPO ARANGO MARIA DEL ROSARIO

CC# 20283297

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-11-2007 Radicación: 2007-125208**

Doc: ESCRITURA 2465 del 15-09-2007 NOTARIA 68 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$47,300,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412175683105687837**

**Nro Matrícula: 50C-1689205**

Pagina 2 TURNO: 2024-852072

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:38 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

20

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

DE: GOMEZ ROMERO CARLOS OMAR	CC# 2853421
DE: RESTREPO ARANGO MARIA DEL ROSARIO	CC# 20293297
A: GOMEZ RESTREPO CARLOS EDUARDO	CC# 79556069 X
A: SERRANO RODRIGUEZ CARMEN ELISA	CC# 52086151 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-11-2007 Radicación: 2007-125208**

Doc: ESCRITURA 2465 del 15-09-2007 NOTARIA 68 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GOMEZ RESTREPO CARLOS EDUARDO	CC# 79556069 X
A: SERRANO RODRIGUEZ CARMEN ELISA	CC# 52086151 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-12-2023 Radicación: 2023-109425**

Doc: CERTIFICADO 1224 del 21-12-2023 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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

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

A: GOMEZ RESTREPO CARLOS EDUARDO	CC# 79556069 X
A: SERRANO RODRIGUEZ CARMEN ELISA	CC# 52086151 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-08-2024 Radicación: 2024-65845**

Doc: ESCRITURA 1492 del 24-07-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$617,400,000

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: GOMEZ RESTREPO CARLOS EDUARDO	CC# 79556069
DE: SERRANO RODRIGUEZ CARMEN ELISA	CC# 52086151

A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON-FIDUBOGOTA CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.830.055.897-7 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-6724 Fecha: 13-05-2009

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412175683105687837**

**Nro Matrícula: 50C-1689205**

Pagina 3 TURNO: 2024-852072

Impreso el 17 de Diciembre de 2024 a las 09:00:38 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

(21)

...

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-852072

FECHA: 17-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Bogotá, D.C., febrero 4 de 2025

Señores:  
**SECRETARIA DEL HABITAT**



22

**ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.864, actuando en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaria once (11) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON - FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** - NIT 830.055.897-7, coadyuvo a la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE para todos los tramites relacionados a la radicación del permiso de enajenación del proyecto AVANTI ICON.

Siendo claro que, con el otorgamiento del presente documento, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y por lo tanto no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo de las gestiones que se vayan a realizar en virtud del presente. Así mismo se deja expresa constancia que el titular de la documentación que se tramite con ocasión de la presente Coadyuvancia será el Fideicomitente y que los costos, gastos y honorarios que se causen en desarrollo de las gestiones con ocasión del presente documento será de responsabilidad única y exclusivamente del (los) Fideicomitente(s).

Cordialmente,

**ANDRES NOGUERA RICAURTE**  
Representante legal  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO  
**PARQUEO AVANTI ICON - FIDUBOGOTA**



Elabora: Jessica Ayure - Analista de Gestión  
Revisó: Laura Romero - Coordinadora Negocios



Unidad Ejecutiva de Planeación  
Bogotá, D.C., febrero 4 de 2025

Al Coordinador de la Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano

**NOTARIA 65** NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
**DLIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**

El anterior escrito dirigido a:  
Fue presentado personalmente ante el suscrito notario sesenta y cinco de Bogotá por:  
**ANDRES NOGUERA RICAURTE**

Quien se identifica con C.C. 80563834 y además declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

Bogotá D.C., 2025-02-05 18:41:27

*[Handwritten signature]*

**JOHN MARCEL BARRAGAN PINZON**  
NOTARIO 65 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

*[Handwritten initials]*

*[Faint circular stamp]*

23

*[Large handwritten signature]*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **80.503.834**

**NOGUERA RICAURTE**

APELLIDOS

**ANDRES**

NOMBRES

*[Handwritten signature]*  
FIRMA



24



NO DE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **08-SEP-1973**

**BOGOTA D.C.**  
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.69**

ESTATURA

**O+**

G S RH

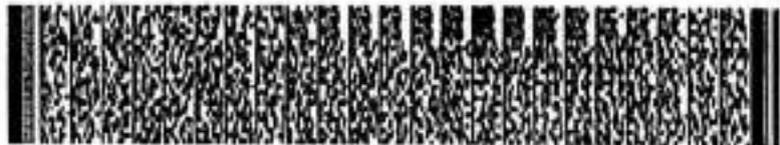
**M**

SEXO

**05-NOV-1991 BOGOTA D.C.**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*[Handwritten signature]*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS AREL SANCHEZ TORRES



A 1500160 00152314 M 0080503834 20090310

0010279666A 2

6180012553

**NOTARIA CINCUENTA Y CINCO (55) DE BOGOTÁ D.C.**

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

**DEL AÑO DOS MIL VEINTI (202X)**

\*\*\*\*\*

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: **APARTAMENTO** NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO DE **USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR AVANTI ICON – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO AVENIDA CARRERA 40 No. 24 A -05, BARRIO QUINTA PAREDES, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** -----

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: **50C-**

CEDULA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO: Urbano ( **X** ). Rural ( ) -----

MUNICIPIO: **BOGOTÁ D.C.** -----

DEPARTAMENTO: **CUNDINAMARCA** -----

\*\*\*\*\*

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO**

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR ACTO
0125	<b>COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>	<b>\$</b>
0369	<b>CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA</b>	<b>SIN CUANTÍA</b>

\*\*\*\*\*

PERSONAS QUE INTERVIENEN ----- IDENTIFICACIÓN

**COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

EL FIDEICOMISO: -----

**PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO – FIDUBOGOTA, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. –NIT. 830.055.987-7**-----

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR -----

**CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.** ----- **NIT. 901.239.523-6**

LA PARTE COMPRADORA: .....

..... C.C.

..... C.C.

<b>CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA</b>
--

LA PARTE OTORGANTE: .....

- ..... C.C.

..... C.C.

\*\*\*\*\*

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los

**DEL AÑO DOS MIL VEINTIXXX (202X)**, al Despacho de la notaria **CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.**, cuyo Notario Titular es **ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ** se otorgó escritura pública que se consigna en los siguientes términos .....

\*\*\*\*\*

**COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

Comparecieron: **JUAN FERNANDO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**, colombiano, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.016.019.113, y manifestó que como de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, obra en nombre y representación (i) **Del Patrimonio- Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON – FIDUBOGOTA S.A.**, NIT **830.055.897-7**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, identificada con NIT. **800.142.383-7**; sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo de Bogotá y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual lo acredita con el poder especial debidamente otorgado,

Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjuntan para su protocolización, quien la ratifica al comparecer a este mismo acto, que en adelante se denominará la **VENDEDORA**; (ii) Como Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S**; sociedad legalmente constituida mediante documento privado del dieciocho (18) de diciembre del año dos mil dieciocho (2.018), inscrita el día diecinueve (19) de diciembre del año dos mil dieciocho (2.018) bajo el número 02406733 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; documento que se protocoliza con el presente instrumento, identificada con **NIT. 901.239.523-6**, obra en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** y de la otra parte (iii)

\_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_ obrando en nombre propio y quien para todos los efectos se denomina **LA PARTE COMPRADORA**; hábiles para contratar y obligarse y realizaron ante el suscrito Notario el siguiente contrato de compra venta que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en éste instrumento previas las siguientes: -----

#### CONSIDERACIONES:

**PRIMERO:** Que, la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil **No. 2-1 110416**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo **DE PARQUEO AVANTI ICON – FIDUBOGOTA S.A.**, , el cual tuvo como **finalidad: "OBJETO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto la administración del PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual este afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:-----**

- A. *En los términos del presente Contrato, mantener la titularidad jurídica y administrar LOS INMUEBLES, junto con los demás activos aportados por*

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO, el cual será llevado a cabo por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. -----

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: -----

De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO. --

a. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO. -----

b. De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO. --

c. De los que a título de aportes haga el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. -----

C. Transferir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO del PROYECTO de conformidad con los Contratos que se suscriban con los respectivos COMPRADORES. -----

D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR. En el evento de no existir recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este Contrato. -----

E. Por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo. En el evento de no existir recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quedará obligado a aportar los

*recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este contrato. -----*

*F. Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO. -----*

**SEGUNDO.** Que, el inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H**, fue adquirido por la FIDUCIARIA por cuenta del FIDEICOMITENTE de la siguiente manera: **(i)** El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-880349 por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera los señores GERMAN DUARTE, GERMAN DUARTE BALCAZAR Y JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, por medio de la escritura pública dos mil doscientos veintiocho (2228) del primero (1) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., **(ii)** El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-50C-887404 por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera el señor OSCAR GIOVANNY MARTINEZ RIVEROS, por medio de la escritura pública mil cuatrocientos noventa y uno (1.491) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., **(iii)** El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1689205 por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera los señores CARLOS EDUARDO GOMEZ RESTREPO y CARMEN ELIZA SERRANO RODRIGUEZ, por medio de la escritura pública mil cuatrocientos noventa y dos (1.492) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., **(iv)** El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1689204, por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera los señores NANCY GOMEZ RESTREPO, ALBA ROCIO GOMEZ RESTREPO y CARLSO EDUARDO GOMEZ RESTREPO, por medio de la escritura pública mil cuatrocientos noventa y tres (1.493) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de

Bogotá D.C. (v) El lote de terreno sobre el cual se construye el edificio **DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H**, la construcción por haberla levantado a sus expensas. -----

**TERCERO.** Que mediante documento privado de fecha XXX (X) de enero de dos mil veinticinco (2025), la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el OTRO SÍ No. 2, por el cual se modificó la descripción del proyecto.-----

**CUARTO.** Que, **EL FIDEICOMITENTE**, es una empresa especializada en la industria de la construcción, enajenación y administración de bienes raíces, desarrolló el Proyecto de Vivienda VIS edificio de **USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H**, **CIENTO TREINTA Y OCHO (138) UNIDADES PRIVADAS** compuesta por 108 apartamentos de los cuales 75 unidades son tipo VIS 30 unidades son de vivienda colectiva y 3 unidades residenciales tipo NO VIS, 27 garajes de los cuales 12 tienen depósito; y 3 locales comerciales. Diseñado en un (1) Edificio (unidad estructural), con un sistema constructivo aporricado, constituido por un sótano y diez (10) pisos.-----

En el sótano se encuentran 27 parqueaderos, montacoches, ascensores, puntos fijos, cuarto de medidores eléctricos. El piso No 1 está compuesto por recepción, Coworking, equipamiento comunal, zonas verdes, sala de conferencias, Laundry. 3 locales comerciales, 2 puntos fijos, 2 ascensores. Los Pisos 2, 3, 4 y 5: Se componen cada uno de 12 apartamentos por piso, 2 ascensores, hall de acceso y 2 puntos fijos. El piso 6: 15 apartamentos por piso, 2 ascensores, hall de acceso y 2 puntos fijos. Los pisos 7, 8, 9: diez apartamentos por piso, dos ascensores, hall de acceso y dos puntos fijos. El piso 10: 15 apartamentos por piso, 2 ascensores, hall de acceso y 2 puntos fijos. La terraza; Zona transitable al aire libre, ideal para el disfrute de los residentes. 111 bicicletteros.-----

**QUINTO.** Que, el edificio **DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H**, fue desarrollado sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-xxxxx de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona centro, ubicado en la **AVENIDA CARRERA 40 No. 24 A -05, BARRIO QUINTA PAREDES, BOGOTÁ, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ**

D.C.-----

**SEXTO.** Que, **EL FIDEICOMITENTE**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la comercialización, gerencia y construcción del Proyecto de Construcción denominado en adelante el **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H**-----

**SEPTIMO.** Que, el desarrollo de la construcción del **PROYECTO** denominado **EL EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, es única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, así mismo, estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad y la promoción del **PROYECTO** denominado **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H**-----

**OCTAVO.** La finalidad del contrato en mención es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H** , y permitir a **EL FIDEICOMITENTE**, ejecutar un proyecto de vivienda, de interés social de acuerdo con el literal c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, numeral 9 del artículo 207 -2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, y de vivienda distinta a interés social por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social denominado **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H**-----

**NOVENO.** Que la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, acepta que la **FIDUCIARIA**, no será responsable por la entrega, calidad, saneamiento o precio del inmueble, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales establecidos en la presente escritura de compraventa. -----

**DECIMO:** Que, **EL FIDEICOMITENTE** en su calidad de constructor del **PROYECTO**, es el único responsable del desarrollo y construcción del **PROYECTO**, por lo que, por su cuenta y riesgo, directamente llevó a cabo el

diseño, la construcción, la promoción, desarrollo, gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del **PROYECTO**. -----

**DECIMO PRIMERO:** La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar el fideicomitente o al **PROYECTO** con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO**, 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. -----

**DECIMO SEGUNDO:** Que, como consecuencia de lo anterior, **LA PARTE COMPRADORA** está completamente informada que los derechos y obligaciones inherentes al proyecto de construcción serán única y exclusivamente de la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.** y no de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado "**FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON FIDUBOGOTA**". -----

**DECIMO TERCERO:** Que, para dar cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre el **FIDEICOMITENTE** y el **COMPRADOR**, el día el día **xxxxxxxxxxxxxx (xxx)** de **xxxx** del año dos mil **xxxx (202x)** y por ostentar **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado "**FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON FIDUBOGOTA**" la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:-----

---

#### **CLÁUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO:** EL **FIDEICOMISO**, en calidad de tradente y propietario fiduciario por este instrumento público transfiere a título de compraventa real y

material en favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio propiedad y posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble cuya área, linderos y demás especificaciones se toman textualmente de la escritura de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal número dos mil cuatro (2004) de fecha treinta y uno (31) de octubre del año dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría Cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número **xxx**, y que se detalla así:

**APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_**

**QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H, UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 40 No. 24 A -05, BARRIO QUINTA PAREDES, BOGOTÁ, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**el cual se individualiza de la siguiente manera: -----

**APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_):**

**MATRICULA INMOBILIARIA: 50C -**

**CEDULA CATASTRAL: XXXXXXXXX EN MAYOR EXTENSION**

**NOTA.** - El inmueble identificado como **APARTAMENTO XXXX VIS** del **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H,** se promete en venta **EN OBRA GRIS, SIN ACABADOS.**-----

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento, los cuales por formar parte de la estructura de la edificación tienen la calidad de

bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro la solidez y estabilidad de la construcción. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - No obstante, la mención de las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes -----

**PARAGRAFO TERCERO.-** La presente compraventa comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H.**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley Seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), en las disposiciones que en un futuro la reglamenten y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO, contenido en la escritura pública número dos mil cuatro (2004) de fecha treinta y uno (31) de octubre del año dos mil veintitrés (2.023) otorgada en la Notaría cincuenta y cinco (55) del Circulo de Bogotá D.C., la cual se encuentra debidamente registrada al (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número **50C-XXXXXXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Reglamento y disposiciones que **EL (LOS) COMPRADOR(S)** declara(n) conocer y aceptar. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante, la cabida y linderos anotados, el(los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto. -----

**PARAGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hace constar que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** del inmueble podrá instalar acabados en los mismos siempre y cuando no se intervengan los muros con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción. -----

**PARÁGRAFO SEXTO:** El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial y para rentas cortas, destino este que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar. -----

**PARÁGRAFO SEPTIMO: LINDEROS GENERALES: EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**PARÁGRAFO OCTAVO: PROPIEDAD HORIZONTAL: EI EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H,** fue sometido al régimen de propiedad separada u horizontal en los términos de la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública número XXXXXXXXX (XXXXXXX) de fecha XXXX (XX) de XXXXX del año dos mil XXX (2.02X) otorgada en la Notaría cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., a la unidad privada objeto del presente contrato le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **xxx**.-----

**PARÁGRAFO NOVENO: LA PARTE COMPRADORA** manifiesta que conoce las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del proyecto inmobiliario y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga (n) a respetar, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, así mismo que conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento. -----

**PARÁGRAFO DECIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** manifiesta que la obra de construcción del PROYECTO, no requiere supervisión técnica de ocupación de que trata la Ley 1796 del 13 de julio de 2.016, todas vez que, cuenta con área total construida de 1.767.12 M2 tal y como consta en la licencia de construcción debidamente protocolizada en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**SEGUNDA: TRADICIÓN: EL FIDEICOMISO** adquirió el inmueble objeto de venta, así: -----

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON FIDUBOGOTA,** adquirió de la siguiente manera: - (i) El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-880349 por **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA**

MERCANTIL, que le hiciera los señores GERMAN DUARTE, GERMAN DUARTE BALCAZAR Y JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, por medio de la escritura pública dos mil doscientos veintiocho (2228) del primero (1) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., (ii) El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-50C-887404 por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera el señor OSCAR GIOVANNY MARTINEZ RIVEROS, por medio de la escritura pública mil cuatrocientos noventa y uno (1.491) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., (iii) El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1689205 por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera los señores CARLOS EDUARDO GOMEZ RESTREPO y CARMEN ELIZA SERRANO RODRIGUEZ, por medio de la escritura pública mil cuatrocientos noventa y dos (1.492) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., (iv) El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1689204, por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera los señores NANCY GOMEZ RESTREPO, ALBA ROCIO GOMEZ RESTREPO y CARLSO EDUARDO GOMEZ RESTREPO, por medio de la escritura pública mil cuatrocientos noventa y tres (1.493) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C. (v) Mediante escritura pública número XXXXXXXXXX (XXXXXXX) de fecha XXXX (XX) de XXXXX del año dos mil XXX (2.02X) otorgada en la Notaría cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., se constituyó el RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **50C xxxxxxxxx**, sobre el cual se construyó el **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H** (vi)

La construcción que conforma el Edificio El EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H, se dio con el desarrollo de la Licencia de Construcción con Resolución número 11001-324-2706 expedida por la

curaduría Urbana Número tres (3) de Bogotá D.C., el tres (03) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) y ejecutoriada el veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024). -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Además del dominio individual que se transfiere por este contrato, la compraventa incluye el derecho sobre los bienes y servicios comunes del Edificio en proporción al coeficiente de copropiedad consagrado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PARTE COMPRADORA** manifiesta que acepta y conoce la unidad privada por haberla identificado claramente sobre los planos, por haberla recorrido y está de acuerdo con las especificaciones ofrecidas, así como la ubicación del inmueble objeto del presente contrato es la que fue acordada. ----

**PARÁGRAFO TERCERO: ALCANCE DE LA OBRA:** La unidad privada que es objeto de este contrato se vende y entrega en OBRA GRIS. Las eventuales adecuaciones internas en la unidad privada que decidiese llevar a cabo **LA PARTE COMPRADORA**, serán de su cargo exclusivo, quien, para ejecutarlas, una vez reciba el inmueble, expresamente se obliga a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y de todo tipo tanto de la(s) Unidad(es) privada(s), como del Edificio. Con esta base, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que **LA PARTE COMPRADORA** de la(s) Unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, o el de cualquier otra(s) Unidad(es) privada(s) del Edificio, hagan en contravención con lo aquí previsto; y no será responsable por los daños que eventuales modificaciones realizadas por **LA PARTE COMPRADORA** u otro propietario de unidades privadas generen en las instalaciones generales del Edificio. -----

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ha informado a **LA PARTE COMPRADORA** y ésta acepta conocer y se obliga a respetar, que algunos muros interiores y todos los de fachada de la(s) Unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, son parte integral de la estructura del Edificio y por consiguiente son bienes comunes que no admiten ningún tipo de modificación ni pueden ser suprimidos, intervenidos o alterados. La ubicación de los muros estructurales consta en los planos a disposición de **LA PARTE COMPRADORA**. -----

**PARÁGRAFO CUARTO: LA PARTE COMPRADORA** queda en todo sujeto a dicho Reglamento y, por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicados. -----

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio total del presente contrato de compraventa es la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_)** los cuales serán pagados por **LA PARTE COMPRADORA** al FIDEICOMISO con anterioridad a la fecha de suscripción del presente instrumento público con recursos propios y que **EL FIDEICOMISO** declara recibida a entera satisfacción. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO: RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA:** No obstante, la forma de pago, las partes comparecientes renuncian expresamente a la ejecución de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorgan el presente título firme e irresoluble. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, las partes comparecientes bajo la gravedad de juramento manifiestan que el precio que se hace constar en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados. Igualmente declaran que no existen sumas convenidas y / o facturadas por fuera de la escritura. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Que es de su conocimiento que, tributariamente no son constitutivos como costo de los bienes raíces aquellas sumas que no hayan sido desembolsadas a través del sistema financiero. -----

**CUARTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** El inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991 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. -----

**QUINTA: ESTADO DE EL(LOS) INMUEBLE(S) Y SANEAMIENTO:** El Fideicomitente declara que el dominio, propiedad y posesión del inmueble objeto de la presente venta, es(son) de exclusiva propiedad de **EL FIDEICOMISO**, que

los posee materialmente de manera quieta, pública y pacífica, que no los ha(n) enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, y lo(s) garantiza libre(s) de servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia y en general de cualquier gravamen o limitación excepto el reglamento de propiedad horizontal al cual se halla sometido el inmueble. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, es decir, la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, se obliga a salir al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios de lo vendido en los casos establecidos por la Ley. -----

**SEXTA:** Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entrega el derecho de dominio, propiedad y posesión que transfiere sobre el inmueble objeto de la presente escritura pública, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios públicos, siendo de cargo de **LA PARTE COMPRADORA**, las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta venta. -----

**SÉPTIMA: ENTREGA: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hace entrega real y material a **LA PARTE COMPRADORA** de la unidad privada objeto de este contrato a la firma de la presente escritura pública, de lo cual se suscribirá un Acta que así lo contenga; declarando que exoneran expresamente al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la entrega del inmueble objeto de la presente transferencia. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de la entrega de la unidad privada objeto de este contrato, serán de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones causadas por daños o deterioros que no obedezcan a la construcción, tales como el uso inadecuado del inmueble, o por no atender las instrucciones relacionadas en el manual del propietario, o por efectuar reparaciones por terceros sin autorización de la autoridad competente. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **LA PARTE COMPRADORA** no se presentare a recibir el inmueble o se negare a firmar el acta, sin que medie excusa por parte de éste, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, enviará una nueva comunicación

informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. Si **LA PARTE COMPRADORA** no asiste a la segunda citación, se entenderá que el inmueble fue recibido a satisfacción y sin observaciones con las consecuencias establecidas en el presente instrumento. En este último caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** procederá de la siguiente manera: a) Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado del inmueble, a la misma se le anexará un registro fotográfico del lugar. b) Dejará las llaves del inmueble con el administrador encargado o delegado por los copropietarios. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante, la entrega pactada **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA PARTE COMPRADORA** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irrevocable. -----

**OCTAVA: VENCIMIENTO DE GARANTÍAS:** Las garantías de la Unidad privada descrita en la cláusula primera de este contrato se pierden por el uso inadecuado, por no atender las instrucciones de cuidado o por efectuar reparaciones por terceros sin autorización del **CONSTRUCTOR**. -----

**PARÁGRAFO:** Las partes manifiestan expresamente que en caso que **LA PARTE COMPRADORA** efectúe reformas parciales o totales en los acabados del Apartamento objeto de este contrato, las obligaciones que asume **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en su caso se limitan a responder por los materiales utilizados por ésta en el diseño original del Apartamento y/o garaje en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o trabajos efectuados por **LA PARTE COMPRADORA** e igualmente las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** perderán su vigencia si dichas modificaciones no han sido efectuadas por ésta. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no estará obligado en ningún caso a hacer modificación alguna en el inmueble objeto de este contrato. -----

**NOVENA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA:** **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual

forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, por la Alcaldía Mayor de Bogotá, conforme a la Radicación xxxxxxxxxxxxxx, de fecha xxx (xx) de xxxx del año dos mil xxx (202x), expedida por la secretaria de inspección, Vigilancia y Control de la Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., cuya fotocopia autenticada se protocoliza con esta escritura.-----

**DÉCIMA:** Con la firma de esta escritura las partes de común acuerdo dejan sin efecto alguno cualquier documento, tales como promesas, otrosí a las mismas, etc., que se haya firmado con anterioridad entre las partes. Cualquier diferencia que se presente en la interpretación de este contrato se resolverá única y exclusivamente de conformidad a las cláusulas pactadas en este instrumento y en las normas del Código Civil, del Código Comercio y en la legislación vigente aplicable. -----

**DÉCIMA PRIMERA: GASTOS:** Los derechos notariales que ocasione esta escritura por concepto de la compraventa en ella contenida, serán cancelados por EL FIDEICOMITENTE y LA PARTE COMPRADORA en partes iguales proporciones, el impuesto de registro (beneficencia) y derechos de registro serán por cuenta de LA PARTE COMPRADORA, en cuanto a la constitución de patrimonio de familia los asumirá en su totalidad la parte compradora, los de la liberación parcial de hipoteca serán asumidos por la parte vendedora. -----

**DÉCIMA SEGUNDA:** La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ 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. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso o el FIDEICOMITENTE, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor e interventor. -----

**DÉCIMA TERCERA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** actuando como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON FIDUBOGOTA, no es constructor, comercializador, promotor veedor, interventor, gerente, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del EDIFICIO

**DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H.**, 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 CUARTA: DESENGLOBE CATASTRAL: EL FIDEICOMITENTE** radicará ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral de los inmuebles que se enajena(n) y que se encuentra(n) en proceso de construcción. -----

\*\*\*\*\*

### ACEPTACIÓN DE LA COMPRAVENTA

**PRESENTE** \_\_\_\_\_, de las condiciones civiles antes mencionadas y declaro: -----

a) Que acepta esta escritura y consecuentemente la venta en ella contenida a su favor, así como todas las declaraciones contenidas en la misma. -----

b) Que conoce y acepta el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido **EL EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON – P.H.**, del cual forma parte la unidad de dominio que adquiere y que, en consecuencia, se somete a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título, y que conoce las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga desde la fecha de la entrega de los inmuebles al pago oportuno de las cuotas o expensas ordinarias y extraordinarias que les correspondan según el coeficiente de copropiedad y los módulos de contribución, fijadas en principio por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en su calidad de Administrador Provisional y posteriormente por sus Copropietarios y se obliga al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento. -----

c) Que acepta(n) la entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato se efectúe por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante Acta que para dicho fin se suscribe entre las partes y que, no obstante, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cuenta con un plazo adicional de sesenta

(60) días para efectuar las intervenciones eventuales que surjan de la diligencia de entrega, sin que ello implique sanción o incumplimiento de ninguna clase. Este periodo adicional podrá ser utilizado para terminar de gestionar, en caso de que fuere necesario, la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que, llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados. -----

En el evento que las Empresas encargadas de la instalación de los servicios públicos, no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega de los inmuebles objeto del presente contrato o dentro del plazo adicional señalado, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta la fecha en que dichos servicios sean instalados, sin que se configure incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a menos que la demora se hubiere ocasionado por culpa o negligencia de ésta, quien se obliga a dar aviso a la dirección registrada por **LA PARTE COMPRADORA**, sobre la nueva fecha de entrega. -----

d) Que asumirá respecto de su inmueble cualquier reliquidación o mayor valor que se llegare a causar, una vez la autoridad competente adelante el desenglobe de las cédulas catastrales. -----

e) Que conoce y acepta el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON FIDUBOGOTA**, celebrado entre la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S. y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** -----

Compareció nuevamente, **JUAN FERNANDO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**, colombiano, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.016.019.113, quien en su calidad de Representante Legal de la Sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, identificada con **NIT. 901.239.523-6**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del dieciocho (18) de diciembre del año dos mil dieciocho (2.018), inscrita el día diecinueve (19) de diciembre del año dos mil dieciocho (2.018) bajo el número 02406733 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se protocoliza con el presente instrumento, sociedad que actúa en el presente acto en su calidad de FIDEICOMITENTE del

Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON FIDUBOGOTA** y manifestó: -----

1. Da su conformidad a la venta contenida en este instrumento, firmada por la FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo denominado . con todos los derechos y obligaciones que de ella se derivan. -----

2. Da su conformidad respecto a que la FIDUCIARIA comparece como VENDEDOR para dar cumplimiento a su obligación contenida en el CONTRATO DE FIDUCIA. -----

3. Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA. -----

4. Que declaran a **PAZ Y SALVO** a la FIDUCIARIA Y al FIDEICOMISO, respecto de la transferencia celebrada por esta escritura para todos los efectos a que haya lugar.-----

5. En su calidad de Constructor se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa. -----

6. En su condición de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y, por lo tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad.-----

#### **NOTA DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

**(Ley 258/96, Reformada por la Ley 854/03)**

El Notario en cumplimiento de la exigencia señalada en el inciso 1º del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1.996, NO indagó A LA PARTE VENDEDORA, por tratarse de una persona jurídica. -----

Igualmente, el Notario indagó a **LA PARTE COMPRADORA**, si el inmueble lo destinará a su vivienda, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar; ante lo cual respondió: -----

Mi estado civil es \_\_\_\_\_, el inmueble será destinado para vivienda, que NO poseemos otro inmueble afectado a vivienda familiar y que el inmueble que adquirimos NO queda afectado a vivienda familiar, por no cumplir los

requisitos de ley. -----

El Notario advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1.996), modificada por la Ley Ochocientos cincuenta y cuatro (854) de dos mil tres (2.003), dará lugar a la nulidad del acto jurídico. -----

\*\*\*\*\*

**III. ACTO – CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA**

Presente \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, de estado civil

\_\_\_\_\_ manifiestan que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) y la Ley noventa y una (91) de mil novecientos treinta y seis (1.936), constituyen **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo, de su cónyuge o compañera permanente y de sus hijos menores actuales y los que llegare a tener, sobre el inmueble descrito en el segundo (2º) acto de esta escritura pública, que se regirá para todos los efectos legales por la citada norma.-

\*\*\*\*\*

**\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA \*\*\***

\*\*\*\*\*

**COMPROBANTES FISCALES:**

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento: -----

**CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2.024**

\*\*\*\*

**REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES**

**PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN**

Para dar cumplimiento al art. 29 de la Ley 675 de 2001 se deja constancia que por tratarse de una construcción nueva, no se ha generado valor alguno por concepto de administración y no se adjunta paz y salvo de contribuciones de las expensas comunes. -----

\*\*\*\*\*

SE PROTOCOLIZA(N) EL (LOS) SIGUIENTE(S) DOCUMENTO(S):

\* Radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda Rad. **400020220241**, de fecha doce (12) de octubre del año dos mil veintidos (2022), de la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT. -----

\*\*\*\*\*

**NOTA 1:** El suscrito Notario Cincuenta y Cinco (55) del Círculo de Bogotá, D.C., autoriza al Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7** para firmar el presente instrumento en su Despacho, al tenor del Decreto 1069 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.1.5. -----

\*\*\*\*\*

**NOTA 2:** El suscrito Notario Cincuenta y Cinco (55) del Círculo de Bogotá, D.C., autoriza al Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S. NIT. 901.239.523-6**, para firmar el presente instrumento en su Despacho, al tenor del Decreto 1069 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.1.5. -----

\*\*\*\*\*

**AUTORIZACIÓN ESPECIAL**

En nuestra (mi) calidad de otorgante(s) de conformidad a lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, autorizo en forma irrevocable a la Notaría Cincuenta y cinco (55) del Circulo de Bogotá y a la Superintendencia de Notariado y Registro para que nos (me) notifique(n) vía correo electrónico cualquier información relacionada con la presente escritura a la dirección electrónica que se anote en las antefirmas de este instrumento.-----

**ADVERTENCIA NOTARIAL**

- Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). De conformidad con el artículo 37 Decreto 960 de 1970 Instrucción Administrativa número 01-09 del 2001. -----
- El suscrito Notario advierte que en caso de no incluir la declaración bajo juramento de que el precio incluido es el real, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a CUATRO VECES el valor incluido en la escritura sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos y sin perjuicio de que la DIAN determine el valor real de la transacción. -----
- Los otorgantes que actúan como apoderados o representantes de alguno de los contratantes declararon que obran dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hacen expresamente responsables de la vigencia y alcance de tales poderes o calidades, y que a la fecha no han sido notificados de revocatoria o modificación a los términos y condiciones de su mandato. -----
- Los otorgantes manifiestan expresamente que los bienes objeto del presente acto o contrato, así como los dineros comprometidos en él, provienen y se originan en el ejercicio de actividades lícitas (Ley 1121 de 2006, Resoluciones UIAF 033 y 044 de 2007 y Circular Externa Superintendencia de Notariado y Registro 1536 de 2013). -----

- El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9° del Decreto Ley 960 de 1970. -----

### **DILIGENCIA AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA**

El suscrito Notario, en la presente escritura pública, realiza la diligencia de toma de huella digital mediante el sistema biométrico; dicho sistema de control implementado por la Notaria tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. ---

#### **El Notario advirtió a los comparecientes:**

- 1) Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. -----
- 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. -----
- 3) Que es obligación de los comparecientes leer y verificar cuidadosamente el contenido del presente instrumento; los nombres completos, los documentos de identificación, los números de la matrícula inmobiliaria, cédula catastral, linderos y demás datos consignados en este instrumento. -----

Como consecuencia de esta advertencia el suscrito Notario deja constancia que los comparecientes "DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA, ASUMEN TODA LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LAS MISMAS". El Notario, por lo anterior, informa que toda corrección o aclaración posterior a la autorización de este instrumento, requiere el otorgamiento de una nueva escritura pública con el lleno de todas las formalidades legales, la cual generará costos adicionales que deben ser asumidos por los otorgantes conforme lo disponen los artículos 102, 103 y 104 del Decreto 960 de 1970. -----

#### **OTORGAMIENTO**

Conforme al artículo 35 del Decreto 960 de 1.970, el presente instrumento es leído por los comparecientes quienes lo aprueban por encontrarlo conforme y en señal de asentimiento más adelante lo firman con el suscrito Notario. Los

comparecientes declaran que son responsables del contenido y de la vigencia de los documentos presentados y protocolizados para la celebración de este acto jurídico. -----

----- **AUTORIZACIÓN** -----

Conforme al artículo 40 del Decreto 960 de 1.970, el Notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la Ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales, que se protocolizaron comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública. -----

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial de seguridad identificadas con código de barras números:

Derechos Notariales:	\$
Retención en la Fuente:	\$
IVA:	\$
Recaudos para la Superintendencia:	\$
Recaudos Fondo Especial para El Notariado:	\$

Resolución 00387 del 23 de enero de 2.023, de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

**LA PARTE OTORGANTE**

**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**

C.C. No. 80.503.834

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI\_\_\_ NO\_X\_\_

Cargo:

Fecha Vinculación:

Fecha Desvinculación:

**OBRANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A CON NIT 800.142.383-7., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON-FIDUBOGOTA, NIT. 830.055.897-7.**

**JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ**

C.C. No. 1.016.019.113

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI\_\_\_ NO\_X\_\_

Cargo:

Fecha Vinculación:

Fecha Desvinculación:

**OBRANDO EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S. NIT. 901.239.523-6**

**ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ**

**NOTARIO CINCUENTA Y CINCO (55) DE BOGOTÁ D.C.**

AVANTI ICON

Construyendo juntos *un mejor futuro*

51

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

Entre el (los) suscrito(s) a saber: (i) **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNADEZ**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 1.016.019.113, domiciliado en Bogotá D.C., actuando en su calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D. C., constituida por documento privado de Asamblea de accionistas, debidamente inscrito en la Cámara de Comercio con el número 02406733 del libro IX, Identificada con el Nit **901.239.523-6**, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en virtud del contrato de fiducia mercantil irrevocable celebrado mediante documento privado número **31-117973**, por el cual se constituyó el **Patrimonio- Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON- FIDUBOGOTA. NIT 830.055.897-7** de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024), en donde se establece que es el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**, y quien en adelante y para efectos de este documento se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR de una parte**, y por la otra, (ii) ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ **XX**, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá D.C., identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía NoXXXXXXXXXXXX y ~~XXXXXX~~ de estado civil ~~XXXXXXXXXXXX~~, respectivamente quien(es) para todos los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, hemos acordado celebrar el presente contrato de promesa de compraventa, el cual se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y en especial por las siguientes cláusulas, previas las siguientes: -----

**CONSIDERACIONES** -----

1. Que, la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil No. **31-117973**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON FIDUBOGOTA**, el cual tuvo como finalidad: -----

**“OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto la administración del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual esta afecta a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

A. En los términos del presente Contrato, administrar **EL INMUEBLE**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** y de vivienda de interés social (**VIS**) de acuerdo con el Literal B del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda.

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO   xxx- VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

*Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*

**b)** De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**.  
*Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.*

**c)** De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.

**d)** De los que a título de aportes hagan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**C.** Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

**D.** Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

**E.** Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

**F.** Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**G. 2.** Que **EL FIDEICOMITENTE**, es una empresa especializada en la industria de la construcción, enajenación y administración de bienes raíces, el cual se encuentra interesado en desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON- FIDUBOGOTA**, el cual se encuentra compuesto por 108 unidades, compuestas por 75 unidades residenciales VIS,30 unidades vivienda colectiva,3 unidades residenciales NO VIS; veintisiete parqueaderos, montacoches; Coworking, sala de conferencias, Laundry. 3 locales comerciales. -----

**3.** Que, el **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H**, será desarrollado sobre los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C-880349; 50C-887404; 50C-1689205, 50C-1689204, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., ubicado en la actual nomenclatura urbana AVENIDA CARRERA 40 No. 24 A -05, barrio Quinta Paredes, Bogotá, de la ciudad de Bogotá D.C.-----

AVANTI ICON

"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

53

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

4. Que **EL FIDEICOMITENTE**, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la comercialización, gerencia y construcción del Proyecto de Construcción denominado en adelante el **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.** -----

5. Que el desarrollo de la construcción del **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este, será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, así mismo, estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO**, los estudios de factibilidad y la promoción del **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**-----

6. La finalidad del contrato en mención es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H** y permitir a **EL FIDEICOMITENTE**, ejecutar un proyecto de vivienda, de interés social de acuerdo con el literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, numeral 9 del artículo 207 -2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social denominado **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**-----

7. Que la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE** del **CONTRATO DE FIDUCIA y PROMETIENTE VENDEDOR** del presente documento, acepta que la **FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO**, no será responsable por la entrega, calidad, saneamiento o precio del inmueble, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales establecidos en la presente promesa de compraventa. -----

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a instruir al **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON- FIDUBOGOTA, NIT 830.055.897-7**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT 830.055.897-7**, sociedad fiduciaria domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta(30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaria Once (11) de Bogotá, que obrará en la escritura pública de compraventa del inmueble, para que transfiera a título de venta a favor de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** y éste (os) se obliga(n) a recibir a igual título, el derecho de dominio y posesión del inmueble identificado como **APARTAMENTO xxx**, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) y alindera(n) a continuación, el (los) cual(es) forma(n) parte del **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H** de Construcción denominado **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.** (en adelante el **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**), ubicado en

AVANTI ICON

"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

54

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

la actual nomenclatura urbana **AVENIDA CARRERA 40 No. 24 A -05, BARRIO QUINTA PAREDES, BOGOTÁ, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** y que se distingue como **APARTAMENTO xxxxx**, cuyos linderos especiales estarán contenidos en la escritura pública de constitución del reglamento de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001.-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Al inmueble prometido en venta se le asignará el folio individual una vez registrado el reglamento de propiedad horizontal que se desprenderá del predio con matrículas inmobiliarias en mayor extensión **50C-880349; 50C-887404; 50C-1689205, 50C-1689204**, con las cédulas catastrales en mayor extensión **00620903010000000, 22C 42B 13 y 006209030300101002;** -----

**NOTA 1.** - El inmueble identificado como **APARTAMENTO xxx**, del **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**, se promete en venta según las especificaciones técnicas y documento denominado "declaró conocer" firmadas por las partes en el momento de la separación del inmueble,-----

**NOTA 2.** - El inmueble identificado como **APARTAMENTO xxx**, del **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**, se promete en venta **EN OBRA GRIS, SIN ACABADOS.**-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento, los cuales por formar parte de la estructura de la edificación tienen la calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro la solidez y estabilidad de la construcción. -----

**PARÁGRAFO TERCERO** - No obstante, la mención de las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, dejando claridad que respeta exclusivamente al área privada., esto es, que se respetara la oferta comercial.

**PARÁGRAFO CUARTO - EL PROMETIENTE VENDEDOR** queda autorizado expresamente por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**; como constructor del del **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de acabados, materiales, etc., propuestos por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** a lo largo del proceso de preventas y de manera específica en este contrato, tanto del inmueble prometido en venta como para el **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**

**PARÁGRAFO QUINTO. - EL PROMETIENTE VENDEDOR** queda expresamente autorizado por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** para realizar las, aclaraciones, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva **EL PROMETIENTE VENDEDOR** le hagan por su cuenta al reglamento de Propiedad

55

**AVANTI ICON**

"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

Horizontal, una vez sea constituido por escritura pública de acuerdo con la Ley 675 de 2001 entendiéndose que todo se realizara dentro de las disposiciones previstas en la citada Ley. -----

**LINDEROS GENERALES:** de Terreno ubicado en la actual nomenclatura urbana AVENIDA CARRERA 40 No. 24 A -05, BARRIO QUINTA PAREDES, BOGOTÁ, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., con las matriculas inmobiliarias números **50C-880349; 50C-887404; 50C-1689205, 50C-1689204, con las cedulas catastrales en mayor extensión 00620903010000000, 22C 42B 13 y 006209030300101002**, una vez englobados, se obtendrá el folio de matricula inmobiliaria en mayor extensión donde se desarrollara el proyecto, linderos y área que estarán contenidos en la respectiva escritura de englobe. -----

**PARÁGRAFO SEXTO.** - Al inmueble prometido en venta se le asignara el folio individual una vez se registre el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H** y sus unidades habitacionales resultantes y aprobadas en los planos de propiedad horizontal. -----

**PARAGRAFO SEPTIMO.** - **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a adelantar ante la unidad administrativa de catastro correspondiente, el desenglobe de las unidades inmobiliarias. -----

**SEGUNDA: TRADICIÓN:** El inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H**, fue adquirido por la **FIDUCIARIA** por cuenta del **FIDEICOMITENTE** de la siguiente manera: **(i)** El inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria **50C-880349** por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera los señores GERMAN DUARTE, GERMAN DUARTE BALCAZAR Y JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, por medio de la escritura pública dos mil doscientos veintiocho (2228) del primero (1) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la notaria cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., **(ii)** El inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria **50C-50C-887404** por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera el señor OSCAR GIOVANNY MARTINEZ RIVEROS, por medio de la escritura pública mil cuatrocientos noventa y uno (1.491) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la notaria cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., **(iii)** El inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria **50C-1689205** por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera los señores CARLOS EDUARDO GOMEZ RESTREPO y CARMEN ELIZA SERRANO RODRIGUEZ, por medio de la escritura pública mil cuatrocientos noventa y dos (1.492) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la notaria cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., **(iv)** El inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria **50C-1689204**, por TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, que le hiciera los señores NANCY GOMEZ RESTREPO, ALBA ROCIO GOMEZ RESTREPO y CARLSO EDUARDO GOMEZ RESTREPO, por medio de la escritura pública mil cuatrocientos noventa y tres (1.493) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la notaria cincuenta y cinco (55) del

AVANTI ICON

Construyendo juntos *un mejor futuro*

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

círculo de Bogotá D.C. (v) El lote de terreno sobre el cual se construye el **DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**, la construcción por haberla levantado a sus expensas.

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta es la suma de xxxxxxxx SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (xxxx SMMLV) A LA FECHA EN QUE SE FIRME LA ESCRITURA PUBLICA A TRAVES DE LA CUAL SE DE CUMPLIMIENTO A LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA.

**LA PROMITENTE VENDEDORA**, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros provenientes de aportes de El **PROMITENTE COMPRADOR** por cuanto aquellos se recibirán directamente en la cuenta del fideicomiso que será informada por La **PROMITENTE VENDEDORA**. En ese sentido, El **PROMITENTE COMPRADOR** conoce y acepta que los aportes de dineros se realizarán única y exclusivamente al **FIDEICOMISO**, y que cualquier pago que se haga a La **PROMITENTE VENDEDORA** o a un tercero se entenderá por no válido por haberse hecho a quien no se encuentra facultado para recibirlo.

**VALOR PROYECTADO para 20xx: xxxxxxxxxxxxxxxx x DE PESOS (\$xxxx.000.000) MCTE.,** que **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga (n) a pagar al **FIDEICOMISO** así:

A)

FECHA DE PAGO	VALOR
xxxxx	\$xxxxxx
<b>TOTAL</b>	<b>\$xxxxxxx</b>

**PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración teniendo en cuenta el salario mínimo mensual legal vigente decretado para la firma de la escritura. En el evento que el SMMLV a dicha fecha sea superior al valor proyectado **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a pagar la diferencia dentro de los sesenta (60) días anteriores a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

En el evento que el SMMLV a dicha fecha sea inferior al valor proyectado **EL PROMETIENTE VENDEDOR** devolverá la diferencia dentro de los sesenta (60) días anteriores a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa; Dicha diferencia podrá ser imputada al valor de los gastos de escrituración a criterio del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

En cualquiera de los dos eventos anteriores, la escritura pública se suscribirá por el valor de los SMMLV a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa según lo establecido en la presente cláusula de precio y forma de pago.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las sumas mencionadas en el literal A) de la presente cláusula serán consignadas a partir de la fecha de la firma de esta promesa por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el **ENCARGO FIDUCIARIO DEL**

AVANTI ICON

"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON – P.H -APARTAMENTO   XXX - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

**BANCO DE BOGOTA NUMERO XXXXXXXXXXXX a nombre de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. – NORMANDIA.** El incumplimiento en el pago de las cuotas determinadas en la cláusula tercera de la presente Promesa de Compraventa acarreará a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el cobro de intereses moratorios al máximo legal autorizado por la ley. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.** En caso de mora en el pago del capital **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá y pagará a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima autorizada por la Ley, según lo previsto en el código de comercio. -----

**PARAGRAFO CUARTO:** **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).** Declaran bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregan en virtud del presente contrato para adquirir el inmueble no provienen, ni directa ni indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley. -----

**PARAGRAFO QUINTO: EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** De conformidad con lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019 que modifica el Artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes que suscriben el presente documento, declaran bajo la gravedad de juramento lo siguiente: (i) El valor incluido en la promesa es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y (ii) Que no existen sumas que hayan sido convenidas o facturado por fuera del valor indicado en la presente cláusula. -----

**PARÁGRAFO SEXTO. - EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en forma expresa autoriza a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas a los nombres, apellidos y documentos de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes, bancarias y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. Si de la consulta efectuada con fundamento en esta autorización se concluye que **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no es sujeto de crédito por encontrarse reportado por mal manejo comercial y financiero de sus obligaciones, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el presente contrato previo descuento de las respectivas arras. -----

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras. -----

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En caso de mora en el pago del capital indicado en el cuadro del numeral **A EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora

AVANTI ICON

"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO   xxx- VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, exigir el cumplimiento forzado del presente contrato o dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho lo cual será comunicado a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** , sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.** -----

**PARÁGRAFO NOVENO:** Los pagos que haga(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a **EL FIDEICOMISO.** -----

**PARÁGRAFO DECIMO:** Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que **EL FIDEICOMISO** debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, requiere la aceptación previa, expresa y por escrito y la modificación del contrato de Promesa de compraventa mediante otrosí y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a favor de **EL FIDEICOMISO** en los términos que se estipularán en la reforma del presente contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, dichas modificaciones deberán ser comunicadas mediante documento escrito por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, mínimo con ciento veinte (120) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato; de lo contrario no serán aceptadas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR.** -----

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO:** No obstante, la forma de pago pactada, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago. -----

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de aceptar o rechazar la modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato derivada de la indexación del subsidio asignado, manteniendo la forma de pago establecida a la suscripción del presente contrato de promesa de compraventa. -----

**PARAGRAFO DECIMO TERCERO:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración teniendo en cuenta el salario mínimo mensual legal vigente decretado para la firma de la escritura. En el evento que el SMMLV a dicha fecha sea superior al valor proyectado **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a pagar la diferencia dentro de los sesenta (60) días anteriores a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa. -----

En el evento que el SMMLV a dicha fecha sea inferior al valor proyectado **EL PROMETIENTE VENDEDOR** devolverá la diferencia dentro de los sesenta (60) días anteriores a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa; Dicha diferencia

AVANTI ICON

“Construyendo juntos *un mejor futuro*”

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

podrá ser imputada al valor de los gastos de escrituración a criterio del **PROMETIENTE VENDEDOR**. -----

En cualquiera de los dos eventos anteriores, la escritura pública se suscribirá por el valor de los SMMLV a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa según lo establecido en la presente cláusula de precio y forma de pago.-----

**CUARTA: PACTO DE ARRAS:** Acuerdan las partes fijar las arras del negocio la suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del precio de venta de este contrato. Es decir, la suma de XXXXXXXXXXX PESOS (\$ XXXXXXXX.) M.CTE. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de incumplimiento DE LAS PARTES, se aplicará lo previsto en el artículo 1859 del Código Civil, es decir, si **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no cumplieren las obligaciones contenidas en la presente promesa de compraventa perderá las arras y si fuere **EL PROMETIENTE VENDEDOR** quien las incumpliere, devolverá las arras. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes. -----

**QUINTA DOCUMENTOS DE GARANTÍA: EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, todos los documentos que a juicio de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y a favor del **PROMETIENTE VENDEDOR** con ocasión del presente contrato, así como también **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones del **PROMETIENTE VENDEDOR**. -----

**PARAGRAFO:** Entiéndase, como documentos en garantía todos aquellos tendientes al cumplimiento del contrato por las partes, esto es contratos de vinculación con la fiduciaria, otros sies de ser necesario y cualquier otro documento diferente o pagaré o letras de cambio. -----

**SEXTA: FIRMA DE LA ESCRITURA:** La escritura pública de compraventa se otorgará en la Notaría xxxxxxxxxxx del círculo de Bogotá D.C., el día XXX (XX) de XXXXXX del dos mil xxxxxx (202x) Hora: 8:00 AM, siempre y cuando **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** haya(n) cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, pero, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por la prórroga que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** le(s) conceda. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** La no comparecencia de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** al otorgamiento de la Escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta Promesa y faculta al **PROMETIENTE VENDEDOR** para terminar de pleno derecho el presente Contrato y hacer efectivas las arras a su favor. -----

AVANTI ICON

"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

**PARAGRAFO SEGUNDO: LAS PARTES, podrán** prorrogar la firma de las escrituras públicas, sin ningún tipo de consecuencias económicas, cuando sobrevengan motivos de fuerza mayor o caso fortuito, incluidos la no instalación de servicios públicos por parte de las empresas prestadoras del servicio, y hasta el día hábil siguiente en que las causas y/o motivos generadores de los mismos hayan cesado, -----

**PARÁGRAFO TERCERO: PARÁGRAFO TERCERO: PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA.-**

Para **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la obligación de transferir el inmueble está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos: **1.** Que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya (n) realizado la cancelación total de la cuota inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás y **2.** hayan obtenido el Paz y Salvo otorgado por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** con fecha no inferior a quince (15) de antelación a la fecha de la firma de la Escritura de Compraventa, documento que exigirá la Notaría el día estipulado para la firma. **3. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a conservar todos sus comprobantes de pago originales, ya que los mismos deberán ser entregados a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura de compraventa que perfeccione este contrato. **4.** Que haya sido notificada la aprobación definitiva del crédito que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este contrato. **5.** Que haya sido notificada la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda si los hubiere. **6.** Que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya (n) efectuado las gestiones que les competen, necesarias para la legalización y desembolso del crédito, del Subsidio de Vivienda, de las cesantías y del ahorro programado si se hubieren comprometido como parte del precio. --

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de éstos documentos, para lo cual **EL PROMETIENTE VENDEDOR** dará aviso o por vía telefónica y/o vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en este mismo contrato. --

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. -----

**PARÁGRAFO SEXTO:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los intereses se empezarán a causar a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** -----

**PARÁGRAFO SEPTIMO: PARÁGRAFO SEPTIMO:** En la escritura de compraventa se dejará constancia de que se trata de una solución de vivienda de interés social, además si es obtenida con el producto de un subsidio familiar de vivienda, se consignará el valor y se establecerá la fecha de su adjudicación, el número de elegibilidad del proyecto, las sanciones previstas en el numeral 8° de la Ley 3° de 1991 y la constitución del

AVANTI ICON

"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx- VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado por el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989. -----

**PARAGRAFO OCTAVO:** Desde ya **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n), que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** prorrogue la firma de la escritura pública si así lo requiere hasta por treinta (30) días hábiles, para lo cual **EL PROMETIENTE VENDEDOR** notificará a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quince (15) días calendario antes de la fecha de la firma establecida en el presente artículo. -----

**PARAGRAFO NOVENO: CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA:** **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos del artículo 60 de la Ley 9 de 1989 y demás normas concordantes, El inmueble prometido en venta será embargable únicamente por el Banco o entidad financiera que financie el saldo del precio en el evento de adquirir el inmueble con hipoteca como saldo del precio, dejando claridad que le Patrimonio de Familia Inembargable no es oponible a la entidad financiera que le otorgue el crédito en el evento que recurra a él. -----

**PARÁGRAFO DECIMO: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:** Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley 258 de 1996. **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, manifiesta que el inmueble que enajena pro medio del presente contrato no se encuentra afectado a vivienda familiar; por su **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, manifiestan bajo la gravedad de juramento que su estado civil es XXXXXXXXXXXXX y que el inmueble que adquiere no será afectado a vivienda familiar pro no darse los requisitos de Ley. -----

**SEPTIMA. - ENTREGA. - EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará entrega real y material del inmueble cuyo dominio transfiere a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el xxxxxx de xxxxxxxx de 2024. De dicha entrega se dejará constancia en acta que deberá ser firmada por las partes. Los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, se registraran en un documento adjunto, sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble, que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial por la totalidad del año fiscal vigente, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Municipal, Departamental y Nacional y que ha cancelado los derechos de acometida y medidores de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía. -----

**EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará entrega también del Manual del Propietario donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a uso indebido o modificaciones realizadas directamente por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, haciendo caso omiso de las recomendaciones de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. Si **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene de recibirlo sin causa suficiente a juicio del **PROMETIENTE VENDEDOR**, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante la suscripción de un acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega y **EL(LA)(LOS)**

62

AVANTI ICON

"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx- VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

**PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrá reclamar las llaves en las oficinas de **CONSTRUCTORA CREAR SAS**. Si como consecuencia de la negativa de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna(s) de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, la fecha determinada para la entrega esta será prorrogable por causas de fuerza mayor ajenas al constructor o por la demora en la instalación de los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de dichos servicios. En estos casos se podrá realizar la entrega del inmueble con servicios provisionales siempre y cuando **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifieste su aceptación por escrito, en este evento en este evento **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cancelarán** dichos servicios a prorrata. Y el **PROMETIENTE VENDEDOR** se comprometa a realizar todas las gestiones pertinentes para agilizar la instalación de los servicios públicos.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Según las normas de carácter transitorio previstas en la ley 675 de 2001, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** ejercerá la función de **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** de la Propiedad Horizontal. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** quedará obligado a aportar, desde el mismo día de entrega del inmueble el valor estipulado por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** como expensa ordinaria de administración, dicha suma será pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario, a partir de la entrega material a que se hace referencia en esta misma Cláusula de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**PARAGRAFO TERCERO:** En su condición de **CONSTRUCTOR EL PROMETIENTE VENDEDOR** tendrá el derecho de acceso, movilización y desarrollo de todas las actividades necesarias hasta terminar la enajenación del 100% de las unidades que componen el EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H. -----

**PARAGRAFO CUARTO:** En su condición de **CONSTRUCTOR EL PROMETIENTE VENDEDOR** certifica que se obliga a cumplir con las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, que establece "(...) "Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra diez (10) años y para acabados de un (1) año."

**OCTAVA: REGIMEN LEGAL Y DOMICILIO:** Las partes acuerdan someterse desde ahora, a la jurisdicción ordinaria en caso de controversia. No obstante, lo anterior, la presente promesa de compraventa estará sujeta a la inspección, control y vigilancia de la secretaria del Hábitat en lo que respecta a su competencia. Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C. -----

**NOVENA: LIBERTAD DE LOS INMUEBLES:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON- FIDUBOGOTA**, no ha enajenado a ninguna

63

AVANTI ICON

"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

persona los inmuebles prometidos en venta por medio de este contrato, y que tiene el dominio y la posesión quieta, pública y tranquila de ellos y declara que en su calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raiz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libres de todo gravamen o limitación del dominio, de embargos, censos, arrendamientos por escritura pública, pleitos pendientes, etc., salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra (n) sometido (s) el (los) inmueble (s) conforme se indicó . Y que, a la fecha de la presente promesa, el(los) inmueble(s) se encuentran a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas y contribuciones del orden nacional, departamental y municipal. Las cargas que graven al inmueble mientras no se transfieran el derecho de dominio serán de cargo del **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y no de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. Así mismo, el **PROMETIENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del inmueble objeto de promesa. -----

**DÉCIMA: IMPUESTOS.** En cuanto al impuesto predial del año en curso en el momento de la firma de la Escritura, será pagado a prorrata entre **EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR** para efectos del pago del impuesto predial, el mismo se registrará por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. -----

**PARÁGRAFO: AL PROMETIENTE VENDEDOR** en su calidad de constructor, y en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con **LA FIDUCIARIA**, le corresponde salir al saneamiento del(los) inmueble(s) objeto de este contrato en los casos de Ley, situación está que es de pleno conocimiento y aceptación por parte de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** -----

**DÉCIMA PRIMERA: LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración de este, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. -----

**DÉCIMA SEGUNDA: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material de los inmuebles prometidos en venta por este contrato la hará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** en la fecha establecida en la cláusula octava mediante acta e inventario detallado, con los cuales se entregarán los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el inmueble. A su vez, en su calidad de constructores, se obligan a subsanar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al de la entrega los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta. Aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos por el **PROMETIENTE VENDEDOR** y que queden consignados en el acta de entrega, no serán causa para no recibir los inmuebles, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta. --

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, el término convenido para la entrega, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega

AVANTI ICON

“Construyendo juntos *un mejor futuro*”

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

del inmueble prometido en compraventa, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se deja expresa constancia de que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **PROMETIENTE VENDEDOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, ni genere ningún tipo de indemnización.

**DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL PROMETIENTE VENDEDOR:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** es constructor, gerente, promotor, y responsable del desarrollo del PROYECTO DE USO MIXTO denominado MULTIFAMILIAR ICON - P.H y en consecuencia se obliga y es responsable por la terminación, calidad, estabilidad y cantidad o precio de las unidades resultantes del PROYECTO DE USO MIXTO denominado MULTIFAMILIAR ICON - P.H., Teniendo en cuenta lo anterior, le corresponde a **PROMETIENTE VENDEDOR** salir al sancamiento del (los) inmueble(s) objeto de este contrato en los casos de Ley. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** no es constructor, gerente, promotor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO DE USO MIXTO denominado MULTIFAMILIAR ICON - P.H y por ende no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO DE CONSTRUCCION**.

**DECIMA CUARTA: GASTOS:** Los derechos, impuestos y recaudo liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, cincuenta por ciento (50%) **PROMETIENTE VENDEDOR** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a los **PROMETIENTES COMPRADORES**, a la oficina de registro e instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** requiera o solicite, al igual que las autenticaciones, diligencias y hojas matriz, impuesto a las ventas y en general cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** El impuesto y los derechos de registro y beneficencia que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**

**PARÁGRAFO:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR, INFORMARÁ** a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, el valor de gastos de escrituración que incluirán Derechos y gastos notariales, Registro, Beneficencia, cheques de gerencia, gastos de

65

AVANTI ICON

Construyendo juntos *un mejor futuro*

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

papelería, fotocopias, trámites y mensajería. Este monto será pagado a la constructora máximo veinte (20) días hábiles, antes de la fecha estipulada para la firma de escritura. La legalización de la escritura, es decir, su inscripción ante registro estará a cargo única y exclusivamente del **PROMETIENTE VENDEDOR** de manera especial cuando el negocio incluya crédito hipotecario y/o subsidio.-----

**DÉCIMA QUINTA: CESIÓN:** La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones económicas de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo del **PROMETIENTE VENDEDOR**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR**.-----

**DECIMA SEXTA: PERMISO DE VENTAS: EL PROMETIENTE VENDEDOR** está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa de conformidad con la radicación número xxxxxxxxxxxx, otorgado por la Subsecretaria de inspección, vigilancia y control de vivienda de la secretaria de Vivienda Social y Hábitat.-----

**DÉCIMA SEPTIMA: MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones que se pueden derivar del mismo. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutaran por medio del procedimiento ejecutivo ante los jueces de la República de Colombia.-----

**DÉCIMA OCTAVA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.** - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa, estarán a cargo de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** el mantenimiento y todas las reparaciones por daños o deterioros, salvo de aquellos derivados de vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de conformidad con la ley.-----

**DECIMA NOVENA: INTUITO PERSONAE.** - El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** así, en caso de fallecimiento de éste(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión en un plazo de sesenta (60) días hábiles posteriores a la presentación de la escritura o sentencia judicial de sucesión. Mientras se allegan los respectivos documentos de la sucesión a la Fiduciaria, se aperturará un encargo de inversión de persona fallecida a nombre del PROMITENTE COMPRADOR hasta que se compruebe la calidad de herederos de los reclamantes para posteriormente, realizar el desembolso de los recursos

**VIGESIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN:** El presente contrato de promesa de compraventa quedara resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor el compromiso de compraventa en virtud de esta estipulación en los siguientes casos:-----

AVANTI ICON  
"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-  
**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO   XXX - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

1. Si **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** incurre por una o más veces en mora en el pago de cualquiera de las sumas estipuladas en la **CLAUSULA TERCERA** de la presente promesa. -----

2. En general, si una de las partes que intervienen en esta negociación incumplieren con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa. -----

**VIGESIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas al **PROMETIENTE VENDEDOR**, mediante comunicación escrita que deberá ser enviada al correo electrónico: construccionescrearsas@gmail.com y asistentecontable@construccionescrear.com; en donde se confirmará por el mismo medio la recepción de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, enviándola por correo a cualquiera de las direcciones de las personas que conforman la parte compradora y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas. -----

**VIGÉSIMA TERCERA:** **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil No. 2-1 110416, de fecha diecinueve (19) de marzo de dos mil veintiuno (2.021), suscrito por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** -----

**VIGÉSIMA CUARTA:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular. -----

**VIGÉSIMA QUINTA:** **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se encuentran autorizados en el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**, previo cumplimiento de las disposiciones legales en la materia a destinar en forma permanente u ocasional, las unidades privadas o de dominio particular para la prestación de servicios de vivienda turística, a través del contrato de hospedaje, el cual es de carácter comercial y de adhesión que el propietario de un unidad privada del **EDIFICIO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**, celebra con el propósito de prestar alojamiento a otra persona huésped, mediante el pago del precio respectivo día a día, por un plazo inferior a 30 días. La relación contractual entre el prestador y el usuario del servicio de hospedaje se regirá por las leyes 300 de 1996 "Por la cual se expide la Ley General de turismo y se dictan otras disposiciones" y 1101 del 2006, que modificó la Ley 300 de 1933-, así como en los decretos Nacionales 2590 de 2009 que reglamento la Ley

AVANTI ICON

"Construyendo juntos *un mejor futuro*"

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

300 de 1996 y 1101 de 2006 y 4933 de 2009 que modifico el Decreto 2590 del 9 de julio de 2009, Decreto Ley 3106 de 2019. -----

**VIGÉSIMA SEXTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios. -----

**VIGÉSIMA SEPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS:** El apartamento ofrecido en venta se entregará habilitado de servicio agua, luz y gas con sus respectivos medidores, el comprador se hará cargo del pago del medidor que llegará en el recibo mensual de cada servicio. -----

**VIGÉSIMA OCTAVA:** La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ 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. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONSTRUCTORA CREAR S.A.S.**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H.**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO MULTIFAMILIAR ICON - P.H** 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. -----

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C., a los xxx (xxx) días del mes de Agosto de dos mil veintidós (2022) en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez. -----

**EL PROMETIENTE VENDEDOR**

**JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNADEZ**

**C.C. 1.016.019.113**

**REPRESENTANTE LEGAL CONSTRUCTORA CREAR S.A.S NIT. 901.239.523-6**

**FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H**

68

**AVANTI ICON**

Construyendo juntos *un mejor futuro*

- CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.-

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE USO MIXTO DENOMINADO  
MULTIFAMILIAR ICON - P.H -APARTAMENTO xxx - VIS ----- NO VIS--- LOCAL  
COMERCIAL--- PARQUEADERO -----**

**EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**

**XXXXXXXXXX**

**C.C. XXXXXXXXXXXXX**

Dirección:

Telefono:

E-mail:

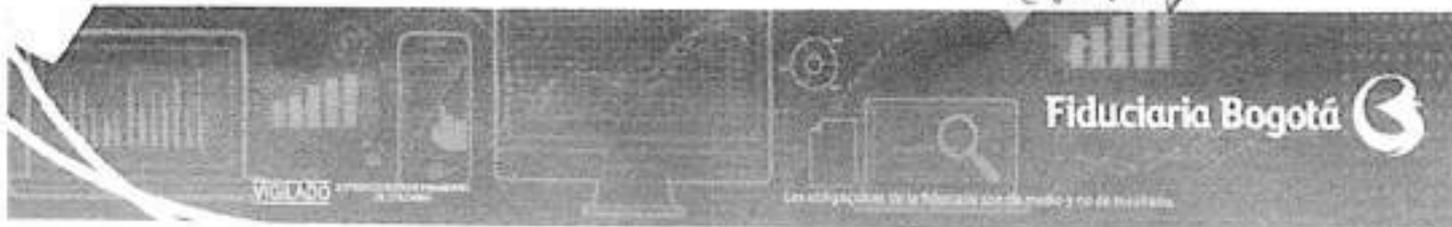
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**C.E. XXXXXXXXXXXXX**

Dirección:

Telefono:

E-mail:



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

69

Entre los suscritos a saber: (i) **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Número 1.016.019.113 domiciliado en Bogotá, actuando en su calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) de Asamblea de Accionistas, inscrita bajo el número 02406733 del Libro IX, el diecinueve (19) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), identificada con NIT. 901.239.523-6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta al presente contrato, junto con el Acta No. veintiocho (28) de fecha primero (01) de abril de dos mil veinticuatro (2024), de Asamblea Extraordinaria de Accionistas (Anexo No. 1), quien, en adelante, para efectos de este Contrato, se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, en adelante Contrato de Encargo Fiduciario el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES**

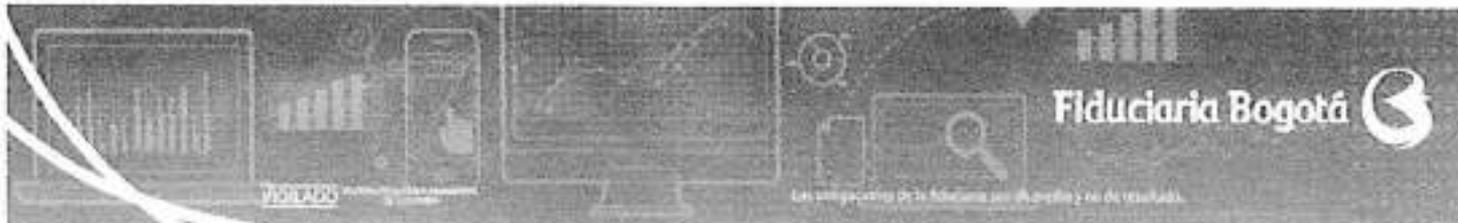
**PRIMERA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar un **PROYECTO** mixto, denominado **AVANTI ICON** sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-887404, 50C-1689205, 50C-1689204 y 50C-880349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, en adelante los **INMUEBLES**, ubicado en el Bogotá D.C., cuyos folios se adjuntan al presente contrato como **Anexo No. 3**.

El **PROYECTO** mixto denominado **AVANTI ICON** estará compuesto por ciento ocho (108) apartamentos, de los cuales setenta y cinco (75) son **VIS**, treinta (30) son viviendas colectivas, y tres (03) son **NO VIS**, veintisiete (27) parqueaderos privados, tres (03) locales comerciales y doce (12) depósitos.

**EL FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado de duración total de la construcción del **PROYECTO** será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.

**SEGUNDA:** Que, para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**



**TERCERA:** Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades de vivienda que conforman el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban sesenta y cinco (65) **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula 2.1 del presente contrato, el **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** recibirá los dineros recaudados con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE** desarrolle el **PROYECTO**.

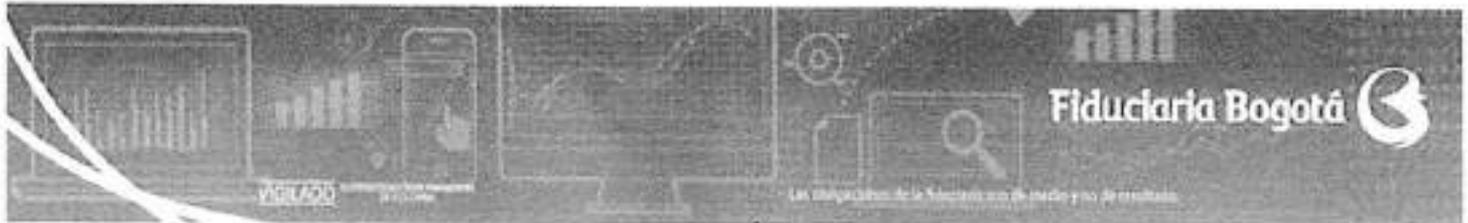
**CUARTA:** Que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por **EL FIDEICOMITENTE**.

**QUINTA:** El desarrollo del **PROYECTO AVANTI ICON**, se adelantará sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-887404, 50C-1689205, 50C-1689204 y 50C-880349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuyo propietario son:

- (i) El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-887404 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuyo propietario es **OSCAR GIOVANNI MARTINEZ RIVEROS** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.461.383.
- (ii) El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuyos propietarios son: **CARLOS EDUARDO GOMEZ RESTREPO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.556.069 y **CARMEN ELISA SERRANO RODRIGUEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.086.151.
- (iii) El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuyos propietarios son: **ALBA ROCIO GOMEZ RESTREPO** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.575.755, **CARLOS EDUARDO GOMEZ RESTREPO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.556.069 y **NANCY GOMEZ RESTREPO** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.855.213.
- (iv) El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-880349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuyo propietario es el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON – FIDUBOGOTA**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, y cuyo **FIDEICOMITENTE** es la sociedad: **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, quien autoriza la celebración del presente contrato con la firma de este.

Los propietarios antes citados en los numerales (i) a (iii), han autorizado la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE**, tal y como consta en las comunicaciones de fecha primero (01) de marzo de dos mil veinticuatro (2.024), que se adjuntan al presente contrato como Anexo 4.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

71

Sobre los **INMUEBLES** se encuentran registradas las siguientes anotaciones:

1. El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, registra constitución de reglamento de propiedad horizontal, mediante Escritura Pública No. (1.900) de fecha veintisiete (27) de julio de dos mil siete (2.007), otorgada en la Notaría Sesenta y Ocho (68) de Bogotá D.C., (Anotación No. 1)
2. El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, registra constitución de reglamento de propiedad horizontal, mediante Escritura Pública No. (1.900) de fecha veintisiete (27) de julio de dos mil siete (2.007), otorgada en la Notaría Sesenta y Ocho (68) de Bogotá D.C., (Anotación No. 1)

**SEXTA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitará crédito a una entidad bancaria para el desarrollo del **PROYECTO**.

**SÉPTIMA:** El patrimonio autónomo cuya finalidad exclusiva sea la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del **PROYECTO**, recibirá la transferencia de la propiedad del **INMUEBLE** antes citado.

**OCTAVA:** Que para la entrega de los recursos al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1 del presente contrato.

**NOVENA:** Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO** será un Proyecto de Vivienda Interés Social, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

**GENERALIDADES DEL CONTRATO  
ÍNDICE**

- 0.1 ÍNDICE
- 0.2 DEFINICIONES

**CAPÍTULO I**

- 1.1. MANIFESTACION DE LAS PARTES

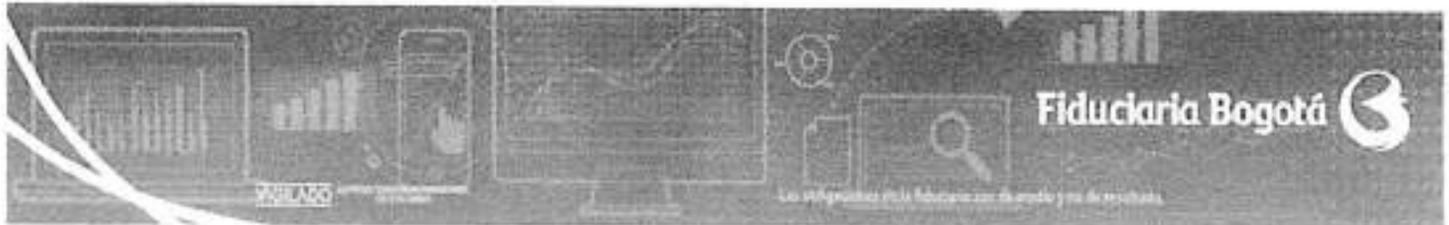
**CAPÍTULO II**

- 2.1. OBJETO Y BIENES

**CAPÍTULO III**

- 3.1. FIDEICOMITENTE
- 3.2. FIDUCIARIA





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

72

**CAPÍTULO IV**

- 4.1. DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE
- 4.2. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE
- 4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
- 4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

**CAPÍTULO V**

- 5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

**CAPÍTULO VI**

- 6.1. INSTRUCCIÓN POR DESISTIMIENTO

**CAPÍTULO VII**

- 7.1. COSTOS Y GASTOS
- 7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

**CAPÍTULO VIII**

- 8.1. DURACIÓN
- 8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

**CAPÍTULO IX**

- 9.1 CONFLICTO DE INTERÉS

**CAPÍTULO X**

- 10.1 GESTIÓN DE RIESGOS

**CAPÍTULO XI**

- 11.1. LIQUIDACIÓN

**CAPÍTULO XII**

- 12.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

**CAPÍTULO XIII**

- 13.1. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

**CAPÍTULO XIV**

- 14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

**CAPÍTULO XV**

- 15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

**CAPÍTULO XVI**

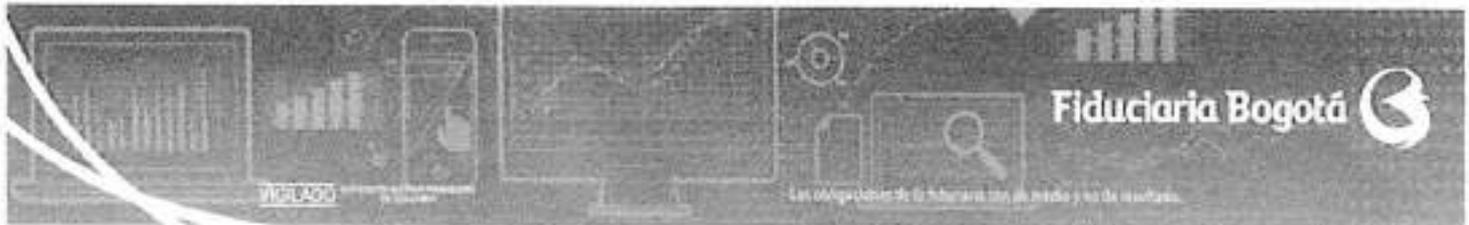
- 16.1. VALOR DEL CONTRATO

**CAPÍTULO XVII**

- 17.1 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

**CAPÍTULO XVIII**





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

73

**18.1. CESIÓN DEL CONTRATO**

**CAPÍTULO XIX**

**19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE**

**CAPÍTULO XX**

**20.1. PERFECCIONAMIENTO**

**CAPÍTULO XXI**

**21.1 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO**

**CAPÍTULO XXII**

**22. DECLARACIÓN ESPECIAL**

**0.2 DEFINICIONES:** Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1. FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 2. FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
- 3. ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.
- 4. PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO AVANTI ICON**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre los **INMUEBLES**. Este proyecto estará compuesto por ciento ocho (108) apartamentos, de los cuales sesenta y cinco (75) son **VIS**, treinta (30) son viviendas colectivas, y tres (03) son **NO VIS**, veintisiete (27) parqueaderos privados, tres (03) locales comerciales y doce (12) depósitos.
- 5. CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** y cada uno de los **ENCARGANTES**, mediante el cual, este último se vincula al presente contrato fiduciario y que contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CONTRATO DE ADHESIÓN** se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 4**.

**CAPÍTULO I  
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES**

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

**1.2. EL FIDEICOMITENTE** declara que han cumplido y cumplirán con todas las obligaciones relacionadas con el suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO** de Construcción.



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

74

CAPÍTULO II  
OBJETO y BIENES

**2.1 OBJETO DEL CONTRATO:** El presente Contrato tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.

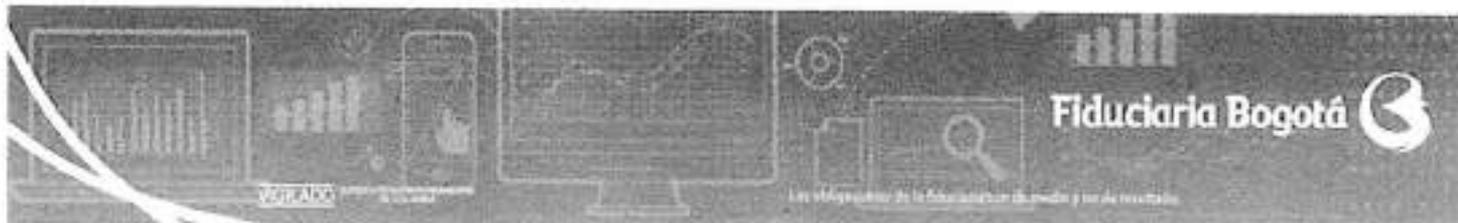
Adicionalmente, el objeto del presente Contrato comprende la entrega al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades de vivienda que conforman el **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban sesenta y cinco (65) **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

3. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, certificado de libertad y tradición y actualización del estudio de títulos presentado para la firma del presente Contrato, realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que: (i) **LOS INMUEBLES** son propiedad del **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, (ii) **LOS INMUEBLES** son aptos para el desarrollo **PROYECTO**, es esto es, que se registre el uso del suelo **URBANO**, (ii) que se acredite haber subsanado las observaciones registradas en los estudio de títulos de los siguientes **INMUEBLES** con relación a: 1. La afectación por liquidación del efecto plusvalía, según Oficio 19EE28180 del once (11) de junio de dos mil diecinueve (2.019), expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, UAECD., registrada sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-887404 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, (Anotación No. 9), y 2. La constitución del reglamento de propiedad horizontal, mediante Escritura Pública No. (1.900) de fecha veintisiete (27) de julio de dos mil siete (2.007), otorgada en la Notaría Sesenta y Ocho (68) de Bogotá D.C., registrado sobre los inmuebles identificados con los folios de





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

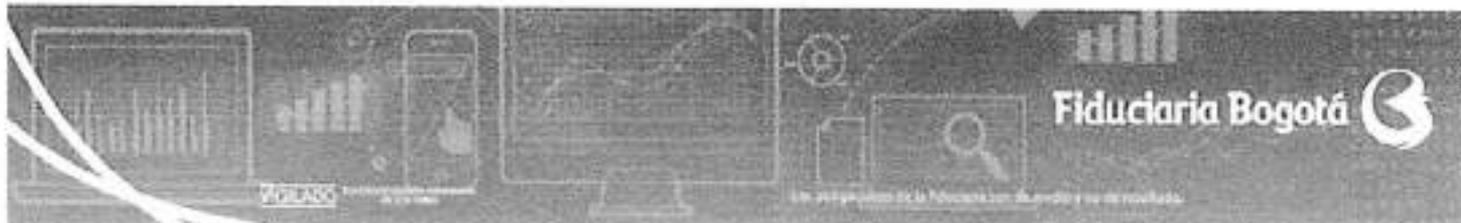
75

matrícula inmobiliaria No. 50C-1689205 y 50C-1689204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, (Anotación No. 1); y (IV) que **LOS INMUEBLES** se encuentran libres de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.

4. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
5. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera en donde acredite que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO** con una vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, certificación suscrita por el Representante Legal del **FIDEICOMITENTE** en la que certifique que entre los adquirentes vinculados a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** que hacen parte del punto de equilibrio, no se encuentran cónyuges, compañeros permanentes, familiares dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva del **FIDEICOMITENTE**.
7. Que el **FIDEICOMITENTE** remita la información financiera actualizada del **PROYECTO** y del **FIDEICOMITENTE** que le solicite la **FIDUCIARIA**, tales como (i) Estado de fuentes y usos, (ii) Flujos de caja actualizados discriminados por costos directos, indirectos y financieros, (iii) Flujo de caja proyectado en condiciones normales y bajo escenarios de contracción (factores propios o de terceros) entre otros, con la finalidad de realizar el análisis financiero respectivo.
8. Contar con concepto **FAVORABLE** del área de riesgo financiero de **LA FIDUCIARIA**, el cual se realizará con base en los soportes indicados en el numeral anterior, para el desembolso de recursos derivado del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
9. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, o en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, en que **EL FIDEICOMITENTE** así lo determine por condiciones técnicas, financieras, de mercado, o jurídicas, **LA FIDUCIARIA** mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, restituirá de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto, los recursos





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

76

entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN** que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** dentro del término antes señalado, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 005 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen adicionen, o complementen o sustituyan. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor, las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan las normas que lo modifiquen adicionen o complementen. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, reconociendo en todo caso que **LA FIDUCIARIA** no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

**PARÁGRAFO CUARTO.** No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de las sociedades de **EL FIDEICOMITENTE**. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio **LOS ENCARGANTES** que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la **FIDUCIARIA**.

**2.2. BIENES:** Los bienes que constituyen el **ENCARGO FIDUCIARIO**, son los recursos que entreguen los **ENCARGANTES**, en los términos del objeto referido en la cláusula anterior, los cuales serán invertidos Fondos de Inversión Colectiva que administra la **FIDUCIARIA**.

**CAPÍTULO III  
LAS PARTES**

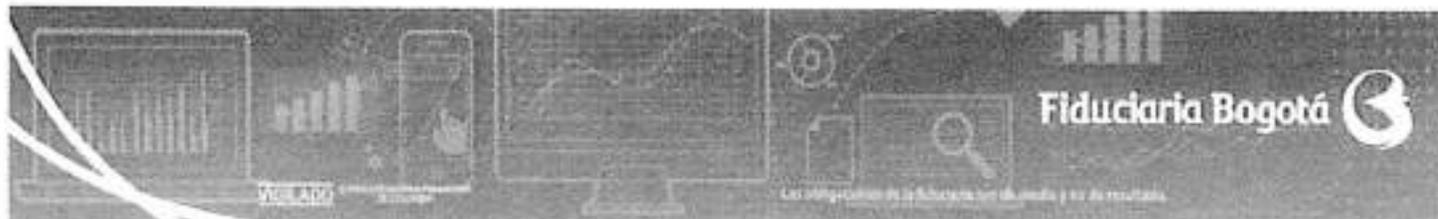
- 3.1. **EL FIDEICOMITENTE:** CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.
- 3.2. **LA FIDUCIARIA:** FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**CAPÍTULO IV  
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

**4.1 DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE:** Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE**:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular 318-3730077  
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@cacondobogota.com.co



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

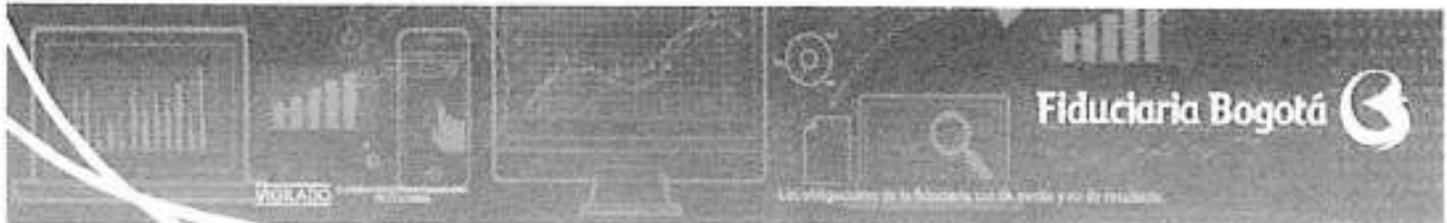
77

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA**, a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

**4.2. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** las siguientes:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Remitir a **LA FIDUCIARIA** el **CONTRATO DE ADHESIÓN** debidamente suscrito por cada **ENCARGANTE** y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir en el momento en que los entregue el **ENCARGANTE** los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a **LA FIDUCIARIA**.
3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada **ENCARGANTE**.
4. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.  
En caso de que el **FIDEICOMITENTE** reciba directamente, a través de sus agentes o representantes por cualquier razón, recursos de los **ENCARGANTES**, se configurará una causal de incumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente documento, por lo tanto, podrá la **FIDUCIARIA** unilateralmente proceder a dar por terminado el presente contrato, y en consecuencia, realizará la devolución de los recursos a los **ENCARGANTES** junto con sus rendimientos, informándoles sobre la terminación del presente Contrato. La **FIDUCIARIA** en ningún caso será responsable por la devolución de los recursos que hayan sido entregados por los **ENCARGANTES** directamente al **FIDEICOMITENTE**.
5. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** antes citado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
6. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**. En el evento en que se realicen modificaciones a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, sin previa autorización, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.



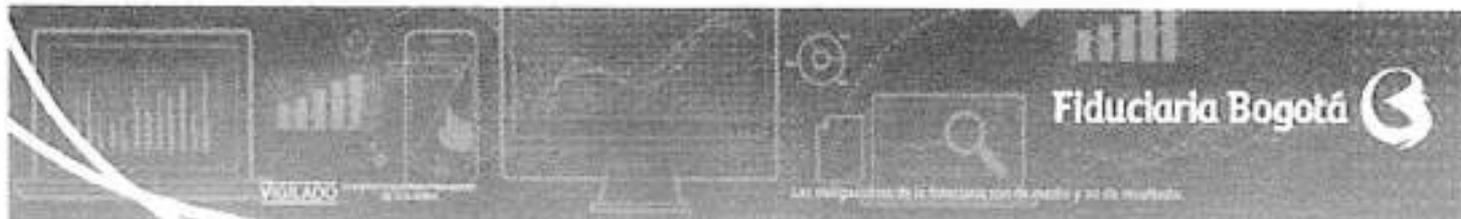


**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES GREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

78

7. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
8. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la **Cláusula 2.1** del presente Contrato se tengan por cumplidas.
9. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en **Capítulo IV, Título IV de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica** y las disposiciones contenidas en el **SARLAFT 4.0**, expedidas por la **Superintendencia Financiera** y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
10. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
11. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
12. Pagar la comisión fiduciaria a que se refiere la **Cláusula 7.2**, del **Capítulo Séptimo** y los gastos a que alude la **Cláusula 7.1**, del mismo **Capítulo**.
13. Dar buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del encargo, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** eximen de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
14. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el **Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos** y de la **Financiación del Terrorismo - SARLAFT** y el **Manual de Procedimientos de Vinculación de LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
15. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la **Fiduciaria** cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.
16. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la **Ley 1.581 de 2.012**, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
17. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la **Ley 1.581 de 2.012**. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.
18. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la **Circular Básica Jurídica** y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 5** del presente Contrato.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

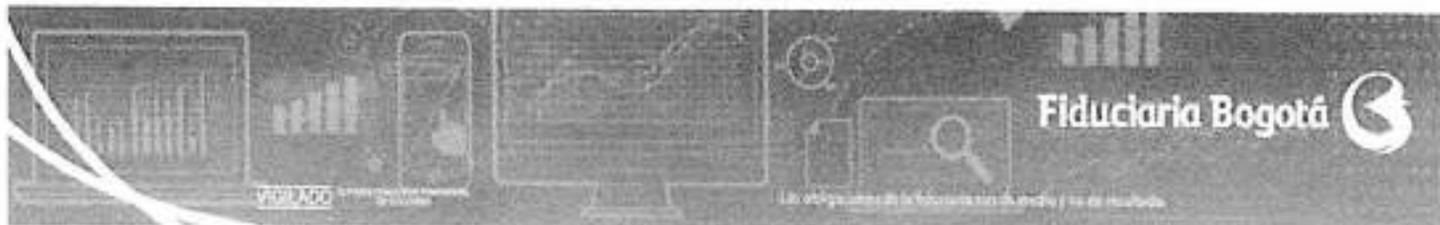
79

19. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los **CONSTRATOS DE ADHESIÓN** y de la ley.

4.3. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominada **OBJETO**, a efectos de proceder a desembolsar los recursos al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** en los términos indicados en el presente contrato.
3. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre.
4. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. **LA FIDUCIARIA** ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** y, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
5. Entregar al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula 2.1 del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.
6. Entregar al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
7. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula 2.1 del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN**



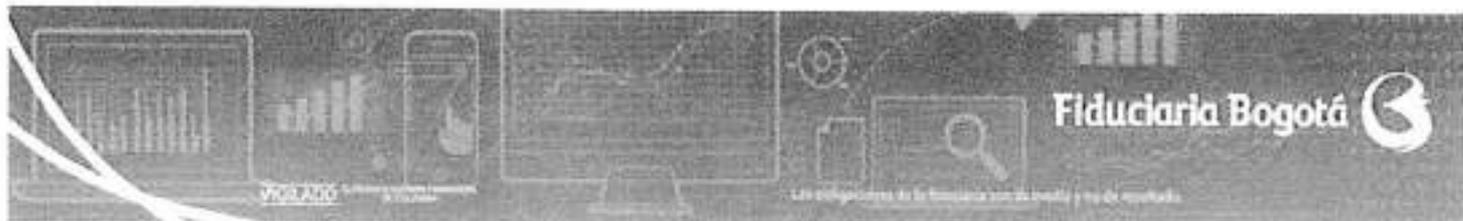


**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

80

- FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, para el efecto, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, y se restituirán de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos serán entregados por **LA FIDUCIARIA**, mediante abono en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el término señalado anteriormente, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.
8. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con **EL FIDEICOMITENTE**.
  9. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
  10. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciaros.
  11. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
  12. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, 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, no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
  13. Pedir instrucciones cuando así se requiera, en virtud del artículo 1234 numeral 5 del código de Comercio, las normas que lo modifiquen subroguen o adicione.
  14. Enviar mensualmente a **EL FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
  15. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, 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, esta se entenderá aprobada. **EL FIDEICOMITENTE** acepta con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
  16. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
  17. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

81

18. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **ENCARGANTES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
19. Remitir al **ENCARGANTE** el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Título II CAPUTULO I de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
20. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
21. Informar a los **ENCARGANTES**, en caso en que no se cumplan las condiciones establecidas en el objeto del presente contrato, por parte de los **FIDEICOMITENTES**, vencido el termino de vigencia establecido más adelante.
22. Informar a los **ENCARGANTES**, cuando se cumplan las condiciones de giro del presente contrato e indicar que los recursos serán entregados conforme lo regulado en la cláusula 2.1 anterior.
23. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

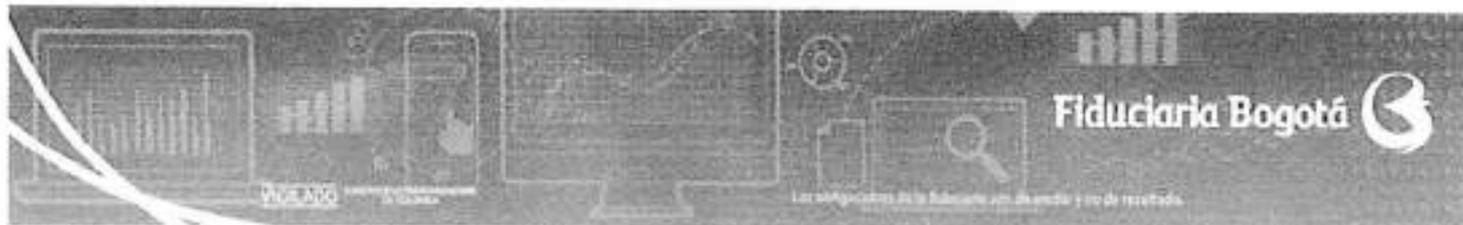
**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **ENCARGANTE**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

**4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La **FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, estabilidad de la obra, calidad de esta, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquieran **EL FIDEICOMITENTE**, relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en los documentos que tengan que celebrar **EL FIDEICOMITENTE** con los **ENCARGANTES**. Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO:** **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 6 del presente Contrato.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES GREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

82

**CAPÍTULO V  
PROCEDIMIENTO OPERATIVO**

La **FIDUCIARIA** administrará los recursos efectivamente abonados en la cuenta, consignados por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

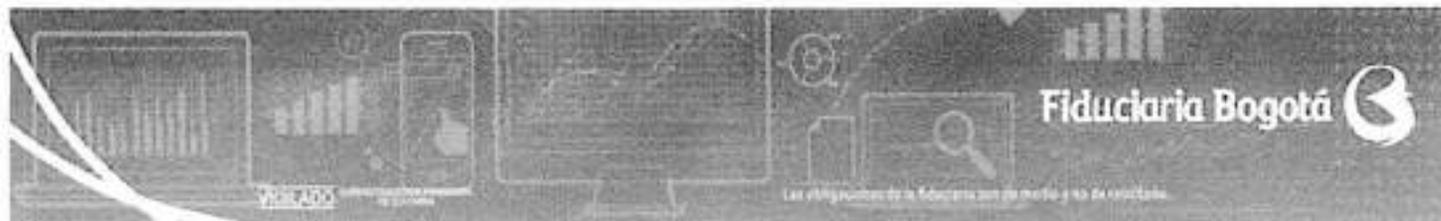
1. Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, a órdenes de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir los formularios de vinculación de la **FIDUCIARIA**, ya que por cada **ENCARGANTE** vinculado al presente contrato fiduciario, se aperturará un Encargo de Inversión individual, en los Fondos de Inversión Colectiva.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir del momento la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del **ENCARGANTE** no se efectúe a través de Las Oficinas del Banco de Bogotá, **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro del término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV para tal efecto, por tanto, **LA FIDUCIARIA** debe recibir los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones de giro señaladas en la Cláusula 2.1 del presente Contrato, los **ENCARGANTES** a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** autorizan a **LA FIDUCIARIA** a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al **FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**.
5. **LA FIDUCIARIA** entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula 2.1 del presente Contrato.

**PARÁGRAFO:** En el evento en que el **ENCARGANTE** vinculado no realice la consignación inicial de los recursos, según lo señalado en el plan de pagos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Adhesión y una vez se surtan los procedimientos internos establecidos por la Fiduciaria, se procederá con la terminación unilateral del negocio. Como consecuencia de lo anterior, se cancelará el Encargo Fiduciario asignado y, por ende, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible para ser comercializada, nuevamente, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.

**CAPÍTULO VI  
INSTRUCCIÓN POR DESISTIMIENTO**

6.1. En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada, conforme al **CONTRATO DE ADHESIÓN**, para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma que instruya el **FIDEICOMITENTE**, debido a que dicho valor es establecido privativamente entre el **ENCARGANTE** y **EL FIDEICOMITENTE**, sin intervención ni injerencia de la **FIDUCIARIA**. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **Fideicomiso** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, de forma inmediata a la fecha en que **EL**





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

83

**FIDEICOMITENTE** le informe a la **FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE** en el formato de orden de operación entregado por la **FIDUCIARIA** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se deja constancia que la forma en que se calcule o se estipule el valor que constituya el descuento por desistimiento de que trata esta cláusula, será establecida única y exclusivamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y el **ENCARGANTE**, respecto de lo cual, no existirá responsabilidad alguna por parte de la **FIDUCIARIA** ni en su determinación ni el su cálculo, toda vez que la misma será acordada por el **FIDEICOMITENTE** directamente con los **ENCARGANTES**, en su calidad de promotor y comercializador del **PROYECTO**. Lo anterior, en el entendido en que el presente contrato, únicamente regula la administración de los recursos, en los términos establecidos en la cláusula 2.1 y siguientes del mismo y en ningún caso le corresponderá a la **FIDUCIARIA** la determinación o pacto relacionado con el valor de descuento por desistimiento de que trata esta cláusula.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del retiro.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El descuento por desistimiento antes mencionado solo procede en caso en que el incumplimiento del **ENCARGANTE**, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato fiduciario y el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

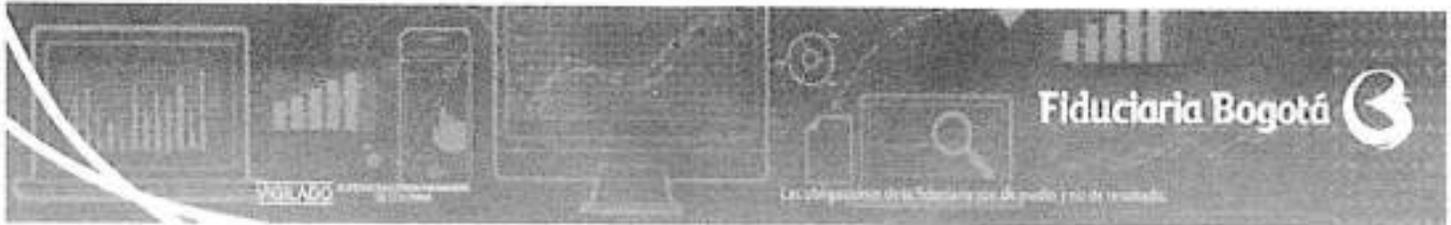
## **CAPÍTULO VII COSTOS Y GASTOS**

**7.1. COSTOS Y GASTOS:** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como: el Impuesto de Timbre, los gravámenes a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros de ser el caso por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
4. 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.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

84

6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios, pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Estos gastos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. 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. No obstante, lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a EL FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

**PARAGRAFO CUARTO:** Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en cualquier momento por la FIDUCIARIA, en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA.

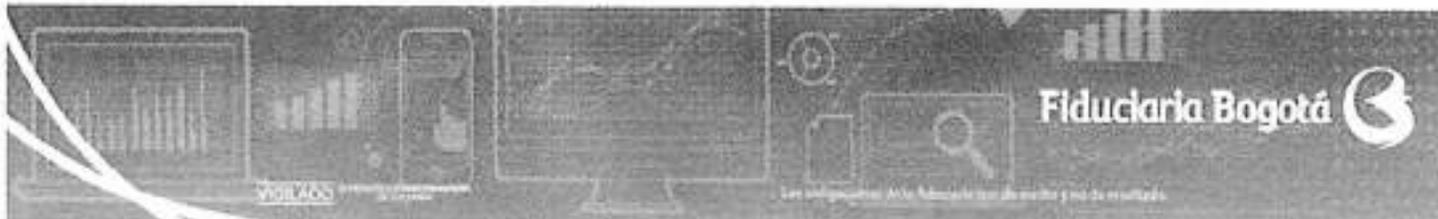
**7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA:** La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión, la cual estará a cargo, única y exclusivamente, de la sociedad FIDEICOMITENTE:

1. Una comisión fija mensual de uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del contrato de Encargo Fiduciario.
2. Una comisión de cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud de EL FIDEICOMITENTE
3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión administrados por la FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo de inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.
4. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato por un (1) mes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La comisión FIDUCIARIA referida en el numeral primero, se causará, liquidará y cobrará mensualmente. Por su parte, la comisión FIDUCIARIA referida en el numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

85

**PARÁGRAFO TERCERO:** La FIDUCIARIA podrá descontar de manera automática la comisión FIDUCIARIA que se encuentre causada y no pagada y los costos indicados en el presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula 2.1 del presente contrato.

**CAPÍTULO VIII  
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

**8.1. DURACIÓN:** El presente contrato tendrá un término de duración de dieciséis (16) meses, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, si EL FIDEICOMITENTE se encuentran a Paz y Salvo en el pago de la comisión FIDUCIARIA y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

Las prórrogas posteriores respecto del proyecto se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes previa autorización de los ENCARGANTES.

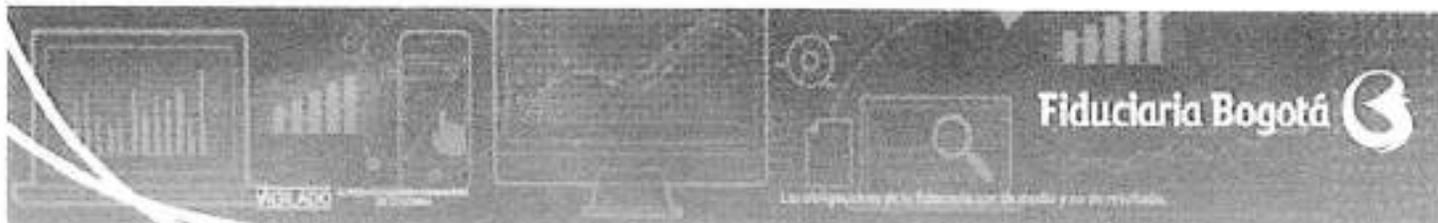
**PARÁGRAFO:** Se deja constancia que el término de DURACIÓN del presente contrato, descrito en esta cláusula, es el término con el que cuenta EL FIDEICOMITENTE para acreditar las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 anterior denominada OBJETO DEL CONTRATO. Sin perjuicio de lo anterior, el FIDEICOMITENTE podrá en cualquier momento y antes del vencimiento del plazo de DURACIÓN, notificar a la FIDUCIARIA la no acreditación de las mencionadas condiciones de giro si el FIDEICOMITENTE determina la no viabilidad del PROYECTO por condiciones técnicas, jurídicas, financieras o comerciales, evento en el cual se procederá conforme lo dispuesto en el parágrafo primero de la cláusula 2.1.

**8.2. TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

- 8.2.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 8.2.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
- 8.2.3. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato.
- 8.2.4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
- Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación contenida en el numeral 14 de la 4.2 cláusula obligaciones de EL FIDEICOMITENTE.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de EL FIDEICOMITENTE en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

86

los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de abstenerse de recibir recursos de los **ENCARGANTES**, conforme al numeral cuarto de la cláusula 4.2 anterior.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

**CAPÍTULO IX  
CONFLICTOS DE INTERES**

**9.1. CONFLICTOS DE INTERES:** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente de conformidad con el Código del Gobierno Corporativo y Código de Ética y Conducta de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**CAPÍTULO X  
GESTIÓN DE RIESGOS**

**10.1. GESTIÓN DE RIESGOS:** La **FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la **FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

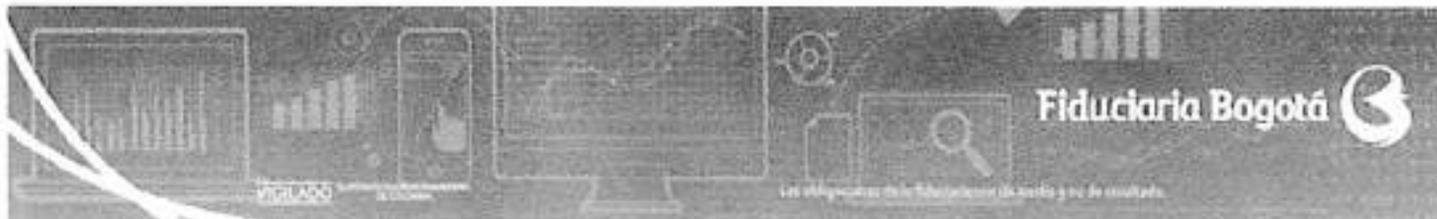
**CAPÍTULO XI  
LIQUIDACIÓN**

**11.1. LIQUIDACIÓN 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 encargo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 8.2 del capítulo VIII, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a **EL FIDEICOMISO** que **EL FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

87

descuento de la comisión de la FIDUCIARIA, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Posteriormente y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas, de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a dicha entrega, 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 SEGUNDO:** Todos los gastos del encargo serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de EL FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete 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 CUARTO:** En caso de que no se localicen EL FIDEICOMITENTE, y se venza el termino para cumplir las condiciones de giro establecidas en el objeto del presente contrato, los recursos se devolverán a los ENCARGANTES, en los términos del párrafo primero de la cláusula 2.1 anterior.

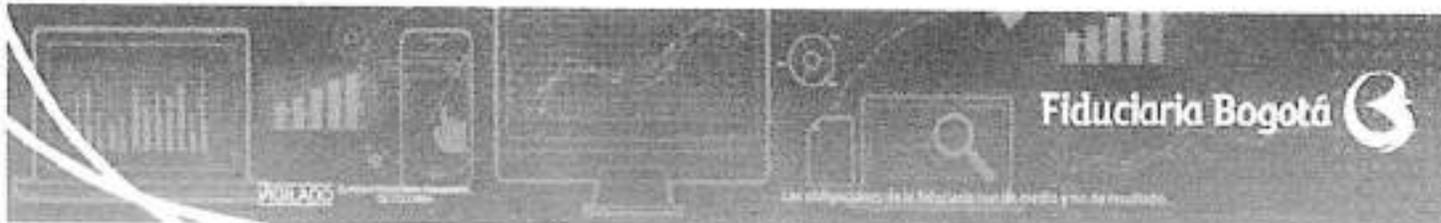
**CAPÍTULO XII  
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

**12.1 NOTIFICACIONES:** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>1. EL FIDEICOMITENTE:</b> | <b>CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.</b>           |
| Dirección:                   | Avenida Carrera 40 # 24 a – 05, Bogotá, D.C. |
| Teléfono:                    | 3003445084, 3112749906.                      |
| E- mail:                     | construccionescreasas@gmail.com              |
| <br>                         |  |
| <b>2. LA FIDUCIARIA:</b>     | <b>FIDUCIARIA BOGOTA S.A.</b>                |
| Dirección:                   | Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá.            |
| Teléfono:                    | 3485400                                      |

**PARÁGRAFO.** - Con la suscripción del presente contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a la FIDUCIARIA para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al encargo al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la FIDUCIARIA de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

98

De igual manera, me permito manifestarles que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a la FIDUCIARIA para realizar los trámites de actualización correspondientes.

**12.2. DOMICILIO:** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**CAPÍTULO XIII  
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN**

**13.1. EL FIDEICOMITENTE**, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información" u "operador de banco de datos" y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**CAPÍTULO XIV  
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN**

**14.1 EL FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo -SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**CAPÍTULO XV  
IMPUESTO DE TIMBRE**

**15.1. IMPUESTO DE TIMBRE:** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

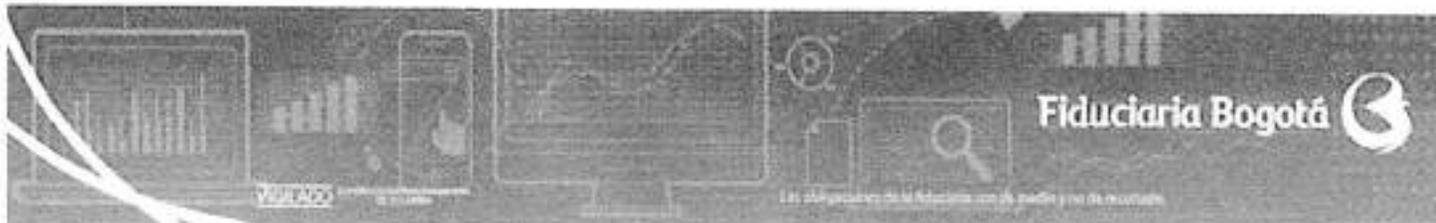
**CAPÍTULO XVI  
VALOR DEL CONTRATO**

**16.1. VALOR DEL CONTRATO:** El valor del presente contrato es la comisión FIDUCIARIA.

**CAPÍTULO XVII  
MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3520101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancoofebogota.com.co



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

89

17.1. Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO** y aquellas que alteren los derechos consagrados para los **ENCARGANTES**, requerirán de previo consentimiento y autorización de estos.

**CAPÍTULO XVIII  
CESIÓN DEL CONTRATO**

18.1. **CESIÓN:** Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **ENCARGANTES**. En el evento de ser cedido a otra sociedad **FIDUCIARIA**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

**CAPÍTULO XIX  
LEGISLACIÓN APLICABLE**

19.1. **LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.

**CAPÍTULO XX  
PERFECCIONAMIENTO**

20.1. **PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato de encargo fiduciario se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.

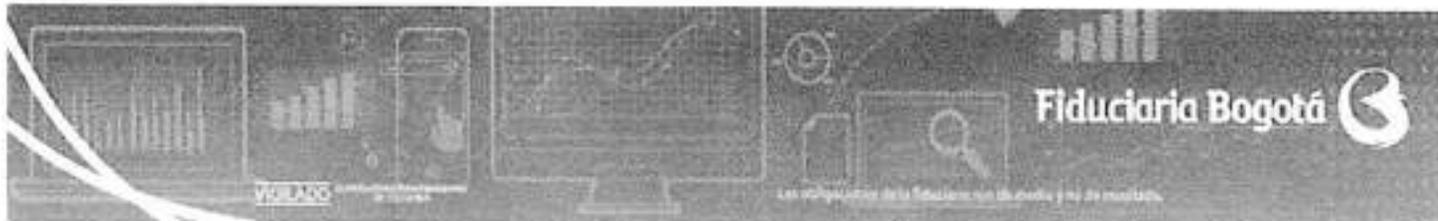
**CAPÍTULO XXI  
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO**

21.1. **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO:** En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

**CAPÍTULO XXII  
DECLARACIÓN ESPECIAL**

22. **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** declaran y reconocen expresamente que el presente contrato faculta ampliamente al **FIDEICOMITENTE** para que en cualquier momento y antes del vencimiento del plazo de **DURACIÓN**, notifique a la **FIDUCIARIA** la no acreditación de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, si el **FIDEICOMITENTE** determina la no viabilidad del **PROYECTO** por condiciones técnicas, jurídicas, financieras o comerciales. Dado lo





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

90

anterior, cualquier disposición del presente contrato que sea contraria a lo aquí declarado, deberá entenderse modificada por la presente declaración especial.

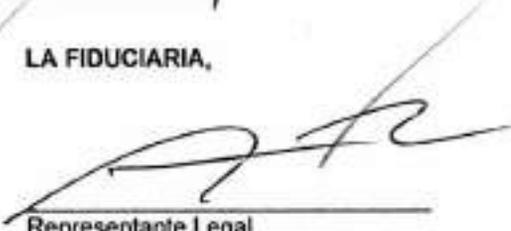
La presente declaración se debe entender incorporada a los contratos que se suscriban con los **ENCARGANTES**.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el 25 de Junio de 2024

EL FIDEICOMITENTE,

  
JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ,  
Representante Legal  
CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

  
Representante Legal  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.  
Escriba CACG



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

91

Entre los suscritos a saber:

### LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES

- (i) **GERMAN DUARTE BALCAZAR**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.149.732 expedida en Barranquilla, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, de estado civil soltero con unión Marital de hecho, quien obra en nombre y representación propia;
- (ii) **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.152.115 expedida en Barranquilla, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, de estado civil Casado, quien obra en nombre y representación propia;
- (iii) **KATHERINE DUARTE BALCAZAR** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.514.019 expedida en Bogotá, con domicilio en la ciudad de Bogotá, de estado civil Casada, quien obra en nombre y representación propia;
- (iv) **GERMAN DUARTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.020.736 expedida en Bogotá, con domicilio en la ciudad de Bogotá, de estado civil Casado, quien obra en nombre y representación propia;

### EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR

- (v) **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.016.019.113 quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES CREAR SAS**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del dieciocho (18) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) de la Asamblea de Accionistas, inscrito en cámara de comercio el diecinueve (19) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) con el número 02406733 del libro IX identificada con NIT No 901.239.523 - 6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1)

y quienes en adelante y para los efectos del presente documento se denominarán de manera conjunta **LOS FIDEICOMITENTES** y, de otra parte;

### LA FIDUCIARIA

- (vi) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en calidad de Suplente del Presidente y por tanto Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaria Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, que se regirá por los siguientes Capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

92

## GENERALIDADES DEL CONTRATO

### ÍNDICE DEL CONTRATO DEFINICIONES

### CAPÍTULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

### CAPÍTULO II NATURALEZA DEL CONTRATO

### CAPÍTULO III DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE

### CAPÍTULO IV OBJETO DEL CONTRATO

### CAPÍTULO V CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

### CAPÍTULO VI DE LAS PARTES

### CAPÍTULO VII SANEAMIENTO

### CAPÍTULO VIII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

93

**CAPÍTULO IX  
COMODATO**

**CAPÍTULO X  
COSTOS Y GASTOS**

**CAPÍTULO XI  
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

**CAPÍTULO XII  
LIQUIDACIÓN**

**CAPÍTULO XIII  
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

**CAPÍTULO XIV  
CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE INFORMACIÓN**

**CAPÍTULO XV  
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN**

**CAPÍTULO XVI  
VALOR DEL CONTRATO**

**CAPÍTULO XVII  
CESIÓN**

**CAPÍTULO XVIII  
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

**CAPÍTULO XIX  
LEGISLACIÓN APLICABLE**

**CAPÍTULO XX  
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

**CAPÍTULO XXI  
CONFLICTO DE INTERÉS**

**CAPÍTULO XXII**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

94

**GESTIÓN DE RIESGOS**

**CAPÍTULO XXIII  
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO**

**CAPITULO XXIV  
BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE INFORMACIÓN**

**CAPÍTULO XXV  
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA**

**DEFINICIONES.** Para efectos de este Contrato de Fiducia de Administración Simple, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

**1. FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.

**2. FIDEICOMITENTES:** Se denominarán así en el presente contrato a **GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS** cuyas identificaciones se realizaron al inicio de este documento y cuyos porcentajes de participación inicial en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** son los siguientes:

FIDEICOMITENTES	CALIDAD DE FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE DERECHOS FIDUCIARIOS
GERMAN DUARTE BALCAZAR	APORTANTE	14.61%
JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR	APORTANTE	14.61%
KATHERINE DUARTE BALCAZAR	APORTANTE	14.61%
GERMAN DUARTE	APORTANTE	43.82%
CONSTRUCCIONES CREAR SAS	FUTURO DESARROLLADOR	12.35%

Los **FIDEICOMITENTES** se denominan de forma individual así:



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

95

2.1. **FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Se denominarán así en el presente contrato **GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE**, cuyas identificaciones se realizaron al inicio de este documento y quienes transferirán el **INMUEBLE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en los términos indicados en el presente contrato:

2.1.1 **GERMAN DUARTE BALCAZAR** transferirá la cuota parte correspondiente al 16.6683% del que es titular, de la siguiente forma: por cuenta propia el 14.61% y por cuenta y en nombre del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** el 2.0583% de la participación sobre la mencionada cuota parte.

2.1.2 **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR** transferirá la cuota parte correspondiente al 16.6683% del que es titular, de la siguiente forma: por cuenta propia el 14.61% y por cuenta y en nombre del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** el 2.0583% de la participación sobre la mencionada cuota parte.

2.1.3 **KATHERINE DUARTE BALCAZAR** transferirá la cuota parte correspondiente al 16.6683% del que es titular, de la siguiente forma: por cuenta propia el 14.61% y por cuenta y en nombre del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** el 2.0583% de la participación sobre la mencionada cuota parte.

2.1.4 **GERMAN DUARTE** transferirá la cuota parte correspondiente al 49.9951% del que es titular, de la siguiente forma: por cuenta propia el 43.82% y por cuenta y en nombre del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** el 6.1751% de la participación sobre la mencionada cuota parte.

2.2. **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR SAS**, cuya identificación se realizó al inicio de este documento, quien aportará el 12.35% del porcentaje de participación sobre **EL INMUEBLE**, a través de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y quien obtendrá la calidad de único Fideicomitente y Beneficiario en el presente contrato, una vez se registren las cesiones de derechos fiduciarios de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, en los términos señalados en el presente contrato.

3. **BENEFICIARIOS:** Se denominarán así en el presente contrato a **LOS FIDEICOMITENTES** o quien represente sus derechos en el presente contrato.

4. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de bienes afectos a la finalidad de este contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON - FIDUBOGOTÁ**.

5. **INMUEBLE(S):** Se denominará así en el presente contrato, el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-880349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el cual será transferido al **FIDEICOMISO** por los **FIDEICOMITENTES**



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. – PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensoralconsumidorfinanciero@bancofbogota.com.co](mailto:defensoralconsumidorfinanciero@bancofbogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

96

**APORTANTES** en nombre propio y en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, de acuerdo al porcentaje que cada uno ostente sobre el **INMUEBLE**, dentro de un término de treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato. Los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** transferirán el siguiente porcentaje de participación sobre el **INMUEBLE**:

FIDEICOMITENTES	PORCENTAJE DE CUOTA PARTE
GERMAN DUARTE BALCAZAR	14.61%
JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR	14.61%
KATHERINE DUARTE BALCAZAR	14.61%
GERMAN DUARTE	43.82%
CONSTRUCCIONES CREAR SAS	12.35%

**6. CONDICIONES:** Serán los requisitos que a continuación se enuncian, cuyo cumplimiento se debe acreditar en el término de vigencia del presente contrato, en las fechas indicadas a continuación, a fin de que se registren las cesiones de los derechos fiduciarios que ostentan **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** a favor del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, con el objeto de que éste último adquiera el 100% de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO**. El cumplimiento de las condiciones se acreditará respecto de cada **FIDEICOMITENTE APORTANTE** de manera independiente, y por tanto, el registro de la cesiones parciales de derechos fiduciarios también se realizará de manera independiente, en los siguientes términos:

**6.1 Respecto de GERMAN DUARTE:**

**6.1.1** El día quince (15) de abril de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 22.55% de los derechos fiduciarios de que es titular **GERMAN DUARTE**, correspondientes al 9.88% del porcentaje total de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS PESOS M/CTE (\$200.070.000)**. En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **GERMAN DUARTE BALCAZAR**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

97

**6.1.2.** El día veinte (20) de agosto de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 28.18% de los derechos fiduciarios de que es titular **GERMAN DUARTE**, correspondientes al 12.35% del porcentaje total de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE** (\$250.087.500.00). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **GERMAN DUARTE**.

**6.1.3.** El día veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 49.27% de los derechos fiduciarios de que es titular **GERMAN DUARTE**, correspondientes al 21.59% del porcentaje total de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **CUATROCIENTOS TRENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE** (\$437.197.500.00). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **GERMAN DUARTE**.

**6.2** Respecto de **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR:**

**6.2.1** El día quince (15) de abril de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 22.52% de los derechos fiduciarios de que es titular **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR**, correspondientes al 3.29% del porcentaje total de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE** (\$66.622.500). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR**.

**6.2.2.** El día veinte (20) de agosto de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 28.20% de los derechos fiduciarios de que es titular **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR**, correspondientes al 4.12% del porcentaje total



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 01800526030 y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE** (\$83.430.000.00). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR**.

98

6.2.3. El día veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 49.28% de los derechos fiduciarios de que es titular **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR**, correspondientes al 7.20% del porcentaje total de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE** (\$145.800.000.00). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR**.

### 6.3 Respecto de **KATHERINE DUARTE BALCAZAR**:

6.3.1 El día quince (15) de abril de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 22.52% de los derechos fiduciarios de que es titular **KATHERINE DUARTE BALCAZAR**, correspondientes al 3.29% del porcentaje total de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **KATHERINE DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE** (\$66.622.500). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **KATHERINE DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **KATHERINE DUARTE BALCAZAR**.

6.3.2. El día veinte (20) de agosto de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 28.20% de los derechos fiduciarios de que es titular **KATHERINE DUARTE BALCAZAR**, correspondientes al 4.12% del porcentaje total de



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018906526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensorconsumidorfinanciero@barcodebogota.com.co](mailto:defensorconsumidorfinanciero@barcodebogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

99

derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **KATHERINE DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE** (\$83.430.000.00). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **KATHERINE DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **KATHERINE DUARTE BALCAZAR**.

6.3.3. El día veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 49.28% de los derechos fiduciarios de que es titular **KATHERINE DUARTE BALCAZAR**, correspondientes al 7.2% del porcentaje total de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **KATHERINE DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE** (\$145.800.000.00). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **KATHERINE DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **KATHERINE DUARTE BALCAZAR**.

#### 6.4 Respecto de GERMAN DUARTE BALCAZAR:

6.4.1 El día quince (15) de abril de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 22.52% de los derechos fiduciarios de que es titular **GERMAN DUARTE BALCAZAR**, correspondientes al 3.29% del porcentaje total de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE** (\$66.622.500). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **GERMAN DUARTE BALCAZAR**.

6.4.2. El día veinte (20) de agosto de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 28.20% de los derechos fiduciarios de que es titular **GERMAN DUARTE BALCAZAR**, correspondientes al 4.12% del porcentaje total de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensor@consumidorfinanciero@bancoobogota.com.co](mailto:defensor@consumidorfinanciero@bancoobogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAM SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

100

suscrita por **GERMAN DUARTE** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE** (\$83.430.000.00). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **GERMAN DUARTE BALCAZAR**.

**6.4.3.** El día veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) se registrará a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** la cesión del 49.28% de los derechos fiduciarios de que es titular **GERMAN DUARTE BALCAZAR**, correspondientes al 7.2% del porcentaje total de derechos fiduciarios del fideicomiso, siempre y cuando se allegue certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la que se acredite el pago de una suma de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE** (\$145.800.000.00). En el evento en que no se cuente con la certificación de pago conjunta suscrita por **GERMAN DUARTE BALCAZAR** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último acreditará el pago en mención, con la transferencia de dicha suma de dinero en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **GERMAN DUARTE BALCAZAR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Por lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, con la firma del presente contrato, instruyen a la **FIDUCIARIA**, a fin de que una vez se alleguen los soportes antes indicados, registre las cesiones de derechos fiduciarios a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en las proporciones antes citadas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de no recibir certificación conjunta de cualquiera de los pagos establecidos en los numerales anteriores, en las fechas especificadas, dará lugar a que en calidad de penalidad **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** registre la cesión de derechos a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, el reintegro del 12.35%, es decir, \$ 250,087,500. En las siguientes proporciones:

German Duarte Balcazar	2.0583%	\$	41,680,575
Juan carlos Balcazar	2.0583%	\$	41,680,575
Katherine Balcazar	2.0583%	\$	41,680,575
German Duarte	6.1751%	\$	125,045,775
<b>TOTAL</b>	<b>12.350%</b>	<b>\$</b>	<b>250,087,500</b>



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

101

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de incumplimiento de cualquiera de los pagos establecidos en los numerales anteriores, en las fechas especificadas, dará lugar a que **LA FIDUCIARIA**, restituya **EL INMUEBLE** a los **FIDEICOMITENTES** en el momento en que ocurra el incumplimiento y en el estado en que se encuentre, después de haber aplicado la cesión que se contempla en el parágrafo anterior, respecto del porcentaje de derechos fiduciarios de los cuales sean titulares y en común y proindiviso.

**PARAGRAFO CUARTO:** En el evento de fallecimiento de algunos de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** – persona natural durante el cumplimiento de las **CONDICIONES** pactadas en este numeral para efectuar el registro de cesiones de los derechos fiduciarios a favor del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, este último podrá efectuar los pagos pendientes en un encargo fiduciario constituido en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor del causante hasta tanto se adelante el respectivo trámite de sucesión.

## CAPÍTULO I MANIFESTACIÓN Y CONSIDERACIONES DE LAS PARTES

- 1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 1.2 **CONSIDERACIONES:** Son aquellas que llevan a **LOS FIDEICOMITENTES**, a celebrar el presente contrato:
  - 1.2.1 Que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** son actualmente propietarios del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-880349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
  - 1.2.2 Que el referido **INMUEBLE** será transferido por en nombre propio por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** a título de **ADICIÓN EN FIDUCIA** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por este documento, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente documento.
  - 1.2.3 Que **LOS FIDEICOMITENTES** celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración, con el fin de constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON - FIDUBOGOTÁ**, con la finalidad de radicar en cabeza de la **FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la titularidad jurídica de **EL INMUEBLE**, en los términos regulados en éste contrato, instruyendo de manera irrevocable con la firma de este contrato a **LA FIDUCIARIA** para que



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 38 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -

PRX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

102

registre las cesiones de derechos fiduciarios a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, en la medida en que se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES**.

- 1.2.4 Que en el evento en que no se acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** dentro del término establecido para el efecto, **LA FIDUCIARIA** restituirá **EL INMUEBLE** a los **FIDEICOMITENTES** o lo transferirá a quien estos instruyan por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES**. No obstante, de existir cesiones parciales a favor del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, se restituirá el **INMUEBLE** en común y proindiviso, de acuerdo al porcentaje de participación que ostente cada uno, posterior a haber aplicado lo indicado en el **PARAGRAFO SEGUNDO DE LA CLAUSULA 6 DEL PRESENTE CONTRATO**.
- 1.2.5 Que **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que la finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario sobre el **INMUEBLE**, y permitir al **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto del Proyecto de Vivienda de Interés Social, para lo cual, se deberá modificar integralmente el presente contrato a un esquema de Fiducia Inmobiliaria, en el que la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR SAS** ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** permitiendo para el efecto, el desarrollo del proyecto, dicha modificación integral sólo podrá efectuarse una vez **CONSTRUCCIONES CREAR SAS** haya cumplido con el 100% del pago de los compromisos adquiridos en la **CLAUSULA SEXTA DEL PRESENTE CONTRATO**

## CAPÍTULO II NATURALEZA DEL CONTRATO

- 2.1. **NATURALEZA DEL CONTRATO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, epífono 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. – PBX: 3320101, Fax: 3400583 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensoraconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoraconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

103

contraídas por **LOS FIDEICOMITENTES** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente Contrato.

### CAPÍTULO III DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES

3.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes a la que se obliga a realizar mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregarán a **TÍTULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la leyes 190 de 1995, 747 de 2002 y 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3.2. **CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES:** (i) Cuentan con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

3.3. **AUTORIZACIÓN: LOS FIDEICOMITENTES** tienen la facultad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.

3.4. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES**, no está pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que busque restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social, (ii) que imponga alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **LOS FIDEICOMITENTES** de ejecutar el contrato o (iii) que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** no está pendiente ni existe en su contra amenaza



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018900526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C - PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

104

alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.

- 3.5. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que están cumpliendo a Cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.
- 3.6. **IMPUESTOS: LOS FIDEICOMITENTES** han presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y han pagado la totalidad de impuestos, o han celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES** o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**. Así mismo, declaran **LOS FIDEICOMITENTES** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 3.7. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a salir en defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES**. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones, en el evento en que existan recursos en el patrimonio autónomo.

105

- 3.8. Para todos los efectos legales, dado de que en el presente contrato más de una persona natural o jurídica ostenta la calidad de fideicomitente, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el Artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a la dirección registrada en la **FIDUCIARIA**, conforme a este contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES** y las demás personas a que haya lugar. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

#### CAPÍTULO IV OBJETO DEL CONTRATO

- 4.1. **OBJETO:** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON – FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:
- (i) Radicar en nombre de **LA FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de **EL INMUEBLE**, el cual será transferido a **TÍTULO DE ADICIÓN FIDUCIA MERCANTIL** en nombre propio por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** en los términos regulados en el presente contrato.
  - (ii) Que **LA FIDUCIARIA** entregue a título de comodato precario **EL INMUEBLE** descritos en la Cláusula 5.1. del Capítulo siguiente a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, en razón de la tenencia que ejerza sobre **EL INMUEBLE** fideicomitado.
  - (iii) Por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, la cual imparte con la suscripción de este contrato, registrar las cesiones de derechos fiduciarios de los que son titulares a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, a fin de que este último, adquiera la calidad de único **FIDEICOMITENTE**, una vez se acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de las **CONDICIONES**, en los términos referidos en el numeral 6 de las definiciones del presente contrato.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 106
- (iv) Que **LA FIDUCIARIA** restituya el(los) bien(es) **INMUEBLE(S)** fideicomitido(s) a **LOS FIDEICOMITENTES**, en la cuota parte que cada uno aportó, en caso de que en el término establecido en la definición sexta anterior denominada **CONDICIONES**, no se acrediten las mismas o alguna de ellas o que dentro del término de seis (6) meses contados desde la fecha de firma del presente contrato no se cuente con folio individualizado del **INMUEBLE**. De existir cesiones parciales a favor del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, se restituirá el **INMUEBLE** en común y proindiviso, de acuerdo con los porcentajes registrados de los que cada uno sea titular.
  - (v) La finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario sobre el **INMUEBLE**, y permitir al **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, una vez se cumplan **LAS CONDICIONES**, se modificará integralmente el presente Contrato para permitir en su objeto el desarrollo de un **PROYECTO INMOBILIARIO** sobre el **INMUEBLE** fideicomitido, dicha modificación se realizará posterior a que **CONSTRUCCIONES CREAR SAS** haya cumplido con el 100% de los pagos que están establecidos en la **CLAUSULA SEXTA** del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De existir alguna diferencia, interpretación o controversia en relación con las negociaciones del **INMUEBLE** fideicomitido o las participaciones de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S)**, y las que adquiera **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, debido a que entre estos se han establecido las condiciones de las negociaciones de los derechos fiduciarios del Fideicomiso respecto de los **INMUEBLES**, sin intervención alguna de la **FIDUCIARIA**, **LOS FIDEICOMITENTES** acuerdan que las mismas serán dirimidas por un tribunal de arbitramento convocado por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** y por lo tanto se suspenderá la ejecución del presente contrato hasta tanto se resuelvan dichas controversias. Este tribunal se nombrará por un (1) arbitro elegido por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá y funcionará por acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES**. Esto es independiente de las disputas que puedan existir entre **LOS FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**, las cuales se resolverán bajo la cláusula 20.1. establecida en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, toda vez que la **FIDUCIARIA** no participará en desarrollo del tribunal convocado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan que el presente contrato es un contrato de fiducia Mercantil de administración simple y no constituye un contrato de Fiducia de Garantía, ni un Contrato de Fiducia Inmobiliario.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancofiduciariabogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancofiduciariabogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** a futuro transfieran inmuebles al presente **FIDEICOMISO**, estos deberán contar con el respectivo estudio de títulos con concepto favorable para su transferencia, el cual elaborado por los abogados designados por la **FIDUCIARIA** con el previo consentimiento y aprobación de **LOS FIDEICOMITENTES**.

107

## CAPÍTULO V CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

5.1. **TRANSFERENCIA DE EL INMUEBLE: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** transferirán en nombre propio y en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR al PATRIMONIO AUTÓNOMO** a título de **ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL** el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-880349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente documento.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La transferencia del **INMUEBLE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se efectuará como cuerpo cierto y **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a salir al saneamiento por los vicios contemplados en la Ley.

5.2. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de adición en fiducia mercantil se conforma el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON - FIDUBOGOTÁ**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** y solo garantiza obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenezcan al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA** declara recibidos los bienes descritos en la cláusula 5.1. de este contrato, sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y su vez los entregará a título de comodato a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente contrato. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la



Línea de Servicio al Cliente - Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celstar: 318-3730077

Correo Electrónico: [deleraoiaconsumidorfinanciero@bancoobogota.com.co](mailto:deleraoiaconsumidorfinanciero@bancoobogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAM SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

gestión de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** en razón de la tenencia que ejerza sobre **EL INMUEBLE** fideicomitado. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente Contrato.

108

5.3. **VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El valor del **INMUEBLE** que conformar el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** es de **DOS MIL VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.025.000.000.00)**.

**PARÁGRAFO:** **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que se hacen responsables por la determinación del valor del **INMUEBLE** que se transfiere al **FIDEICOMISO**, el cual ha establecido sin injerencia ni intervención de la **FIDUCIARIA**, en tal sentido, **LOS FIDEICOMITENTES** mantendrán en todo tiempo de ejecución del presente contrato indemne a la **FIDUCIARIA** por tal evento.

#### CAPÍTULO VI DE LAS PARTES

- 6.1. **LOS FIDEICOMITENTES:** GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAM SAS
- 6.2. **LA FIDUCIARIA:** FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

#### CAPÍTULO VII SANEAMIENTO

7.1. **SANEAMIENTO:** **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** manifiestan que el bien que transferirá a título de adición en fiducia mercantil al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se encuentra libre de cualquier clase de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio y arrendamientos, anticresis, usufructo, patrimonio de familia o cualquier limitación que impida la transferencia efectuada mediante el presente contrato. Así mismo, manifiestan que, al momento de la transferencia, se encontrarán a paz y salvo por todo concepto de Impuestos, Tasas y Contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la **FIDUCIARIA** y a los terceros adquirentes del (los) bien (es). Igualmente declara que entrega el bien a paz y a salvo por servicios públicos. De igual forma **LOS FIDEICOMITENTES** responderán ante **LA FIDUCIARIA** y ante el (los) tercero(s) adquirente (s) por esta obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la transferencia del bien y derechos y durante la vigencia del presente contrato. La **FIDUCIARIA** queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes y derechos entregados dentro de este



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

fideicomiso. Desde ahora **LOS FIDEICOMITENTES** autorizan a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad del bien o los derechos en ejecución de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

109

**PARAGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a solicitar previo o concomitantemente con la transferencia del **INMUEBLE** la corrección de la anotación No 8 del folio de matrícula inmobiliaria con el fin de que se corrija que esta anotación cancela la hipoteca inscrita en el numeral 7 y no en la 5 como se menciona en la actualidad.

- 7.2. **ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución de la presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **LOS FIDEICOMITENTES**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de **LOS INMUEBLES**, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

## CAPÍTULO VIII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### 8.1. **DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** Son derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**:

- 8.1.1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
- 8.1.2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- 8.1.3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del presente contrato.
- 8.1.4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este contrato.
- 8.1.5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

### 8.2. **OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a:

- 8.2.1. Realizar la transferencia de **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 dentro del término indicado en el presente contrato, transferencia que se realizara a título de adición en fiducia mercantil a la **FIDUCIARIA** como vocera del presente Patrimonio Autónomo.
- 8.2.2. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a solicitar previo o concomitantemente con la transferencia del **INMUEBLE** la corrección de la anotación No 8 del folio de matrícula inmobiliaria con el fin de



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -  
PBX: 3320101, Fax: 3400363 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAM SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- que se corrija que esta anotación cancela la hipoteca inscrita en el numeral 7 y no en la 5 como se menciona en la actualidad.
- 8.2.3. Presentar a la **FIDUCIARIA** la escritura pública de transferencia de los inmuebles mencionados en el numeral anterior, debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación de los **INMUEBLES**, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma de la misma.
- 8.2.4. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a pagar los derechos notariales, derivados de la transferencia de los bienes fideicomitidos al Patrimonio Autónomo, así como a asumir en su totalidad los impuestos de beneficencia y registro
- 8.2.5. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitidos transferidos en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. **LOS FIDEICOMITENTES** autorizan a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
- 8.2.6. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** se obliga a recibir y conservar **EL INMUEBLE** que se le entrega a título de comodato precario. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** en razón de la tenencia que ejerza sobre **EL INMUEBLE** fideicomitado.
- 8.2.7. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTONOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados.
- 8.2.8. Mantener el **INMUEBLE** a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos los **INMUEBLES**, quedando facultada la **FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la **FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza, siempre que detente la tenencia de los **INMUEBLES**.
- 8.2.9. **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** pagará el tributo de plusvalía de **EL INMUEBLE** transferido al Patrimonio Autónomo, en el caso en que dicho tributo se genere. **LOS FIDEICOMITENTES** comunicarán a la **FIDUCIARIA** la causación del mencionado tributo.
- 8.2.10. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a salir en defensa de la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el

110



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, autorizan a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del Fideicomiso, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones, en el evento en que existan recursos en el presente patrimonio autónomo.

- 8.2.11. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y, en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
- 8.2.12. Instruir a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito
- 8.2.13. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA**.
- 8.2.14. Salir en defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, derivadas de cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por la ejecución del presente contrato. Igualmente se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen por **LA FIDUCIARIA** para atender las reclamaciones presentadas en su contra.
- 8.2.15. **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** se obliga a pagar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** a que se refiere la Cláusula 10.2. del Capítulo Décimo y los Gastos a que alude la Cláusula 10.1. del mismo Capítulo del presente Contrato, a partir de la fecha de legalización ante la Superintendencia Financiera de Colombia del presente documento
- 8.2.16. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

8.3. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Serán obligaciones de la **FIDUCIARIA:**

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**
2. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre los bienes transferidos en virtud del presente contrato.
3. Entregar a título de comodato precario, por el término de vigencia del presente contrato, **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1. del presente contrato a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES GREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4. Restituir **EL INMUEBLE** fideicomitido a **LOS FIDEICOMITENTES**, o transferirlos a quienes estos instruyan por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por éste al respecto. 112
5. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
6. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del patrimonio autónomo, 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 proporcione **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
7. Pedir instrucciones a **LOS FIDEICOMITENTES**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES** en el desarrollo del mismo. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses con fecha de corte treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre, la cual deberá ser presentada a **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si la **FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, ésta se entenderá aprobada. Podrá la **FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
11. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de fiducia mercantil. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
12. Mantener los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
13. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [denunciainformacion@bancoabogota.com.co](mailto:denunciainformacion@bancoabogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAM SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 8.4. **RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La **FIDUCIARIA** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.

113

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir **LOS INMUEBLES** fideicomitados, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

#### CAPÍTULO IX COMODATO

- 9.1. **COMODATO:** LA **FIDUCIARIA** entregará con la firma del presente contrato a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES EL INMUEBLE**, y este ostentará la tenencia de los mismos a título de comodato precario en los términos señalados en el presente Contrato. Dicho **INMUEBLE** deberá ser restituído por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** a LA **FIDUCIARIA**, a lo cual se comprometen de manera expresa, clara y exigible, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta lo solicite, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este Contrato, siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** deberá cancelar a título de multa a LA **FIDUCIARIA**, el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega en forma conjunta o individual. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** tendrá respecto de **EL INMUEBLE** entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, LA **FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** haya hecho para la conservación o mejoramiento de **EL INMUEBLE** fideicomitado. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones de **EL INMUEBLE** que se presta, por lo que renuncian a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de **EL INMUEBLE** prestado de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.

**PARAGRAFO PRIMERO: DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil, pero podrá



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3465400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

terminar en cualquier tiempo, sin necesidad de formalidad alguna, cuando la **FIDUCIARIA** solicite la restitución de los bienes en los términos señalados anteriormente, momento en el cual **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** deberá restituir los bienes.

114

**PARAGRAFO SEGUNDO: PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato, sin autorización previa de la **FIDUCIARIA**.

## CAPÍTULO X COSTOS Y GASTOS

**10.1.COSTOS Y GASTOS:** Los costos, gastos de autenticación de firmas ante Notaría, los gastos notariales de escrituración por la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO serán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **FUTURO DESARROLLADOR** en partes iguales. Los gastos que se ocasionen en razón a inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos incluidos los correspondientes a beneficencia serán a cargo del **FUTURO DESARROLLADOR**. Los gastos que se ocasionen en relación a el impuesto predial año 2023 será prorrateado el día que se haga entrega del INMUEBLE según fecha pactada entre **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **FUTURO DESARROLLADOR**. Se considerará como gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, entre otros los siguientes:

- 10.1.1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
- 10.1.2. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente Contrato.
- 10.1.3. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 10.1.4. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
- 10.1.5. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del Contrato, y la defensa judicial del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, cuando las circunstancias así lo exijan.
- 10.1.6. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, **COMISIONES** y desembolsos.
- 10.1.7. Los gastos de la Revisoría Fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO**.
- 10.1.8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- 10.1.9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 10.1.10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del Contrato.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

115

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. 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. No obstante, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos a **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, a la **FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncian **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** incumplan el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

10.2. **COMISIÓN FIDUCIARIA:** La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Por la administración del **FIDEICOMISO**, una suma fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, previa presentación de la factura por parte de **LA FIDUCIARIA**.
2. Una **COMISIÓN** equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente Contrato.
3. Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato, liquidación que no excederá de un (1) mes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La presente **COMISIÓN** será pagada directamente por **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, quien pagará a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAM SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(5) primeros días hábiles de cada mes, previa presentación de la factura, en la dirección que se encuentre en sus registros, durante la vigencia del Contrato, incluida la etapa de liquidación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**.

116

### CAPÍTULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN

11.1. **DURACIÓN:** El término de duración del presente contrato será de nueve meses contados a partir de la firma del presente documento, término que se entenderá prorrogado automáticamente hasta que se cumpla con el objeto del mismo..

11.2. **CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Este Contrato terminará por:

11.2.1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en el Numeral quinto (5) y once (11) del mismo.

11.2.2. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:

- a. Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 15.1 del presente Contrato.
- b. Cuando se incumpla por parte de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- c. Por inclusión de **LOS FIDEICOMITENTES** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.
- d. Por la no individualización del **INMUEBLE**, en los términos regulados en el presente contrato, dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del mismo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** quieran dar por terminado el presente Contrato, sin existir alguna causal de terminación del mismo, **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR** deberá pagar, a título de indemnización a **LA FIDUCIARIA**, el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAM SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

117

## CAPÍTULO XII LIQUIDACIÓN

12.1. **LIQUIDACIÓN 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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula 11.2. del Capítulo anterior, se procederá a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA** presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE FUTURO**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR**, con la firma del presente Contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**, alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, éstos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**PARÁGRAFO CUARTO. NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES.** En el evento en que a la liquidación del presente Contrato no fuere posible la ubicación de **LOS FIDEICOMITENTES** con el propósito de restituírle los **INMUEBLES** existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA** para que suscriba la Escritura Pública de Restitución de **LOS INMUEBLES** fideicomitados, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **LOS FIDEICOMITENTES** en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

118

**PARÁGRAFO QUINTO. LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a presentar a **LA FIDUCIARIA**, previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, los Folios de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la Escritura Pública de Restitución de los **INMUEBLES** que haya sido transferido al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **LOS FIDEICOMITENTES** no hayan cumplido esta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

### CAPÍTULO XIII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

13.1. **NOTIFICACIONES:** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

#### 1. **LOS FIDEICOMITENTES:**

##### **GERMAN DUARTE BALCAZAR**

Dirección: CARRERA 53 96 62  
Teléfono: 3242505848  
Ciudad: Barranquilla  
Email: [duarteesperanza2020@gmail.com](mailto:duarteesperanza2020@gmail.com)

##### **JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR**

Dirección: CALLE 1ª 24 86  
Teléfono: 3125572135  
Ciudad: Barranquilla  
Email: [JUANDUARTEBALCAZAR@HOTMAIL.COM](mailto:JUANDUARTEBALCAZAR@HOTMAIL.COM)

##### **KATHERINE DUARTE BALCAZAR**

Dirección: Calle 45 45 84 TO 4 AP 301  
Teléfono: 312 5188296  
Ciudad: Bogotá  
Email: [gatykos@hotmail.com](mailto:gatykos@hotmail.com)

##### **GERMAN DUARTE**

Dirección: Calle 45 45 84 TO 4 AP 701  
Teléfono: 315 3610778  
Ciudad: Bogotá  
Email: [duarger@hotmail.com](mailto:duarger@hotmail.com)



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

119

**CONSTRUCCIONES CREAR SAS**

Dirección: Cr 98 No 16B – 86  
Teléfono: 3104848994 / 3153125609  
Ciudad: Bogotá D.C  
Email: [pagos@construccionescrear.com](mailto:pagos@construccionescrear.com)

**2. LA FIDUCIARIA:**

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Dirección: Calle 67 No. 7 – 37 Piso 3  
Teléfono: 3 48 54 00  
Ciudad: Bogotá D.C.  
Email: [Anoquera@fidubogota.com](mailto:Anoquera@fidubogota.com)

**PARÁGRAFO.** - Con la suscripción del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan bajo su responsabilidad que autorizan a la **FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al Fideicomiso al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la **FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederán a notificarlas a la Fiduciaria para realizar los trámites de actualización correspondientes

13.2. **DOMICILIO:** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**CAPÍTULO XIV  
CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE INFORMACIÓN**

14.1. **CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN.** **LOS FIDEICOMITENTES** o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autorizan a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información", y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES**, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el "operador de base de datos", por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

120

#### CAPÍTULO XV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

- 15.1. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

#### CAPÍTULO XVI VALOR DEL CONTRATO

- 16.1. **VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de la **FIDUCIARIA**, el cual se estima en la suma de **DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.500.000.00)**

#### CAPÍTULO XVII CESIÓN

- 17.1. **CESIÓN:** Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, estos deberán indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria, salvo que la causa para dicha cesión sea el incumplimiento o gestión deficiente de la **FIDUCIARIA**, lo cual deberá ser previamente soportado por **LOS FIDEICOMITENTES**.

En el evento que sean **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIO** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Allegar a la **FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya: (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAM SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la **FIDUCIARIA** no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.

721

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la **FIDUCIARIA** proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la **FIDUCIARIA** se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

## CAPÍTULO XVIII REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

- 18.1. **REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**.

## CAPÍTULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

- 19.1. **LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

## CAPÍTULO XX SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

- 20.1. **ARREGLO DIRECTO:** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Se deja constancia que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** aceptan ninguna cláusula arbitral que eventualmente hayan pactado **LOS FIDEICOMITENTES** por fuera del presente contrato o relacionado con el mismo, y en consecuencia, no le será oponible cláusula o pacto compromisorio alguno, toda vez que las eventuales controversias que existan entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** se resolverán a través de la jurisdicción ordinaria.

722

### CAPÍTULO XXI CONFLICTO DE INTERÉS

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

### CAPÍTULO XXII GESTIÓN DE RIESGOS

- 22.1. **GESTIÓN DE RIESGOS:** La **FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la **FIDUCIARIA** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la **FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

### CAPÍTULO XXIII COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO

- 23.1. **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO:** En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

### CAPÍTULO XXIV BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE INFORMACIÓN

- 24.1. Con la suscripción del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES** deberán identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículos 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES GREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:

123

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, **LOS FIDEICOMITENTES** estarán obligados a entregar a **LA FIDUCIARIA** al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de **LA FIDUCIARIA** el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021. Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por **LOS FIDEICOMITENTES** (propia o de los otros beneficiarios finales) a **LA FIDUCIARIA**, este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso tal que **LOS FIDEICOMITENTES** no alleguen dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a **LA**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR, GERMAN DUARTE, CONSTRUCCIONES CREAR SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**FIDUCIARIA** de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente.\*

724

**CAPITULO XXV  
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA**

**25.1 PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** El presente contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C, seis (6) ejemplares del mismo contenido, a los veintitrés (23) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2.023)

**LOS FIDEICOMITENTES**

**LA FIDUCIARIA**

\_\_\_\_\_  
**GERMAN DUARTE BALCAZAR**  
C.C 72.149.732

\_\_\_\_\_  
**ANDRÉS NOGUERA RICUARTE**  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**  
Elaboró DCAS / Revisó GHH

\_\_\_\_\_  
**JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR**  
C.C 72.152.115

\_\_\_\_\_  
**KATHERINE DUARTE BALCAZAR**  
C.C 52.514.019

\_\_\_\_\_  
**GERMAN DUARTE**  
C.C 17.020.736

\_\_\_\_\_  
**JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ**  
Representante Legal  
**CONSTRUCCIONES CREAR SAS**



2<sup>a</sup> 1 123633

Fiduciaria Bogotá 

OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

125

Entre los suscritos a saber:

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,**

- (i) **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 1.016.019.113, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del dieciocho (18) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), inscrita el diecinueve (19) de diciembre del mismo año, con el No. 02406733 del Libro IX, identificada con NIT. No. 901.239.523-6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. junto con el Acta No. 31 de fecha tres (3) de enero del dos mil veinticinco (2025), documentos que se adjuntan al presente Contrato como (**Anexo No. 1**); de una parte; de la otra,

**LA FIDUCIARIA,**

- (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** el cual se registrará por las siguientes Cláusulas y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

**PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES.**

**1.1. ANTECEDENTES.**

1.1.1. Que mediante documento privado de fecha cuatro (04) de junio de dos mil veinticuatro (2024), los señores **NANCY GOMEZ RESTREPO, ALBA ROCIO GOMEZ RESTREPO, CARLOS EDUARDO GOMEZ RESTREPO** en calidad de **FIDEICOMITENTES 1, CARMEN ELISA SERRANO RODRIGUEZ y CARLOS EDUARDO GOMEZ RESTREPO** en calidad de **FIDEICOMITENTES 2, OSCAR GIOVANNI MARTINEZ RIVERO** en calidad de **FIDEICOMITENTE 3**, la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE 4** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **OTROSÍ NO. 1 INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973**, en adelante el **CONTRATO DE PARQUEO**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON - FIDUBOGOTÁ**, en adelante el **FIDEICOMISO**, cuyo objeto es el siguiente:

{...}

**\*CAPÍTULO IV  
OBJETO DEL CONTRATO**



OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

*M*

**4.1. OBJETO:** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON - FIDUBOGOTA S.A.**, cuya finalidad es:

- (i) Mantener como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE**, el cual se encuentra transferido al **FIDEICOMISO**.
- (ii) Que **LA FIDUCIARIA** entregue a título de comodato precario **EL INMUEBLE** descrito en la Cláusula 5.1. del Capítulo siguiente a **EL FIDEICOMITENTE 4**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el **INMUEBLE** fideicomitado.
- (iii) Registrar los derechos fiduciarios de que son titulares los **FIDEICOMITENTES 1, 2, 3**, a favor del **FIDEICOMITENTE 4**, en la medida en que se cumplan **LAS CONDICIONES DE REGISTRO**, de conformidad con la definición sexta anterior.
- (iv) Que, cumplidas **LAS CONDICIONES** se registre los derechos fiduciarios que ostentan **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** a favor de **EL FIDEICOMITENTE FUTURO CONSTRUCTOR**, con el objeto de que éste último adquiera el 100% de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO**.
- (v) Que **LA FIDUCIARIA** restituya los bienes **INMUEBLES** del **FIDEICOMISO** a los **FIDEICOMITENTES** de conformidad con los derechos fiduciarios respectivos, o los transfiera a quienes estos instruyan por su cuenta, de acuerdo con las instrucciones impartidas por estos al respecto si se encontrare necesario, el evento en que se acredite por parte del **FIDEICOMITENTE 4**, alguna de las **CONDICIONES DE REGISTRO** de la siguiente manera:
  - a) En el evento de no cumplirse ninguna de las **CONDICIONES DE REGISTRO**, se restituirán los **INMUEBLES** a los **FIDEICOMITENTES** según su aporte, es decir, el **INMUEBLE 4** a favor del **FIDEICOMITENTE 4** y los demás en común y proindiviso de conformidad a los aportes que se hayan realizado respecto de los **INMUEBLES**.
  - b) En caso de haberse cumplido alguna de las **CONDICIONES DE REGISTRO**, la restitución se realizará a los **FIDEICOMITENTES** registrados según su registro de derechos fiduciarios cuyo activo subyacente sea **EL INMUEBLE** respectivo."

(...)

**1.1.2.** Que mediante la escritura pública 2228 del primero (01) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Cincuenta y Cinco (55ª) de Bogotá D.C., los señores **GERMAN DUARTE BALCAZAR, JUAN CARLOS DUARTE BALCAZAR, KATHERINE DUARTE BALCAZAR** y **GERMAN DUARTE**, transfirieron a título de adición en fiducia mercantil, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-880349** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro a favor del **FIDEICOMISO**.

**1.1.3.** Que mediante la escritura pública 1491 del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Cincuenta y Cinco (55ª) de Bogotá D.C., el señor **OSCAR GIOVANNI MARTINEZ RIVERO** transfirió a título de adición en fiducia mercantil, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-887404** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro a favor del **FIDEICOMISO**.



**OTROSI INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

1.1.4. Que mediante la escritura pública 1492 del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Cincuenta y Cinco (55\*) de Bogotá D.C., los señores **CARMEN ELISA SERRANO RODRIGUEZ** y **CARLOS EDUARDO GOMEZ RESTREPO** transfirieron a título de adición en fiducia mercantil, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-1689205** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro a favor del FIDEICOMISO.

1.1.5. Que mediante la escritura pública 1493 del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría Cincuenta y Cinco (55\*) de Bogotá D.C., los señores **NANCY GOMEZ RESTREPO**, **ALBA ROCIO GOMEZ RESTREPO** y **CARLOS EDUARDO GOMEZ RESTREPO** transfirieron a título de adición en fiducia mercantil, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-1689204** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro a favor del FIDEICOMISO.

1.1.6. Que mediante certificación de pago conjunta de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), suscrita por **EL FIDEICOMITENTE 3** y **EL FIDEICOMITENTE 4**, se acreditó el cumplimiento de la obligación de pago contenida en el subnumeral 6.3. del numeral 6 referente a las **CONDICIONES DE REGISTRO** del **CONTRATO DE PARQUEO**, por un valor total de **MIL CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.120.000.000.00 M/CTE)** en favor del **EL FIDEICOMITENTE 3**.

1.1.7. Que mediante certificación de pago conjunta de fecha diecinueve (19) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), suscrita por **EL FIDEICOMITENTE 2** y **EL FIDEICOMITENTE 4**, se acreditó el cumplimiento de la obligación de pago contenida en el subnumeral 6.2. del numeral 6 referente a las **CONDICIONES DE REGISTRO** del **CONTRATO DE PARQUEO**, por un valor total de **QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$592.400.000.00 M/CTE)** en favor del **EL FIDEICOMITENTES 2**.

1.1.8. Que mediante certificación de pago conjunta de fecha diecinueve (19) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), suscrita por **EL FIDEICOMITENTE 1** y **EL FIDEICOMITENTE 4**, se acreditó el cumplimiento de la obligación de pago contenida en el subnumeral 6.1. del numeral 6 referente a las **CONDICIONES DE REGISTRO** del **CONTRATO DE PARQUEO**, por un valor total de **MIL CUATROCIENTOS SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.407.600.000.00 M/CTE)** en favor del **EL FIDEICOMITENTES 1**.

1.1.9. Dicho lo anterior y en atención al cumplimiento de las **CONDICIONES** establecidas en el **CONTRATO DE PARQUEO**, la **FIDUCIARIA** procedió con el registro del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO, cuyo activo subyacente son **LOS INMUEBLES**, de los que eran titulares **LOS FIDEICOMITENTES 1, 2 y 3** a favor del **FIDEICOMITENTE 4**.

1.1.10. Que, a la fecha de celebración del presente Otrosi Integral, se registraron las cesiones de derechos fiduciarios a la que se refiere el numeral (vii) del **OBJETO** del **CONTRATO DE PARQUEO**, de manera que la sociedad **CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**, ostenta la calidad de único fideicomitente.

1.1.11. Que **EL FIDEICOMITENTE** instruyó a **LA FIDUCIARIA** para modificar integralmente el **CONTRATO DE PARQUEO**, con la finalidad de modificar su estructura, a fin de permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el desarrollo de un **PROYECTO** inmobiliario denominado **AVANTI ICON**, instrucción que ratifica con la firma del presente contrato.

1.1.12. Que, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula 18.1 del **CAPÍTULO XVIII** del **CONTRATO DE PARQUEO**, el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá: 011-4844711 (línea 2) y en el resto del país: 011-604012600.  
Atención al cliente electrónico: [atencioncliente@fiduciariabogota.com](mailto:atencioncliente@fiduciariabogota.com)  
Defensor del Consumidor Financiero: Av. 40 Bogotá-Paseo, Calle 31 No. 7-41, Bogotá D.C.  
P.B.A. 001-1000101, Fax: 001-4200360 (línea 3) 001-4200360  
Correo electrónico: [administracion@fiduciariabogota.com](mailto:administracion@fiduciariabogota.com)

OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

128

Teniendo en cuenta que, a la fecha, el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO, se encuentran en cabeza del FIDEICOMITENTE 4, procede la presente modificación integral con la instrucción que este remitió.

1.1.13. Que mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024), la sociedad CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA, suscribieron el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 120773, en adelante el CONTRATO DE ENCARGO, con el fin de FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el FIDEICOMITENTE logre alcanzar el punto de equilibrio en ventas.

1.1.14. Que a la fecha de la presente modificación integral, se encuentran OCHENTA Y NUEVE (89) ENCARGANTES vinculados al PROYECTO denominado AVANTI ICON de la siguiente manera.

- a. CUARENTA Y CUATRO (44) ENCARGANTES vinculados a las unidades destinadas a Viviendas de Interés Social (VIS).
- b. DIESEISEIS (16) ENCARGANTES vinculados a las unidades destinadas a Viviendas Colectivas.
- c. DIECINUEVE (19) ENCARGANTES vinculados a los parqueaderos.
- d. NUEVE (9) ENCARGANTES vinculados a los depósitos y
- e. UN (1) ENCARGANTES vinculado al local.

1.1.15. Que el FIDEICOMITENTE se encuentra en proceso de acreditación de las condiciones de giro establecidas para el PROYECTO en el CONTRATO DE ENCARGO, a fin de que la FIDUCIARIA entregue al presente FIDEICOMISO que se constituye, para el desarrollo del PROYECTO denominado AVANTI ICON, de las sumas consignadas por los ENCARGANTES, junto con los rendimientos financieros generados.

1.2. CONSIDERACIONES.

1.2.1. Que la sociedad CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., es una empresa especializada en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, y que está interesada en desarrollar el PROYECTO denominado AVANTI ICON sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-880349, 50C-887404, 50C-1689205, y 50C-1689204 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicados en Bogotá D.C.

1.2.2. Que el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON – FIDUBOGOTÁ, del cual es vocera LA FIDUCIARIA, es actualmente el propietario de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-880349, 50C-887404, 50C-1689205, y 50C-1689204 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, los cuales fueron transferidos al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO denominado AVANTI ICON, en los términos indicados en los ANTECEDENTES 1.1.2, 1.1.3., 1.1.4., y 1.1.5 del presente contrato.

1.2.3. Que la finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el PROYECTO y permitir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ejecutar un Proyecto de Vivienda VIS y NO VIS de uso Mixto de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen. Por lo anterior, las Partes declaran que la finalidad exclusiva del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social Mixto denominado AVANTI ICON compuesto por ciento ocho (108) apartamentos, de los cuales setenta y cinco (75) son VIS, treinta (30) son viviendas colectivas, y tres (03) son NO VIS, veintisiete (27) parqueaderos privados, tres (03) locales comerciales y doce (12) depósitos, ubicados en Bogotá.



OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

729

1.2.4. Que, para efectos del presente Contrato, el desarrollo del PROYECTO será única y exclusivamente responsabilidad de la sociedad CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., sociedad que estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de LA FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de los mismos.

1.2.5. Que la sociedad CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del PROYECTO denominado AVANTI ICON, sin injerencia ni responsabilidad de la FIDUCIARIA.

SEGUNDA. DEFINICIONES.

Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

2.1. LA FIDUCIARIA. Es la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., persona jurídica, que administra en calidad de FIDUCIARIO el PATRIMONIO AUTÓNOMO, objeto del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o FIDEICOMITENTE. Se denominará así en el presente Contrato a la sociedad CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., cuya identificación se efectuó al inicio del presente contrato y quien tendrá a su cargo y por su cuenta y riesgo, la construcción y desarrollo del PROYECTO denominado AVANTI ICON.

**RESPONSABLE DEL PROYECTO:** Es la sociedad CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., quien responderá directamente ante los COMPRADORES por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia del PROYECTO, y quien autoriza para que dicha instrucción sea incluida en los Contratos de Promesa de Compraventa y en los Contratos de Compraventa

CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., es el responsable del PROYECTO en los términos del presente Contrato quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo, la construcción, la promoción y gerencia del mismo y quien ostenta la calidad de "enajenador de vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2016, y sus normas reglamentarias, y que por lo tanto asumirá todas las obligaciones establecidas en dichas normas. Así mismo, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019.

2.3. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO. Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad de este Contrato el cual se denomina FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON – FIDUBOGOTÁ, conformado por: (i) LOS INMUEBLES identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-880349, 50C-887404, 50C-1689205, y 50C-1689204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, (ii) Los aportes que realice EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en desarrollo del presente Contrato, (iii) los recursos de los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda, (iv) Los recursos provenientes del Crédito otorgado por EL FINANCIADOR para el desarrollo del Proyecto, y (v) en general todos los recursos que aporte EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO y la administración del presente contrato.

2.4. LOS INMUEBLES. Se denominarán así los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-880349, 50C-887404, 50C-1689205, y 50C-1689204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicados en Bogotá D.C., los cuales fueron transferido al presente FIDEICOMISO en los términos indicados en los ANTECEDENTES 1.1.2, 1.1.3., 1.1.4., y 1.1.5 del presente contrato



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá 011 24140000 y en todo el territorio nacional 011 24140000  
A través de correo electrónico: [atencioncliente@fidubogota.com](mailto:atencioncliente@fidubogota.com)  
Defensor del Consumidor Privado: [alvaro.rodriguez.perez@fidubogota.com](mailto:alvaro.rodriguez.perez@fidubogota.com)  
Calle 107 No. 200-111, Bogotá D.C.  
Código Postal: 110011  
[www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com) [www.consumidor.gov.co](http://www.consumidor.gov.co)

130

**1.2.6. PROYECTO.** Es el proyecto de uso mixto denominado **AVANTI ICON**, que será desarrollado sobre **LOS INMUEBLES** y estará compuesto por ciento ocho (108) apartamentos, de los cuales setenta y cinco (75) son **VIS**, treinta (30) son viviendas colectivas, y tres (03) son **NO VIS**, veintisiete (27) parqueaderos privados, tres (03) locales comerciales y doce (12) depósitos.

**PARÁGRAFO:** Es claro para el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que conforme el parágrafo 1º numeral 2.1.1.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los montos que superen los máximos establecidos en **SMLMV** para cada unidad habitacional de **VIS** o la inclusión de inmuebles que no están previstos en la norma como de usos y servicios complementarios como lo son los parqueaderos privados y depósitos, no serán considerados como base de la exención.

**TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:** EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** será de veinticuatro (24) meses, este término iniciará a contar desde la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** inicie las obras y será diferente al término de entrega de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **COMPRADOR** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

**2.5. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, las cuales serán prometidas en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidas a estos.

**2.6. COMPRADORES.** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los Contratos de Promesa de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se construirán en desarrollo de este Contrato. Estos **COMPRADORES** no formarán parte del presente Contrato y por lo tanto no tendrán derecho a ningún beneficio al momento de su liquidación.

**2.7. SUBCUENTAS:** Se denominarán así a las cuentas contables que se aperturen con el fin de que se registren los ingresos correspondientes a los recursos de los **COMPRADORES**, las ventas, desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y aportes de los **FIDEICOMITENTES** correspondiente del **PROYECTO**, igualmente, se hará el registro de las mejoras así:

**2.7.1. SUBCUENTA 1:** Ingresarán los recursos correspondientes a los ciento cinco (105) apartamentos destinados a Vivienda de Interés Social (**VIS**) y viviendas colectivas.

**2.7.2. SUBCUENTA 2:** Ingresarán los recursos correspondientes a los tres (3) apartamentos destinados a viviendas (**NO VIS**), veintisiete (27) parqueaderos privados, tres (03) locales comerciales y doce (12) depósito, que serán comercializados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**2.8. EL FINANCIADOR.** Será denominado así, la entidad o entidades financieras que facilitarán al **FIDEICOMISO**, a título de mutuo, los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuará como obligado solidario y avalista del mismo.

**PARÁGRAFO.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que conoce y acepta el hecho que el establecimiento de crédito matriz de la **FIDUCIARIA** puede tener la calidad de **FINANCIADOR** o acreedor del **FIDEICOMISO** y que podrán tener tal calidad otras entidades vinculadas al grupo al cual pertenece la **FIDUCIARIA**, entidad que en todo momento se





132

los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

**3.5. AUTORIZACIÓN. EL FIDEICOMITENTE**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

**3.6. PROPIEDAD INTELECTUAL. EL FIDEICOMITENTE** es propietario, o está licenciado para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelanta en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **EL FIDEICOMITENTE** no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **EL FIDEICOMITENTE** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

**3.7. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE**, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o entre las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social, (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **EL FIDEICOMITENTE** de ejecutar el Contrato o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE** no está pendiente ni existe amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.

**3.8. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **EL FIDEICOMITENTE** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los Contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obligue o que vincule sus bienes.

**3.9. IMPUESTOS. EL FIDEICOMITENTE**, dentro de sus responsabilidades y posición contractual, ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **EL FIDEICOMITENTE** y según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE**, no se han presentado requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **EL FIDEICOMITENTE**. Así mismo, declara **EL FIDEICOMITENTE**, dentro de sus responsabilidades y posición contractual, que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

**3.10. CAMBIOS FUNDAMENTALES. EL FIDEICOMITENTE** informará previamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier transacción de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

**3.11. INTERPRETACIÓN.** Para los fines de este Contrato los títulos de las cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia, pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del presente Contrato.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá 01 246-4700 (línea 2) y a nivel nacional: 01 800026400  
 y/o al correo electrónico: defensor.fiduciaria@fiduciariabogota.com  
 Defensor del Consumidor Financiero: Av. Moravia 1000, Torre 1, Piso 7, Bogotá D.C.  
 P.O. Box 607-3221101 Fax: 001-8421985 Celular: 319-9732071  
 Correo electrónico: defensor@consumidorservicioalcliente.fiduciariabogota.com

Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos en el presente Contrato se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general de los mismos. Los plazos en días que no se califiquen expresamente, se entenderán como días hábiles.

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

**3.13.** **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad sobre las construcciones y demás obras que se realice en **LOS INMUEBLES**, sobre la estabilidad del **PROYECTO**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole constructiva, siendo estas responsabilidades exclusivas de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar, o suspender la construcción del **PROYECTO** le corresponde a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y en relación con ella **LA FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna. Por lo anterior, en ningún caso existirá solidaridad entre **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en relación con las obligaciones derivadas de la construcción del **PROYECTO**, las cuales se encuentran exclusivamente en cabeza del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, como constructor y responsable del **PROYECTO**.

**3.14.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a **LA FIDUCIARIA** como ante **COMPRADORES** especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor de acuerdo con la Ley debe asumir. De lo anterior, se dejará constancia en los contratos de promesa y en las minutas de transferencia de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**. De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante **LA FIDUCIARIA** y los **COMPRADORES**, por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del presente Contrato.

**3.15.** Es entendido y aceptado por todas las Partes que ni **LA FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO** es constructor, comercializador, promotor, interventor, gerente, vendedor del proyecto inmobiliario que se llegue a desarrollar sobre **LOS INMUEBLES**, ni participes de manera alguna de los riesgos inherentes al mismo, en consecuencia no son responsables ni deben serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto inmobiliario, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta será una obligación a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien será el único responsable del desarrollo del proyecto sobre **LOS INMUEBLES**.

3.16. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en LA FIDUCIARIA, conforme a este Contrato, por el FIDEICOMITENTE. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

**CUARTA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.**

4.1. **OBJETO.** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON – FIDUBOGOTÁ, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, mantener la titularidad jurídica y administrar **LOS INMUEBLES**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**, el cual será llevado a cabo por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  - a. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - b. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
  - d. De los que a título de aportes haga el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- C. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO** de conformidad con los Contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**. En el evento de no existir recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este Contrato.
- E. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo. En el evento de no existir recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quedará obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este contrato.
- F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO** según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.





136

**PARÁGRAFO OCTAVO. LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen ilícito de los recursos.

**PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar a LA FIDUCIARIA, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Séptimo y Octavo anteriores, que LA FIDUCIARIA le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

**PARÁGRAFO DÉCIMO.** Las Partes declaran que la finalidad exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS).

**5.1. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

1.2.7. El PATRIMONIO AUTÓNOMO es propietario fiduciario de LOS INMUEBLES identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-880349, 50C-887404, 50C-1689205, y 50C-1689204 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicados en Bogotá D.C., los cuales fueron transferidos al presente FIDEICOMISO en los términos indicados en los ANTECEDENTES 1.1.2, 1.1.3., 1.1.4., y 1.1.5 del presente contrato.

5.1.1. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos o por transferir a título de adición en fiducia mercantil por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON – FIDUBOGOTÁ, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el presente contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y solo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA declarará recibidos los bienes descritos en la cláusula 5.1.1. de este contrato, en el estado en que se encuentran y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y ésta a su vez los entrega a título de comodato a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien declarara recibidos los bienes a satisfacción. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO. VALOR DE LOS INMUEBLES. LOS INMUEBLES** que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO se transfirieron por la suma de CINCO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.525.000.000 MICTE).

5.1.2. La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva este suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.



Línea de Servicios al Cliente: Bogotá al 021 3485400 opción 2 y a nivel nacional al 018000526333  
y/o al correo electrónico atención@fidubogotá.com  
Defensor del Consumidor Financiero - Aven. Rodríguez Pérez, Calle 96 No. 7-67, Piso 5 - Bogotá D.C. -  
FAX: 507-3321811 Fax: 507-5433283 Celular: 318-3730077  
Canal Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@ensotobogotá.com.co

137

**5.2. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que el bien aportado se encuentra libre de limitaciones al dominio y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquieren no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en las Promesas de Compraventa que suscribirán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los Contratos de Compraventa que suscribirán **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento respecto de **LOS INMUEBLES** sobre los que se desarrollará el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo.

**5.2.1. ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución del presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de los bienes, documento que reposa en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrá ser exhibido cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

**5.2.2. COMODATO.** **LA FIDUCIARIA** por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mediante la firma del presente documento entrega al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en comodato a título precario el bien inmueble transferido. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá respecto del bien entregado en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA COMODANTE** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** haga para la conservación o mejoramiento de **LOS INMUEBLES** fideicomitidos.

**PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, sin embargo, **LA FIDUCIARIA COMODANTE** podrá dar por terminado el comodato en cualquier tiempo avisando por escrito al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con ocho (8) días calendario de anticipación, fecha en la cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá restituir el bien.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** Se prohíbe expresamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ceder el contrato de comodato.

**5.2.3.** La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva este suscrita por el Representante Legal o su apoderado y el Revisor Fiscal o contador del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**5.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se tendrá en cuenta la legalización de los anticipos de los cuales informará mensualmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, mediante Acta de Legalización suscrita por su Representante Legal o su apoderado y el Revisor Fiscal o contador, y el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.



OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Si LA FIDUCIARIA llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberán colaborar EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del FIDEICOMISO, serán cargados al PROYECTO, y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al FIDEICOMISO.

138

**PARÁGRAFO:** El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.

#### 5.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del FIDEICOMISO se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del PROYECTO.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado, en caso de percibirse faltantes que afecten la solvencia financiera del proyecto, a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de LA FIDUCIARIA. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al FIDEICOMISO y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

Para efectos de perfeccionar los actos correspondientes al incremento patrimonial aquí contemplado, además de los de Ley de acuerdo con su naturaleza, deberá surtirse, previo visto bueno del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante notificación a LA FIDUCIARIA, cuando dichos incrementos, sean diferentes a dinero.

#### 5.5. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO LA FIDUCIARIA deberá desembolsar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los recursos necesarios para la construcción y el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, impartidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con destino a las siguientes partidas:

5.5.1. Todos los costos directos e indirectos, COMISIÓN FIDUCIARIA, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del PROYECTO, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del PROYECTO, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

5.5.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en general para la ejecución del FIDEICOMISO.

5.5.3. Las devoluciones que soliciten los COMPRADORES a través del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.

5.6. **PRELACIÓN DE PAGOS.** Con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 501 3455400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526033  
y/o al 01800526033 extensión 7000004@fiduciariabogota.com  
Defensor del Consumidor Financiero: Av. del Libertador 7400, Torre 3, Bogotá D.C.  
PBA: EDI 3320101, Fax: 501 3420203, Celular: 3193471087  
Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@fiduciariabogota.com.co

OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

139

- 5.6.1. **COMISIONES de LA FIDUCIARIA.**
- 5.6.2. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la promoción, comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO.**
- 5.6.3. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR.**
- 5.6.4. Desistimiento de ventas a los **COMPRADORES.**
- 5.6.5. Restitución de recursos por el aporte de **LOS INMUEBLES** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**
- 5.6.6. Utilidades y beneficios del **PROYECTO** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante, la prelación de pagos y desembolsos aquí prevista **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se compromete a poner a disposición del fideicomiso la totalidad de los recursos que se necesiten para atender todos los ítems antes mencionados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta tanto no se produzca el pago de la totalidad del crédito constructor no podrá impartir instrucciones a **LA FIDUCIARIA** para que los recursos del **FIDEICOMISO** sean entregados a cualquier título a terceros diferentes al **FINANCIADOR.**

#### 5.6. RESTITUCION POR EL APORTE DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

5.6.1. **FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO.** A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato, que se exponen a continuación.

5.6.1.1. **VALOR DE LA RESTITUCIÓN POR EL APORTE DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Por el aporte a título de **ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL** efectuado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este recibirá a título de restitución del aporte, la suma de **CINCO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.525.000.000 M/CTE)**, monto equivalente a la suma por la cual se efectuó la transferencia de **LOS INMUEBLES** al presente **FIDEICOMISO**. Dicha restitución se efectuará por solicitud del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

**PARÁGRAFO:** Este valor se restituirá a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a título de restitución por el aporte hasta las sumas declaradas como el valor de **LOS INMUEBLES** y todo aquello que supere este valor, se entregará a título de beneficio como utilidad a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

5.6.1.2. **UTILIDADES.** **LA FIDUCIARIA** entregará al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el cien por ciento (100%) de los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO.**

**PARÁGRAFO:** Estas utilidades corresponden a los remanentes que quedaren en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, después de culminado el **PROYECTO**, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de haberse pagado totalmente la **FINANCIACIÓN HIPOTECARIA** otorgada por el **FINANCIADOR** en el evento de adquirirse, y de haberse enajenado o transferido la totalidad de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que integren el **PROYECTO.**



**SEXTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.**

**6.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN DESARROLLO DEL CONTRATO. OBLIGACIÓN PRINCIPAL.** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** adelantará la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**.

**6.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.**

**6.2.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o Contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos liquidados en el **FIDEICOMISO**.

**6.2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a garantizar personalmente los créditos para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

**6.2.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

**6.2.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.

**6.2.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el **FIDEICOMISO** y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

**6.2.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios de suministros de mano de obra, contratación de contratistas y personal de obra, para que se logre dicha terminación.

**6.2.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza que los activos inmuebles que se encuentren en el **FIDEICOMISO** se destinen a garantizar los créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

**6.2.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del **FINANCIADOR**, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.

**6.2.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Así mismo

140

OTROSÍ INTEGRAL No. 2



OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la FIDUCIARIA el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.

6.2.10. En el evento en que la adquisición de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO se efectúe sin financiación del FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del COMPRADOR, deberá abonarse con los recursos del FIDEICOMISO, y en caso de que no existan recursos para el efecto, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los abonará directamente al crédito que aquel adquirió con el FINANCIADOR, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor de los COMPRADORES. La FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cuando se encuentre debidamente facultado por la FIDUCIARIA, no podrán suscribir escrituras públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias que no requieran financiación, si dentro del mismo instrumento público no se incluye el acto de la cancelación y/o liberación de la hipoteca de mayor extensión por parte de EL FINANCIADOR. En el evento en que dentro del instrumento público no se incluya el acto de liberación o cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión, se deberá protocolizar la constancia expresa y por escrito de EL FINANCIADOR que acredite que se ha recibido el pago a satisfacción de la correspondiente prorrata.

147

6.2.11. Instruir a LA FIDUCIARIA para la constitución de hipoteca sobre LOS INMUEBLES del FIDEICOMISO para respaldar la obligación derivada de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO e igualmente para suscribir los títulos valores que exija EL FINANCIADOR.

6.2.12. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe enviar a LA FIDUCIARIA semestralmente una certificación suscrita por el representante legal sobre la destinación exclusiva de los recursos a la ejecución del PROYECTO.

6.2.13. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar que los dineros que aporten LOS COMPRADORES se entreguen directamente a LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO. Para tal efecto en los documentos de vinculación, contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas de transferencia se deberá incluir claramente esta exigencia.

**SÉPTIMA. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR.**

7.1.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR actuará como constructor de este PROYECTO, bajo las reglas que se indican a continuación:

- 1) Construir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los COMPRADORES y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
- 2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
- 3) Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
- 4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
- 5) Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
- 6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los trabajadores contratados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 7) Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los trabajadores contratados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.



OTROSI INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 8) Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- 9) Adelantar la venta de los materiales, herramientas y demás elementos sobrantes de la construcción.
- 10) Suministrar la lista de los elementos que deben darse de baja por inservibles.
- 11) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
- 12) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** soliciten en el plazo pactado con ellos.
- 13) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- 14) Informar mensualmente a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
- 15) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 16) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
- 17) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.

142

7.1.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

7.1.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a enviar mensualmente un acta de avance de obra, con copia a **EL FINANCIADOR**.

7.1.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a enviar de manera semestral, un acta de avance de obra firmada por el Representante Legal, en el que se certifique que el avance de la obra corresponde al valor de los desembolsos realizados por la **FIDUCIARIA** y al reporte de los costos presentado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Adicionalmente en dicho avance de obra **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá hacer constar que el avance corresponde a los costos ejecutados de la obra en comparación con los costos definidos para el **PROYECTO** según la duración y el valor del mismo, por tanto, deberá verificar que el tiempo de ejecución de la obra se esté cumpliendo de acuerdo a lo presupuestado a fin de cumplir los compromisos de entrega con los **COMPRADORES**. **LA FIDUCIARIA** podrá solicitar información adicional, y en caso de incumplimiento de la presente obligación a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **LA FIDUCIARIA** podrá suspender de manera total o parcial los servicios, trámites o incluso los desembolsos que sean solicitados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

7.1.5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

7.1.6. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se le solicite.

7.1.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a asesorar a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los **COMPRADORES** que adquieren las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, debiendo solicitar la correspondiente información al operador de datos o información, estudiar los



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 801 2485400 (línea 2 y a nivel nacional al 01500529500)  
 y/o al correo electrónico atenciónfiduciaria@fiduciariabogota.com  
 Defensor del Consumidor Financiero: Av. del Rosario 36 No. 7-41, Piso 5, Bogotá D.C.  
 PBX: 601-3220101 Fax: 601-3403393 Celular: 319-0170007  
 Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

estados financieros de los **COMPRADORES** y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras diligencias que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** considere necesarias para este fin

7.1.8. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

7.1.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** y suministrar al **FINANCIADOR** los informes que sobre el particular le requiera.

7.1.10. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

7.1.11. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

7.1.12. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

7.1.13. Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal o la persona natural debidamente autorizada por el Representante Legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

7.1.14. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a ejercer por sí o por interpuesta persona la Administración Provisional del **PROYECTO** en los términos de la Ley 675 de 2.001. De igual forma, se indica que será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien estará obligado a asistir y participar en las reuniones de la asamblea y a asumir todas las obligaciones derivadas de la administración.

7.1.15. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de la escritura pública de englobe, desenglobe, urbanización o en general cualquier instrumento público que contenga cambios en **LOS INMUEBLES** aportados al **FIDEICOMISO**, la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos. Al constituirse el reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá allegar la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos, junto con el reporte mensual de ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.

7.1.16. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá en nombre propio las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales deberán remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando ésta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y deben contar con la previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, e incluir unas cláusulas que indiquen que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, otra que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto de **LOS INMUEBLES** donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las



unidades resultantes del mismo, y otra que indique que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

7.1.17. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR suscribirá junto con LA FIDUCIARIA, las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR respecto de LOS INMUEBLES donde se desarrolla el PROYECTO y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

7.1.18. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar la facturación de las ventas del PROYECTO, mediante poder especial conferido por LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: *"Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como Vocera del FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON – FIDUBOGOTÁ, identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario"*.

7.1.19. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a su vez realizará la facturación de los intereses de mora en caso de incumplimiento en los pagos de los COMPRADORES, conforme a lo pactado con estos en los respectivos contratos, siendo su exclusiva responsabilidad la tasación de los mismos con los límites fijados por el ordenamiento jurídico. Esto se podrá incluir en el balance del negocio fiduciario adjuntando los soportes. En caso de ser contabilizados dichos intereses el FIDEICOMISO podrá recibirlos y serán contabilizados por instrucción mensual de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

7.1.20. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a transferir los costos del PROYECTO a LA FIDUCIARIA, en el formato que entregue LA FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

7.1.21. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a mantener a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido, para el desarrollo del PROYECTO.

7.1.22. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a LA FIDUCIARIA dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de LA FIDUCIARIA, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor



**OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. No obstante, si los seguros solicitados por EL FINANCIADOR coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y al FINANCIADOR por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al FIDEICOMISO.

**7.1.23.** En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

**7.1.24.** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizará las entrevistas a los COMPRADORES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será LA FIDUCIARIA la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás.

**7.1.25.** En virtud de lo anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación de los COMPRADORES por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de éste tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la FIDUCIARIA cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, la FIDUCIARIA conservará por cualquier medio procedente, los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

**7.1.26.** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior teniendo en cuenta que, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, **NO** podrá recibir directamente los recursos de los COMPRADORES, ni indirectamente a través de sus agentes o representantes.

En el evento en que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, llegare a incumplir esta obligación, la FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera:

- En primera instancia, LA FIDUCIARIA requerirá a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a efectos de que realice la devolución de los recursos en un término no superior a tres (3) días siguientes al recibo del requerimiento por parte de la FIDUCIARIA.
- En el evento en que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no realice la devolución de los recursos en el término antes indicado, la FIDUCIARIA podrá iniciar las acciones civiles y penales establecidas en el ordenamiento jurídico, con la finalidad que los recursos sean entregados al FIDEICOMISO. Ante esta circunstancia, podrá también la FIDUCIARIA suspender la realización de los giros al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de que trata el objeto del presente contrato.
- Dicha circunstancia será notificada al FINANCIADOR del PROYECTO y a los COMPRADORES, de tal manera que estos se abstengan de entregar recursos directamente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

**7.1.27.** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR solicitará y enviarán a LA FIDUCIARIA los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO



**7.1.28. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se compromete al buen uso de las claves recibidas de LA FIDUCIARIA para consultar los movimientos del FIDEICOMISO y exime de responsabilidad a LA FIDUCIARIA por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado por dicha consulta.

**7.1.29.** Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscribirán con los **COMPRADORES**.

**7.1.30. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019, puntualmente, se obliga a remitir soporte de la constitución de la póliza que cubra dicho amparo patrimonial, en caso que aplique, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación, para efectos de proceder con la suscripción en las escrituras de compraventa que se suscriba con los **COMPRADORES**, en el evento que esto aplique.

**7.1.31. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** transferirá a LA FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud efectuada por LA FIDUCIARIA, los recursos para el pago de la retención en la fuente causado por las utilidades del **PROYECTO**, en la medida en que éstas se vayan liquidando si es del caso.

**7.1.32. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar al FIDEICOMISO **LOS INMUEBLES** fideicomitado a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos **LOS INMUEBLES** hasta la fecha de dicha entrega, quedando facultada LA FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando LA FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. A partir de la fecha referida, las obligaciones en las materias antes referidas correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**7.1.33. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** instruye a la FIDUCIARIA para que entregue copia del presente contrato a los **COMPRADORES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.

**7.1.34. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será cláusula de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula 10.3.5 siguiente.

**7.1.35. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, entregará por solicitud de la FIDUCIARIA, Entes de Control o Revisoria Fiscal de la Fiduciaria de ser el caso, la información que soporte, los registros contables de las operaciones en el FIDEICOMISO, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el PATRIMONIO AUTONOMO en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.

Teniendo en cuenta la regulación emitida por la Circular Básica Contable de la Superintendencia Financiera de Colombia, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400 (línea 2 y a nivel nacional al 018000529630 y/o al correo electrónico atención@fiduciariabogota.com  
 Director del Consorcio Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 30 No. 147, Piso 5 - Bogotá D.C. -  
 P.BX. 501-3320101 Fax: 601-3485393 Celular: 318-3230077  
 Correo Electrónico: pedat@resolucionesfinancieras@fiduciariabogota.com

OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

147

de costos o mejoras del proyecto, dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, la FIDUCIARIA podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación.

Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del PATRIMONIO AUTÓNOMO, estos contendrán una nota que de constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 10.3.5 siguiente.

7.1.36. Abstenerse de colocar el nombre de LA FIDUCIARIA, su logo y demás enseñas en la publicidad del PROYECTO, salvo autorización expresa dada para el efecto por LA FIDUCIARIA. En este caso será obligación de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR observar las directrices que le fije LA FIDUCIARIA en relación con la publicidad del PROYECTO. En el evento de usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato.

7.1.37. En los términos de la Ley 1796 de 2016 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, asumirá todas las obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a TÍTULO DE COMPRAVENTA que suscribirán con los COMPRADORES.

7.1.38. Teniendo en cuenta que el presente contrato regula UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO correspondientes a vivienda de interés social (VIS) y unidades correspondientes a locales comerciales, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tiene unas obligaciones especiales que se indican a continuación:

- a. La FIDUCIARIA aplicará las políticas contables establecidas en la normativa vigente para los negocios fiduciarios, salvo que el cliente remita sus políticas contables para su aplicación en los negocios fiduciarios que constituya.
- b. Debe reportar en anexos independientes los costos de Vivienda de Interés Social (VIS) y los correspondientes a locales comerciales – unidades (NO VIS), los cuales deben venir certificados por Representante Legal y Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, de manera que se facilite la determinación de las rentas exentas y gravadas al final de cada año.
- c. En el evento en que se vendan los locales comerciales, se obliga a presentar por separado el reporte de ventas de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO de Vivienda de Interés Social (VIS) y el reporte de ventas de los locales comerciales.
- d. Se obliga a presentar y anexar al presente contrato la Licencia de Construcción debidamente aprobada por la curaduría de la entidad competente y sus modificaciones las cuales deberán ser posteriormente remitidas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- e. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR evitará realizar recosteos sobre el PROYECTO, no obstante, los podrá realizar, siempre y cuando los mismos se encuentren debidamente soportados y correspondan a la realidad.



económica del FIDEICOMISO y se debe reportar por separado, por cada uno de los componentes (VIS) y (NO VIS).

148

## 7.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

7.2.1. **DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

7.2.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de entrega de la información establecida en los informes regulados en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.

7.2.3. La labor de Gerencia del **PROYECTO** la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

7.2.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a abstenerse de ordenar a la fiduciaria, giros que no tengan como fin el desarrollo del **PROYECTO**.

7.2.5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a suministrar la información requerida por el acreedor financiero, sobre el fideicomiso, su situación financiera y aquella que **EL FINANCIADOR** en calidad de acreedor financiero considere importante constatar y verificar.

7.2.6. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza a la **FIDUCIARIA** a suministrar la información requerida por **EL FINANCIADOR** sobre el proyecto, la situación financiera del fideicomiso y toda aquella información que el **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, como **FINANCIADOR**, considere relevante para la debida atención del servicio.

7.2.7. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a solicitar autorización previa al **FINANCIADOR** para adquirir nuevas obligaciones.

7.3. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes:

7.3.1. Mantener la titularidad jurídica de **LOS INMUEBLES** transferidos.

7.3.2. Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el **PROYECTO**.

7.3.3. **LA FIDUCIARIA**, en su calidad de administrador del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, debe registrar los costos y gastos que genere el **PROYECTO**, según instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

7.3.4. Terminar el presente Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos por la Ley comercial.

7.3.5. Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.



749

7.3.6. Invertir los recursos líquidos afectos al FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaren conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. EL FIDEICOMITENTE autorizan de forma expresa mediante la firma del presente Contrato, que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de LA FIDUCIARIA.

7.3.7. LA FIDUCIARIA no asesorará a los COMPRADORES, en el trámite de su crédito individual.

7.3.8. LA FIDUCIARIA suscribirá las Escrituras de Compraventa de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que se desarrollen en el PROYECTO para efectos de la tradición, en su calidad de Tradente y como propietario fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles; conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quien comparecerá, junto con LA FIDUCIARIA, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO y responder frente a los COMPRADORES por los vicios que se presenten y para efectos de cumplir con las obligaciones de saneamiento respecto del lote donde se desarrollará el PROYECTO y las unidades resultantes del mismo. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir una cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA y otra cláusula que haga referencia a que el saneamiento estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR respecto de LOS INMUEBLES donde se desarrolla el PROYECTO y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la respectiva factura de venta.

7.3.9. Realizar los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de las sumas de dinero que requieran para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La información de costos incurridos en el PROYECTO se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue LA FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Así mismo, realizar los desembolsos del crédito concedido por el FINANCIADOR con los recursos de Patrimonio Autónomo, y requerir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para que suministre los recursos faltantes para cancelar dicha obligación, en el evento que el Patrimonio Autónomo no cuente con dichos recursos.

7.3.10. Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el PROYECTO, con el objeto de garantizar las obligaciones del FIDEICOMISO y de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en calidad de obligado solidario y/o avalista del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del PROYECTO, a favor del FINANCIADOR. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR gestionará dichos créditos e informará a LA FIDUCIARIA para los trámites respectivos.

7.3.11. Suscribir como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO PARQUEO AVANTI ICON - FIDUBOGOTÁ, los títulos de deuda del crédito que adquiera el FIDEICOMISO, una vez EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR envíe a LA FIDUCIARIA una comunicación suscrita por su Representante Legal o la persona autorizada por este, en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso con los activos de LA FIDUCIARIA. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba LA FIDUCIARIA.



7.3.12. LA FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, quedará obligada a la suscripción de la Escritura Pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, así como sus aclaraciones, complementaciones, adiciones o reformas que resulten necesarias.

7.3.13. Suscribir previa solicitud del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la(s) Escritura(s) Pública(s) de Constitución de Servidumbres, que se requieran para el desarrollo del PROYECTO.

7.3.14. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la firma del presente contrato, instruyen a la FIDUCIARIA para remitir copia de los informes de gestión cada mes calendario al FINANCIADOR.

7.3.15. Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.

7.3.16. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.

7.3.17. Solicitar, a instancias del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el otorgamiento de la Escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el PROYECTO.

7.3.18. Mantener los bienes objetos del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

7.3.19. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aun de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. En el evento de no existir recursos en el FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR releva a LA FIDUCIARIA de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, LA FIDUCIARIA deberá mantener informado a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.

7.3.20. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, 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 recibo por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, esta se entenderá aprobada. Podrá LA FIDUCIARIA enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.

7.3.21. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, dentro de sus responsabilidades y posición contractual, en el desarrollo del mismo. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

7.3.22. Avisar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO y tomar las medidas para mitigar los daños.



751

- 7.3.23. Facilitar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el ejercicio de su derecho de información.
- 7.3.24. Avisar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y al **FINANCIADOR** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.
- 7.3.25. **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 7.3.26. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 7.3.27. Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 7.3.28. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 7.3.29. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las Leyes y demás disposiciones legales.
- 7.3.30. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.
- 7.3.31. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas Escrituras Públicas de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO**.
- 7.3.32. En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA** que hayan sido facturadas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y que no hayan sido pagadas oportunamente por ellos; 3.) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) La restitución de aporte a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; 6.) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que le correspondiere al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 7.3.33. **LA FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.
- 7.3.34. Efectuar los pagos del servicio de la deuda al **FINANCIADOR**, conforme a la instrucción que para tal efecto otorgue **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.



OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

152

7.3.35. Abstenerse de comparecer y/o autorizar la escrituración de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, sobre las cuales no se haya remitido por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el paz y salvo del **FINANCIADOR** respecto de la cancelación de la promata.

7.3.36. Requerir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que, en caso de insuficiencia de fondos en el **FIDEICOMISO**, transfiera al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda a favor del **FINANCIADOR**.

7.3.37. Dar aviso inmediato al **FINANCIADOR**, en caso de insuficiencia de fondos y de la imposibilidad de cumplir con los pagos al servicio a la deuda en favor del **FINANCIADOR**.

7.3.38. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a título de comodato precario, la tenencia de **LOS INMUEBLES**, para el desarrollo del **PROYECTO**.

7.3.39. Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requieran **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.

7.3.40. Remitir informes periódicos cada seis (6) meses a los **COMPRADORES** del **PROYECTO**, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.

7.3.41. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **COMPRADORES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.

7.3.42. Aplicar, en la distribución de utilidades, lo establecido en el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de un Proyecto de Vivienda de Interés Social.

7.3.43. Expedir certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA**, en la cual, conste que los predios fueron aportados para el desarrollo de un **PROYECTO** de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

7.3.44. Expedir certificación del Contador Público y/o Revisor Fiscal de **LA FIDUCIARIA**, en la que conste el valor de las utilidades obtenidas, por concepto de la enajenación del **PROYECTO** de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

7.3.45. Atender las solicitudes de información que eventualmente le presente **EL FINANCIADOR** sobre la situación financiera del proyecto, tales como estados financieros del **FIDEICOMISO** e informes de recaudo y cartera.

**7.4. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.**

7.4.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** contribuirá al pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA** y le serán facturados directamente. En caso de no ser atendidas oportunamente estas obligaciones, los valores facturados se descontarán de los recursos liquidados del



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 001-3425420, opción 2 y a nivel nacional al 018000209000 y/o al correo electrónico: [atencionalcliente@fidubogota.com](mailto:atencionalcliente@fidubogota.com)  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 3-47, Piso 3, Bogotá D.C. - P.BX. 601-3326101, Fax: 601-340080 / CAUSA: 316-11736577  
Correo Electrónico: [debec@asociaciondefinanciero.com](mailto:debec@asociaciondefinanciero.com) o [debec@codebogota.com.co](mailto:debec@codebogota.com.co)

**FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos liquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**7.4.2.** Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.

**7.4.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informarán a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un proceso concursal de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006 y demás normas que la modifiquen, aclaren o sustituyan. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**7.4.4.** Así mismo, manifiestan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

**7.4.5.** Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvencciones e informaciones.

**7.4.6.** Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

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

**7.4.8.** Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la Ley 1.430 de 2.010.

**7.4.9.** No podrá el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** constituir garantías sobre sus derechos fiduciarios o contractuales sin previa autorización del **FINANCIADOR**



154

**OCTAVA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.**

**8.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, además de los consagrados en la Ley los siguientes:

8.1.1 Que se realice por parte de **LA FIDUCIARIA**, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este Contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.

8.1.2 Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.

8.1.3 Las demás estipuladas en el presente documento.

**8.2 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

8.2.1. Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

8.2.1.1. Desde la fecha de firma del presente otrosi integral, se cobrará por la administración del presente Contrato una remuneración equivalente a cuatro salarios mínimos legales (4 SMLLV) suma que será pagada mensualmente y descontada de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**. La presente **COMISIÓN** incluye la realización de hasta de treinta (30) desembolsos mensuales. Cada desembolso adicional a los incluidos en la comisión de administración tendrá un costo de treinta y cinco mil pesos moneda corriente (\$35.000 M/CTE). Valor que será incrementado en enero de cada año en el mismo porcentaje en que se incremente el IPC anual, certificado por el DANE.

8.2.1.2. Por cada otrosi elaborado al presente Contrato, por solicitud del Fideicomitente, la suma equivalente a **UN (1 SMMLV) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente**, pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.

8.2.1.3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

8.2.1.4. Una vez agotada la comisión por administración, se cobrará **UN (1 SMMLV) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente**, hasta la liquidación del negocio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en los numerales 8.2.1.1, y 8.2.1.2., se causarán, liquidarán y cobrarán mensualmente y serán descontadas de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** por parte de **LA FIDUCIARIA**. En el evento en el que no existan recursos suficientes en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportarlos una vez sean solicitados por la **FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días siguientes a la solicitud.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las presentes **COMISIONES** no incluyen IVA, el cual será descontado de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 8.2.1.1., podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA**, en el evento en donde el tiempo de duración del Contrato en ejecución sea superior a veinticuatro (24)



OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

155

meses, se cobrará la comisión mensual será de UN (1 SMMLV) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, hasta la liquidación del contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO.** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 8.2.1.3. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. La **COMISIÓN** mencionada en la presente cláusula podrá ser descontada de los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Para garantizar el pago la Comisión Fiduciaria, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** firmará en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** incumplan el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

**NOVENA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO.** Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA**, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del **PROYECTO**, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.

**9.1.** **LA FIDUCIARIA** solicitará al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.

**9.2.** **LA FIDUCIARIA**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, otorgada con la firma del presente Contrato, en los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las comisiones, que no hayan sido atendidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, podrá descontar estos recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**9.3.** 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 CONSTRUCTOR**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

**9.4.** Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **LA FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, éstos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien lo pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. 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. No obstante, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.



**PARÁGRAFO TERCERO.** La certificación suscrita por el Representante Legal de LA FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a LA FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Los costos y gastos a los que se refiere la presente Cláusula se ejecutarán respetando la prelación de pagos prevista en el numeral 5.6 de la Cláusula Quinta del presente Contrato.

**DÉCIMA. VIGENCIA DEL CONTRATO.**

**10.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA.** La vigencia del presente Contrato se inicia con la suscripción del presente documento.

**10.2 DURACIÓN.** El presente Contrato tendrá un término de duración hasta que se cumpla con el objeto del mismo.

**10.3 TERMINACIÓN.** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:

10.3.1 Decisión judicial debidamente ejecutoriada

10.3.2 Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5 y 11

10.3.3 Por la transferencia de la totalidad de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO resultantes, a cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO.

10.3.4 Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los COMPRADORES de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO adquiridas y tuvieren vigentes Contratos de Promesas de Compraventa.

10.3.5 Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de LA FIDUCIARIA en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en el presente Contrato.
- Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a la obligación contenida en los Numerales 7.1.33 Y 7.1.31 del presente Contrato.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la COMISIÓN FIDUCIARIA por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de COMISIÓN FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El presente Contrato es irrevocable y, por lo tanto, no lo podrá dar por terminado de manera unilateral EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ni de común acuerdo con la FIDUCIARIA, sin la previa autorización escrita de EL FINANCIADOR mientras existan saldos pendientes de pago del crédito otorgado por EL FINANCIADOR para el desarrollo del PROYECTO.



157

**DÉCIMA PRIMERA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.**

11.1. La liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA** tendrá una duración máxima de tres (3) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

11.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán, dentro de los sesenta (60) días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.

11.3. La rendición final de cuentas deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del Contrato. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del Contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

11.4. Si **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no acuden para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, éste se compromete 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.** En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, **LA FIDUCIARIA** depositará los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

**PARÁGRAFO CUARTO.** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, los Folios de Matricula Inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de **LOS INMUEBLES** que haya sido transferido al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no haya cumplido esta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.



158

**PARÁGRAFO QUINTO.** Queda claro para las partes que, para efectos de la liquidación y terminación del presente Contrato, las obligaciones a cargo del **FINANCIADOR** deben estar completamente canceladas.

**DÉCIMA SEGUNDA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO.** Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** puedan ejecutar el **PROYECTO** inmobiliario, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

**DÉCIMA TERCERA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO.** Es entendido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que **LA FIDUCIARIA** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** 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. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de promesa de compraventa de enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA**, no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre **LOS INMUEBLES**.

**PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir **LOS INMUEBLES**, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por este bien. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sin que exista solidaridad legal o contractual con **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente Contrato.

**DÉCIMA CUARTA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.** Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, y los generados por la tradición jurídica de los bienes al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** serán asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y se entenderán como costos del **PROYECTO**.

**DÉCIMA QUINTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** De común acuerdo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES** requerirán de su previo



159

consentimiento y autorización; al igual que las modificaciones que alteren o puedan llegar a modificar derechos del FINANCIADOR deberán ser comunicadas y aprobadas de manera previa por este.

**PARÁGRAFO:** La modificación al contrato de fiduciario en cuanto a objeto, capacidad, garantía y fuente de pago debe contar con la autorización previa del FINANCIADOR.

**DÉCIMA SEXTA. CESIÓN DEL CONTRATO.** Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, de los COMPRADORES y del FINANCIADOR. En el evento de ser cedido a otra SOCIEDAD FIDUCIARIA, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se deberá indemnizar a LA FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de COMISIÓN FIDUCIARIA.

En el evento que sean EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIO quien pretenda ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Allegar a la FIDUCIARIA un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la FIDUCIARIA y al PATRIMONIO AUTÓNOMO frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la FIDUCIARIA no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la FIDUCIARIA y del PATRIMONIO AUTÓNOMO si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la FIDUCIARIA proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la FIDUCIARIA se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, previo al registro que se solicite realizar a la FIDUCIARIA, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

**DÉCIMA SÉPTIMA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA.** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declaran mediante la suscripción del presente Contrato, que su situación financiera actual y la proyectada les permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

**DÉCIMA OCTAVA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.**

**18.1. VALOR DEL CONTRATO.** Para todos los efectos legales incluidos los aspectos fiscales, el valor del presente Contrato, será el valor de la COMISIÓN FIDUCIARIA que para dichos efectos se ha estimado en la suma de CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$136.656.000.00 M/CTE).



Línea de Servicio al Cliente: 011 24045000 (línea gratuita) o al número de fax: 011 24045001  
Defensor del Consumidor: Avenida Boyacá 400, Bogotá, D.C. - Teléfono: 011 24045000  
Correo Electrónico: defensor@consumidor.com.co

OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**18.2. IMPUESTO DE TIMBRE.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

**DÉCIMA NOVENA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL.**

**19.1** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

**CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S.**

Dirección: Avenida Carrera 70 # 52 - 09, Bogotá, D.C.

Tel: 3003445084, 3112749906

Correo: [construccionescrearsas@gmail.com](mailto:construccionescrearsas@gmail.com)

**LA FIDUCIARIA**

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3.

Teléfono: 348 - 5400

Ciudad: Bogotá D.C.

**PARÁGRAFO.** Con la suscripción del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

**19.2 DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá.

**VIGÉSIMA. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información" u "operador de banco de datos" y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, manifiestan que conocen y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 801 3484001, Bogotá D y A Riveralés al 01900525130  
y/o al correo electrónico [atencion@fiduciariabogota.com](mailto:atencion@fiduciariabogota.com)  
Defensor del Consumidor Pezadero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 96 No. 7-97, Páramo, Bogotá D.C.  
PBR: 421 3221071 Fax: 801 3420000 Celular: 319 3700071  
Correo Electrónico: [defensor@consumidor.fiduciariabogota.com](mailto:defensor@consumidor.fiduciariabogota.com)

**OTROSÍ INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**VIGÉSIMA PRIMERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE.** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**VIGÉSIMA TERCERA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS - ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En caso de que el término antes mencionado se cumpla sin llegar a ningún acuerdo las partes podrán acudir a la jurisdicción ordinaria.

Se deja constancia que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** aceptan ninguna cláusula arbitral que eventualmente hayan pactado **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por fuera del presente contrato o relacionado con el mismo, y en consecuencia, no le será oponible cláusula o pacto compromisorio alguno, toda vez que las eventuales controversias que existan entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** se resolverán a través de la jurisdicción ordinaria.

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

**PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que conoce y acepta el hecho que el establecimiento de crédito matriz de la **FIDUCIARIA** pueda tener calidad de **FINANCIADOR** o acreedor del presente **FIDEICOMISO**, en los términos del presente contrato y que podrán tener tal calidad otras entidades vinculadas al grupo al cual pertenece la **FIDUCIARIA**, entidad que en todo momento se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente contrato, en las normas legales pertinentes y en el Código de Buen Gobierno, en la cuales se prevén mecanismos objetivos para solucionar cualquier eventual conflicto.

**VIGÉSIMA QUINTA. GESTIÓN DE RIESGOS.** **LA FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **LA FIDUCIARIA** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

**VIGÉSIMA SEXTA. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO:** En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar



Línea de Servicio al Cliente: [www.fiduciariabogota.com](http://www.fiduciariabogota.com)  
 01 800 40 40 40 (línea gratuita)  
 Defensor del Consumidor Financiero: [Defensor@superfinanciera.gov.co](mailto:Defensor@superfinanciera.gov.co)  
 Calle 147 No. 100-111, Torre 400, Bogotá, Colombia  
 Teléfono: 01 800 40 40 40

OTROSI INTEGRAL No. 2 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 117973 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES CREAR S.A.S., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE LA INFORMACIÓN:**

26.1. Con la suscripción del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** estará obligado a entregar a **LA FIDUCIARIA** al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de **LA FIDUCIARIA** el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021. Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** (propia o de los otros beneficiarios finales) a **LA FIDUCIARIA**, este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso tal que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no allegue dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a **LA FIDUCIARIA** de aquellas multas y sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 001 3420400 opción 2 y en todo el país al 01160002500  
o al correo electrónico [seccionfiduciaria@fiduciariabogota.com](mailto:seccionfiduciaria@fiduciariabogota.com)  
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pineda Calle 36 No. 7-47, Piso 3, Bogotá D.C. -  
PRX: 0211320100 Fax: 001 3420360 Celular: 318-3730073  
Correo Electrónico: [seccionfiduciaria@fiduciariabogota.com](mailto:seccionfiduciaria@fiduciariabogota.com)





	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

## ANEXO FINANCIERO

•Cifras miles COP•

171

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 12 de febrero de 2025
SOLICITANTE:	CONSTRUCCIONES CREAR

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	ICON				
DIRECCIÓN:	AK 40 No 24 A 05				
APARTAMENTOS:	108	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	936 m <sup>2</sup>				
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	5.902.778 \$/m <sup>2</sup>				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	6.938 m <sup>2</sup>				
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	4.064.532 \$/m <sup>2</sup>				

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 5.525.000	796.339 \$/m <sup>2</sup>	19,6%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 17.691.390	2.549.926 \$/m <sup>2</sup>	62,7%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 3.144.904	453.287 \$/m <sup>2</sup>	11,2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1.700.054	245.035 \$/m <sup>2</sup>	6,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 138.377	19.945 \$/m <sup>2</sup>	0,5%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 28.199.725	4.064.532 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 39.536.145	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 11.336.420	28,7%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 5.525.000	19,6%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 10.813.882	38,3%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 11.860.844	42,1%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 28.199.725	100%

### FILA VALIDACIÓN

 <p>FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE</p>	 <p>AUDITADO REVISOR FISCAL TP 83990-T FIRMA DE QUIEN ELABORO:</p>
--	---



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

181  
FOIA  
W10024  
CODIGO  
PM05-FD121  
VERSION  
08

ANEXO DE VENTAS  
Citas miles COP

Decreto 200 de 2008, Artículo 1, literal a y Artículo 7, literal c y Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2021-08-12	2. Solicitante: CONSTRUCCIONES CREAR			3. Nombre del proyecto de Vivienda KON			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	492.300	63,31	16.011	267.89		2027	\$4.800.000
Valor mínimo	270.000	26,28	4.283	150.00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			78		0	30
9. Observación:	La inversión de \$8.772.945 incluye a que el proyecto cuenta con 3 locales comerciales, 27 parquímetros y 12 depósitos.						

*[Firma manuscrita]*  
Firma del solicitante

FILA VALIDACIÓN						Indique ¿La Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
-----------------	--	--	--	--	--	--	----

Totales		168	\$ 33.763.200	4.596,01 m <sup>2</sup>	\$ 10.128.960		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	270.000	63,31	81.000	270.000	4.265	30,00%	VIS
2	202	270.000	45,40	81.000	540.000	5.947	30,00%	VIS
3	203	270.000	45,12	81.000	810.000	5.984	30,00%	VIS
4	204	270.000	45,65	81.000	1.080.000	5.915	30,00%	VIS
5	205	270.000	45,70	81.000	1.350.000	5.908	30,00%	VIS
6	206	270.000	45,74	81.000	1.620.000	5.903	30,00%	VIS
7	207	270.000	45,61	81.000	1.890.000	5.920	30,00%	VIS
8	208	270.000	45,41	81.000	2.160.000	5.946	30,00%	VIS
9	209	270.000	47,48	81.000	2.430.000	5.687	30,00%	VIS
10	210	270.000	48,10	81.000	2.700.000	5.613	30,00%	VIS
11	211	270.000	48,29	81.000	2.970.000	5.591	30,00%	VIS
12	212	270.000	46,40	81.000	3.240.000	5.819	30,00%	VIS
13	301	270.000	63,31	81.000	3.510.000	4.265	30,00%	VIS
14	302	270.000	45,40	81.000	3.780.000	5.947	30,00%	VIS
15	303	270.000	45,12	81.000	4.050.000	5.984	30,00%	VIS
16	304	270.000	45,65	81.000	4.320.000	5.915	30,00%	VIS
17	305	270.000	45,70	81.000	4.590.000	5.908	30,00%	VIS
18	306	270.000	45,74	81.000	4.860.000	5.903	30,00%	VIS
19	307	270.000	45,61	81.000	5.130.000	5.920	30,00%	VIS
20	308	270.000	45,41	81.000	5.400.000	5.946	30,00%	VIS
21	309	270.000	47,48	81.000	5.670.000	5.687	30,00%	VIS
22	310	270.000	48,10	81.000	5.940.000	5.613	30,00%	VIS
23	311	270.000	48,29	81.000	6.210.000	5.591	30,00%	VIS
24	312	270.000	46,40	81.000	6.480.000	5.819	30,00%	VIS
25	401	270.000	63,31	81.000	6.750.000	4.265	30,00%	VIS
26	402	270.000	45,40	81.000	7.020.000	5.947	30,00%	VIS
27	403	270.000	45,12	81.000	7.290.000	5.984	30,00%	VIS
28	404	270.000	45,65	81.000	7.560.000	5.915	30,00%	VIS
29	405	270.000	45,70	81.000	7.830.000	5.908	30,00%	VIS
30	406	270.000	45,74	81.000	8.100.000	5.903	30,00%	VIS
31	407	270.000	45,61	81.000	8.370.000	5.920	30,00%	VIS
32	408	270.000	45,41	81.000	8.640.000	5.946	30,00%	VIS
33	409	270.000	47,48	81.000	8.910.000	5.687	30,00%	VIS

182



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA ENTREGA
CODIGO PMS-FOI21
VERSION 18

AMBITO DE VENTAS  
-Otros miles COP-

Decreto 2100 de 2006, Artículo 1, literal a) y literal 7, literal c), Decreto 11 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-08-12	2. Solicitante: CONSTRUCCIONES CREAR	3 Nombre del proyecto de Vivienda ICON
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²
Valor máximo	482.200	63,31
Valor mínimo	270.000	28,98
Cantidad VIVIENDAS por tipo	6	78
5. Valor Vivienda en SMMLV	15.011	287,89
6. Precio mínimo (1) ganse sencillo miles\$	4.265	158,96
7. Año al que proyecta la entrega	2027	VIVIENDAS 0
8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	\$ 1.809.000	NO VIPVIS 30
9 Observación	La vivienda de \$5.772.045 debido a que el proyecto cuenta con 3 locales comerciales, 27 parqueaderos y 12 depósitos.	

Firma del Solicitante  
  
Indique si la Construcción se aprueba como NO

Totales	108	\$ 33.783.200	4.598,61 m²	\$ 10.128.960	30,00%
---------	-----	---------------	-------------	---------------	--------

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
34	410	270.000	48,10	81.000	9.180.000	5.613	30,00%	VIS
35	411	270.000	48,29	81.000	9.450.000	5.591	30,00%	VIS
36	412	270.000	46,40	81.000	9.720.000	5.819	30,00%	VIS
37	501	270.000	63,31	81.000	9.990.000	4.265	30,00%	VIS
38	502	270.000	45,40	81.000	10.260.000	5.947	30,00%	VIS
39	503	270.000	45,12	81.000	10.530.000	5.984	30,00%	VIS
40	504	270.000	45,65	81.000	10.800.000	5.915	30,00%	VIS
41	505	270.000	45,70	81.000	11.070.000	5.908	30,00%	VIS
42	506	270.000	45,74	81.000	11.340.000	5.903	30,00%	VIS
43	507	270.000	45,61	81.000	11.610.000	5.920	30,00%	VIS
44	508	270.000	45,41	81.000	11.880.000	5.946	30,00%	VIS
45	509	270.000	47,48	81.000	12.150.000	5.687	30,00%	VIS
46	510	270.000	48,10	81.000	12.420.000	5.613	30,00%	VIS
47	511	270.000	48,29	81.000	12.690.000	5.591	30,00%	VIS
48	512	270.000	46,40	81.000	12.960.000	5.819	30,00%	VIS
49	601	390.850	29,37	117.255	13.350.850	13.308	30,00%	NO VIPVIS
50	602	390.200	29,78	117.060	13.741.050	13.103	30,00%	NO VIPVIS
51	603	448.550	35,10	134.565	14.189.600	12.779	30,00%	NO VIPVIS
52	604	362.400	26,98	108.720	14.552.000	13.432	30,00%	NO VIPVIS
53	605	387.200	28,38	116.160	14.939.200	13.643	30,00%	NO VIPVIS
54	606	443.550	32,87	133.065	15.382.750	13.494	30,00%	NO VIPVIS
55	607	384.600	28,73	115.380	15.767.350	13.387	30,00%	NO VIPVIS
56	608	410.700	29,90	123.210	16.178.050	13.736	30,00%	NO VIPVIS
57	609	408.700	30,27	122.610	16.586.750	13.502	30,00%	NO VIPVIS
58	610	454.200	35,94	136.260	17.040.950	12.638	30,00%	NO VIPVIS
59	611	415.850	30,75	124.755	17.456.800	13.524	30,00%	NO VIPVIS
60	612	437.750	32,30	131.325	17.894.550	13.553	30,00%	NO VIPVIS
61	613	387.550	29,21	116.265	18.282.100	13.268	30,00%	NO VIPVIS
62	614	399.200	28,46	119.760	18.681.300	14.027	30,00%	NO VIPVIS
63	615	420.300	30,86	126.090	19.101.600	13.620	30,00%	NO VIPVIS
64	701	270.000	48,89	81.000	19.371.600	5.523	30,00%	VIS
65	702	270.000	47,12	81.000	19.641.600	5.730	30,00%	VIS
66	703	270.000	46,15	81.000	19.911.600	5.850	30,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FOJA  
06110024  
00000  
PM05-FO121  
VERSION  
02

ANEXO DE VENTAS  
Cifras en COP\$

Decreto 2100 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal a) y Decreto 19 de 2011, artículo 185, literal a)

1. Fecha elaboración 2025-06-12	2. Solicitante: CONSTRUCCIONES CREAR			3. Nombre del proyecto de Vivienda ICON			
4. Datos estadísticos	Precio más \$	Área m²	Precio más \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	482.200	63,21	16.011	267.89	2027	\$ 1.860.000
	Valor mínimo	270.000	26,38	4.265	160.00		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			78	VIS/NO VIS	0	NO VIS/VIS 30
9. Observación:	La diferencia de \$1,172,545 debida a que el proyecto cuenta con 3 locales comerciales, 27 parqueaderos y 12 depósitos.						10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN							Indicador: ¿Una Construcción de tipo NO VIS? NO

Totales		108	\$ 33.763.200	4.598,01 m²	\$ 10.128.960		30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
67	704	270.000	45,73	81.000	20.181.600	5.904	30,00%	VIS
68	705	270.000	45,76	81.000	20.461.600	5.900	30,00%	VIS
69	706	270.000	45,71	81.000	20.721.600	5.907	30,00%	VIS
70	707	270.000	45,27	81.000	20.991.600	5.964	30,00%	VIS
71	708	270.000	46,11	81.000	21.261.600	5.856	30,00%	VIS
72	709	270.000	46,19	81.000	21.531.600	5.845	30,00%	VIS
73	710	270.000	46,55	81.000	21.801.600	5.800	30,00%	VIS
74	801	270.000	48,89	81.000	22.071.600	5.523	30,00%	VIS
75	802	270.000	47,12	81.000	22.341.600	5.730	30,00%	VIS
76	803	270.000	46,15	81.000	22.611.600	5.850	30,00%	VIS
77	804	270.000	45,73	81.000	22.881.600	5.904	30,00%	VIS
78	805	270.000	45,76	81.000	23.151.600	5.900	30,00%	VIS
79	806	270.000	45,71	81.000	23.421.600	5.907	30,00%	VIS
80	807	270.000	45,27	81.000	23.691.600	5.964	30,00%	VIS
81	808	270.000	46,11	81.000	23.961.600	5.856	30,00%	VIS
82	809	270.000	46,19	81.000	24.231.600	5.845	30,00%	VIS
83	810	270.000	46,55	81.000	24.501.600	5.800	30,00%	VIS
84	901	270.000	48,89	81.000	24.771.600	5.523	30,00%	VIS
85	902	270.000	47,12	81.000	25.041.600	5.730	30,00%	VIS
86	903	270.000	46,15	81.000	25.311.600	5.850	30,00%	VIS
87	904	270.000	45,73	81.000	25.581.600	5.904	30,00%	VIS
88	905	270.000	45,76	81.000	25.851.600	5.900	30,00%	VIS
89	906	270.000	45,71	81.000	26.121.600	5.907	30,00%	VIS
90	907	270.000	45,27	81.000	26.391.600	5.964	30,00%	VIS
91	908	270.000	46,11	81.000	26.661.600	5.856	30,00%	VIS
92	909	270.000	46,19	81.000	26.931.600	5.845	30,00%	VIS
93	910	270.000	46,55	81.000	27.201.600	5.800	30,00%	VIS
94	1001	418.850	28,47	125.655	27.620.450	14.712	30,00%	NO VIS/VIS
95	1002	418.200	29,78	125.460	28.038.650	14.043	30,00%	NO VIS/VIS
96	1003	476.550	35,10	142.965	28.515.200	13.577	30,00%	NO VIS/VIS
97	1004	390.400	26,98	117.120	28.905.600	14.470	30,00%	NO VIS/VIS
98	1005	415.200	28,38	124.560	29.320.800	14.630	30,00%	NO VIS/VIS
99	1006	471.550	32,87	141.465	29.792.350	14.346	30,00%	NO VIS/VIS

184



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA: 06/11/2024  
CODIGO: PM05-FO121  
VERSION: 12

ANEXO DE VENTAS  
Citas en COPE

Decreto 2100 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 11 de 2012, artículo 96, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-06-12	2. Solicitante: CONSTRUCCIONES CREAR			3. Nombre del proyecto de Vivienda ICON			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	482.200	33,31	14.611	297,89		2027	\$ 1.600.000
Valor mínimo	270.000	26,98	4.265	150,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIV		VIV-RU-DUO		NO VIVIAS
	0		78		0		30
9. Observación:	La diferencia de \$3.772.840 debida a que el proyecto cuenta con 3 locales comerciales, 27 parqueaderos y 12 depósitos.						

*[Handwritten signature]*  
10. Firma del solicitante

FEA VALIDACIÓN	●	Indicador: (1) Construcción aprobada como NO VIVIA	NO
----------------	---	--	----

Totales	108	\$ 33.763.200	4.598,91 m²	\$ 10.128.960			30,06%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
100	1007	412.600	28,73	123.780	30.204.950	14.361	30,00%	NO VIP/VIS
101	1008	438.700	29,90	131.610	30.643.650	14.672	30,00%	NO VIP/VIS
102	1009	436.700	30,27	131.010	31.080.350	14.427	30,00%	NO VIP/VIS
103	1010	482.200	35,94	144.660	31.562.550	13.417	30,00%	NO VIP/VIS
104	1011	443.850	30,75	133.155	32.006.400	14.434	30,00%	NO VIP/VIS
105	1012	465.750	32,30	139.725	32.472.150	14.420	30,00%	NO VIP/VIS
106	1013	415.550	29,21	124.665	32.887.700	14.226	30,00%	NO VIP/VIS
107	1014	427.200	28,46	128.160	33.314.900	15.011	30,00%	NO VIP/VIS
108	1015	448.300	32,69	134.490	33.763.200	13.714	30,00%	NO VIP/VIS
109								
110								
111								
112								
113								
114								
115								
116								
117								
118								
119								
120								
121								
122								
123								
124								
125								
126								
127								
128								
129								
130								
131								
132								

185



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

FECHA: 11-10-2024

CÓDIGO PM05-FO124

VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: \_\_\_\_\_ ICON \_\_\_\_\_
ESTRATO: \_\_\_\_\_ No. de unidades de vivienda: \_\_\_\_\_ 108
DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_ AK 40#24A-05 \_\_\_\_\_
CONSTRUCTORA: \_\_\_\_\_ CONSTRUCCIONES CREAR SAS \_\_\_\_\_
FECHA (dd-mm-aa): \_\_\_\_\_ 19-dic-24 \_\_\_\_\_

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? [ ] SI [x] NO
En caso de responder 'si' a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: \_\_\_\_\_

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-8.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? [x] SI [ ] NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? [ ] SI [x] NO
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por iniciativa, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal [ ] SI [x] NO
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verifique estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "CAG-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.1.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? [ ] SI [x] NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? [x] SI [ ] NO

- Selección de que tipos:
\* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. [x]
\* Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto. [x]
\* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC) [ ]
\* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo. [x]
\* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, Pintura Brillante: <100 g/L, Pintura Brillo Alto: < 150 g/L. [ ]
\* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos. [x]
\* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales. [ ]
\* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044. [ ]
\* Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 36000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros. [ ]

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PILOTAJE CON DADOS Y VIGAS CORRIDAS Y PLACA PLOTANTE

2.8. PILOTES

[x] SI [ ] NO Tipo de pilotaje utilizado:

VACIADOS EN CONCRETO CON SISTEMA TORNILLO CONTINUO

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:  
ESTRUCUTURA APORTICADA CON VIGAS, LOSA, MUROS Y COLUMNAS EN CONCRETO

2.10. MANPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA  SI  NO Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE  SI  NO Tipo de bloque y localización:  
ESTRUCUTURAL DIVISORIOS

2.10.3. OTRAS DIVISIONES  SI  NO Tipo de división y localización:  
SUPER BOARD EN DUCTOS

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describe su acabado final o si cauce de él y localización:  
MUROS PAÑETADOS

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO  SI  NO LAMINA COLD ROLLED  SI  NO  
P.V.C.  SI  NO OTRA  SI  No? \_\_\_\_\_

Describe el tipo de ventaneria a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):  
Espesor del vidrio: 4-4 LAMINADO EN ALUMINIO

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

REVESTIMIENTO ALUMINIO COMPUESTO.FACHADA EN VIDRIO FLOTANTE

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

CERAMICA

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA EN CONCRETO

Cubierta Verde  SI  NO

Porcentaje del área de cubierta (el):

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO A LA VISTA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

N.A

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO IMPERMEABILIZADO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"  
 SI  NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los mariposeros de la Secretaría Distrital de Ambiente?  
 SI  NO

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:	_____
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.10. PARQUEO MENSUALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	_____
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	_____

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS**

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya  SI  NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmisión térmica menor o igual a 2,5 W/m<sup>2</sup>\*K?  SI  NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35?  SI  NO

**4.4. CARPINTERÍA**

4.4.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar: \_\_\_\_\_

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar: \_\_\_\_\_

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: **MADERA MACIZA**

**4.5. ACABADOS PISOS** Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES	_____	CERAMICA
4.5.2. HALLS	_____	CERAMICA
4.5.3. HABITACIONES	_____	LAMINADO
4.5.4. COCINAS	_____	CERAMICA
4.5.5. PATIOS	_____	N.A

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar: **REVESTIMIENTO EN ALUMINIO COMPUESTO**

**4.7. ACABADOS MUROS** Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	_____	PAÑETE,ESTUCO Y PINTURA
4.7.2. HABITACIONES	_____	PAÑETE,ESTUCO Y PINTURA
4.7.3. COCINAS	_____	PAÑETE,ESTUCO Y PINTURA
4.7.4. PATIOS	_____	N.A

**4.8. COCINAS**

4.8.1. HOBNO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características:	_____
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	_____
4.8.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	_____
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	_____
4.8.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____	_____
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____	_____

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE  SI  NO

108

4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO  SI  NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED  SI  NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO
- 4.9.5. ESPEJO  SI  NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características

---



---



---



---

Detalle del consumo Litros por Descarga:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:

4.10. ILUMINACION

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES  SI  NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES  SI  NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS  SI  NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

Características

---



---



---



---

Temporizador:  SI  NO Sensor:  SI  NO

Temporizador:  SI  NO Sensor:  SI  NO

Temporizador:  SI  NO Sensor:  SI  NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 4.10.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI  NO

- 4.11.1. HABITACION  SI  NO
- 4.11.2. ESTUDIO  SI  NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO

Características

---



---

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 retiren las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precia que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe deterioramiento de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural



	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-24-1123	2
Acto Administrativo No.	11001-3-24-2705	FECHA DE RADICACIÓN	
		11-Jul-2024	
		FECHA DE RDF	
		19-Jul-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN	08 DIC 2024	FECHA DE EJECUTORIA	23 DIC 2024
		CATEGORÍA: IV	

190

**7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Cargas Urbanísticas	00024990083430	25-nov-24	140,42	\$143.408.010
Delineación Urbana	00024320004814	01-nov-24	8.938,82	\$246.465.000

**OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiental y desarrollo sostenible en materia de contaminación ambiental.
- 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 del decreto 1077 del 2015.
- Remeter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicita el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvirtuó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe al nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Operar, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1799 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.
- Remeter, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expiden 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 que antes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y según de público conocimiento. En los casos de patrimonio autónomo en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1799 de 2016.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que soportan las normas de construcción Sismo Resistentes.
- 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.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público o a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4348.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecoturismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
  - \* Construir con desconocimiento o lo proyectado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - \* 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.
  - \* Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, aceras y redes de servicios públicos.
  - \* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - \* Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adeudadas con ocasión de su expedición, y extra contractualmente por los perjuicios que ocasionen a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto nacional 1077 de 2015).
- El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).
- 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.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre-construcción que las demandas de seguridad RETE se cumplen conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 86708 de agosto 30 de 2012 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de inundación y/o inundación por el IAGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras 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 cargo en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia, whichever be first, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 3 del Acuerdo 322 de 2020, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3295 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUNAP Resolución 636 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 556 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.
- Seleccionar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cañón.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otro forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones)
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18266 de 2014 expedida por el IDU.
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se someten al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o arrendador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de seguro para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción parase o amenace para en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2960 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RETEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 6050 de 2018, 6405 de 2018 y 5900 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
- El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 85 a 89 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2023, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, desechos generados, contaminación acústica, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción, y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del código nacional de policía.
- Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113683 de 2014 IDU).
- Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la auto-declaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entenderá el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
- Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente.

Bogotá D.C, 10 de febrero de 2025

191



Señores  
**SECRETARIA DE HABITAT**

**ASUNTO: PODER Y/O AUTORIZACION ESPECIAL**

**JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ**, mayor de edad, domiciliado en BOGOTA identificado con cédula de ciudadanía número 1.016.019.113 de Bogotá, actuando en calidad de representante legal de **CONSTRUCCIONES CREAR SAS** con nit 901.239.523-6 y actuando como poseedor del predio, confiero **PODER Y/O AUTORIZACION ESPECIAL** a **BRAYAN PERILLA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.468.572 de Bogotá, para que en mi nombre adelante ante esta entidad el trámite de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto **Avanti Icon** en el Barrio **Quinta Paredes** conformado por los inmuebles identificados con folios de matricula inmobiliaria No. 50C 880349, 50C 887404, 50C 1689205 y 50C 1689204.

El apoderado queda facultado para firmar, aportar, retirar y trasladar documentos y adelantar los actos complementarios o inherentes a la solicitud.

El solicitante  
  
CC 1016019113 de Bogotá

El apoderado,  
  
CC 1032468572 de Bogotá

A INSISTENCIA DEL USUARIO

NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

1561-448179c1

FIRMA REGISTRADA

CERTIFICA

COMO NOTARIO CINCUENTA Y CINCO (E5)  
DE ESTE CIRCULO DOY TESTIMONIO QUE  
CONFRONTADA LA ANTERIOR FIRMA  
GUARDA SIMILITUD CON LA REGISTRADA  
EN ESTA NOTARIA POR



JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ  
C.C. 1016019113

Bogotá D.C., 2025-02-10 13:56:17



ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ  
NOTARIO

