

SECRETARIA DIGITAL DEL ESTADO
AL RES-PONDERA OTOR B. I. R. P.
1-2025-129588
Fecha: 2025-04-21 16:43:46
Amexco: 131+1 C2D
Summa: RACIONALIZACION DE DOCUMENTOS
EMULACION DE INMUEBLES
Destinat: SUPLENTE PREVISTA A MEN
Tipo: CONSULTACION ENTRADA
Origen: SECRETARIA (107 B25)
5. Registro para la actualización de inmueble
202500B / 2017333
correo electrónico:
teléfono: 601878330

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 862 de 2005 modificado por el artículo 186 del Decreto 2019 de 2012, presento la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que estos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y punitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social SANTA ANA 107 SAS COLOMBIA CMF SA.		2. Identificación NIT 901600115 830121418-5	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) CAMILO EDUARDO MOLANO KISHIEL	4. Identificación del representante legal 80.177.984	5. Registro de inscripción de inmuebles 20500B / 2017200	
6. Dirección CALLE 108 N 8 - 45	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico gg@cmfsa.co		8. Teléfono 601379330

9. Nombre del proyecto de vivienda SANTA ANA OCCIDENTAL 107 - B				10. Etapa(s) para esta radicación: detalle: Torre(s), Bloque(s), interiores); etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA			
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 33 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP							
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 8A No 107A-14 / CALLE 107 A No 8-62 / CALLE 107A No 8 - 46				13. Localidad – UPZ Usaquén - UPZ 14 USAQUEN		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A	
14. Estrato 4				15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 41		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales0 Discapacidad0 Cero emisiones0)	
16. Licencia de urbanismo		Fecha de ejecutoria		Curaduría		17. Licencia de construcción	
						Fecha de ejecutoria 12-dic-2024	
						Curaduría 5	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 562.5		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 4109.3			20. Área a construir para esta radicación (m²) 4109.3		
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación				22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0130EKTO - AAA0130EKUZ - AAA0130EKWF				25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N- 1056208 50N - 112354 50N - 514552			
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0				27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto: 29-nov.-2026			
28. Estará sometido a Propiedad horizontal?		Escripción número		Fecha		Notaría	
SI							
29. Tiene Gravamen hipotecario?		Escripción número		Fecha		Notaría	
NO							
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria		Escripción o Contrato número		Fecha	
SI		CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA		FAI SANTA ANA		27-FEB-2025	
31. Tiene Fiducia de administración recursos?		Entidad Fiduciaria		Contrato		Vigencia	
SI		CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA		1067		IRREVOCABLE	
				Fecha		Prórroga	
				30-nov.-2022			

1. 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. 2. 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. 3. 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. 4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante. 5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables. 6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="816 1510 1284 1674"> RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250041. </td><td data-bbox="1284 1510 1563 1674"> FECHA 21 MAR 2025 </td></tr> </table>	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250041.	FECHA 21 MAR 2025
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250041.	FECHA 21 MAR 2025		
Para todos los efectos legales, declaro que me cito a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política) CAMILO EDUARDO MOLANO KISHEL 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: 14 ABR 2025 Maria Paula Sarmiento Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos		
Observaciones: Yo, Camilo Molano Kishel firmo en representación de Santa Ana 107 SAS y Colombia CMF SA. Es un edificio que se constituirá como propiedad horizontal, pero al momento de esta radicación el documento se encuentra en proceso de elaboración.			

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/05 y Art. 2 Decreto Ley 2619/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Ensenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

1

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	FECHA 30-12-2024
		CODIGO PM05-FO134
		VERSION 12

ENAJENADOR: <u>SANTA ANA 107 - CMFSA</u>	Quien realiza la solicitud: <u>Auxiliar de Proyectos</u>
Nombre del Proyecto: <u>SANTA ANA OCCIDENTAL</u>	

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validos 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 comunicación escrita 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. Estado del inmueble en el cual ha de edificarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario-PM05-FO125 diligenciado por el banco con prerrogas anexas al el acreedor es entidad crediticia.	✓				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓				
6. Coadyuvancia 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.		Revisar	✓		
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.		✓	✓		
	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 numero 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 soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓	n/r			
	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.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, 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 zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitudes Previas). Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		N/r			
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, 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 zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitudes Previas). 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 corporación urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				

*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante corporación urbana:
-Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 29 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.

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		n/a			
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados.	/	Corregir	/		
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmados por todos 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 lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/		/		
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legados al final de la carpeta.	/		/		
2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA						
Elemento de revisión		CUMPLE	NA	OBSERVACIONES		
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.				N/A		
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.						
3. Estudio detallado de amenazas 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 corresponde, 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:						
- Aportar coadyudancia para CMF y Santa Ana - Corregir formato PM05-FO086 → incluir registro. - Corregir formato PM05-FO021 → Validar casilla de ventas de financiación y ventas de proyecto. ghiana						
PROFESIONAL QUE REVISÓ:		Maria Paula Sarmiento.			C.C. _____	
Fecha de verificación:		21/03/2025.			Firma del profesional: _____	
RADICACIÓN COMPLETA:		☒				
SOLICITUD INCOMPLETA:		☒				
Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.						
Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado		Cristian Ortiz			Firma: C.C. 1018421422	

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501142567106573908

Nro Matricula: 50N-112354

Pagina 1 TURNO: 2025-12029

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:28 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 05-12-1972 RADICACION: 72-059680 CON: DOCUMENTO DE: 22-09-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0103EKT COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE #13 MANZANA B. URBANIZACION FRANCISCO DE MIRANDA CON 332.03 VARAS CUADRADAS Y LINDA ASI: NORTE CON EL LOTE #12 DE LA MISMA MANZANA B. DE LA URBANIZACION FRANCISCO DE MIRANDA EN EXTENSION DE 8.50 METROS; SUR, CON LA CALLE 3A DE LA CIUDAD URBANIZACION HOY CALLE 107 EN EXTENSION DE 8.50 METROS ORIENTE CON EL LOTE #11 DE LA MISMA MANZANA B. DE DICHA URBANIZACION, EN EXTENSION DE 25.00 METROS Y OCCIDENTE, CON LOS LOTES 17 Y 18 DE LA MISMA URBANIZACION EN EXTENSION DE 25.00 METROS."=====

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

BEATRIZ SALAZAR DE RUEDA ADIRIO EN MAYOR EXTENSION PR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CASA FORNA LTDA POR ESCRITURA 1538 DE ABRIL 17/56 NOTARIA 7A DE BOGOTA REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO NUMERO 1733 DE 1.957/ ESTA HUBO POR COMPRA A RICARDO RUEDA OSOSIO Y ERIK SALAZAR DE RUEDA ESCRITURA 3695 DE DICIEMBRE 23/54 NOTARIA 5A DE BOGOTA REGISTRO LIBRO PRIMERO 7085/ ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CARLOS SALAZAR DEL CAMINO SEGUN ESCRITURA 223 DE MAYO 23 DE 1.947 NOTARIA 8A DE BOGOTA, // - - -

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 107A 8 46 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 107 A 9A-46 LOTE 13 MANZANA B URBANIZACION FRANCISCO DE MIRANDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-03-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 537 del 05-03-1957 NOTARIA 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,476.61

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SALAZAR DE RUEDA BEATRIZ

A: LAVERDE MERCADO MARUJA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-12-1957 Radicación:

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 2501142567106573908
Nro Matricula: 50N-112354

Pagina 2 TURNO: 2025-12029

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:28 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: DECLARACIONES SN del 20-11-1957 JUZG.9.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES

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

A: LAVERDE MERCADO MARUJA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-03-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 868 del 22-02-1958 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LAVERDE MERCADO MARUJA

A: PERICO MARTINEZ RAFAEL

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-10-1970 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN del 05-12-1968 JUZG.13.C MPCL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 SUCESION ADJUDICACION

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

DE: PERICO MARTINEZ RAFAEL

A: PERICO DE MOJICA LEONOR

X

A: PERICO DE RIVADENEIRA BLANCA

CC# 20190179

X

A: PERICO RAMIREZ MARIO

X

A: PERICO RAMIREZ RAFAEL

X

A: RAMIREZ DE PERICO BERTILDA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-12-1972 Radicación: 72081312

Doc: ESCRITURA 4857 del 07-12-1972 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: PERICO DE RIVADENEIRA BLANCA

CC# 20190179

DE: PERICO MOJICA LEONOR

DE: PERICO RAMIREZ MARIO

DE: PERICO RAMIREZ RAFAEL

A: ARANGO ROBLEDO NELLY

CC# 22280531 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-09-1973 Radicación: 73066022

Doc: ESCRITURA 3534 del 06-08-1973 NOTARIA 10A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$119,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

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

3

Certificado generado con el Pin No: 2501142567106573908

Nro Matrícula: 50N-112354

Pagina 3 TURNO: 2025-12029

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:28 AM

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

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

DE: ARANGO ROBLEDO NELLY

CC# 22280531 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-09-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3534 del 06-08-1973 NOTARIA 10A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 AÑOS.

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

DE: ARANGO ROBLEDO NELLY

CC# 22280531 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-11-1988 Radicación: 1988-15464

Doc: ESCRITURA 3885 del 14-10-1988 NOTARIA 10A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$119,000

Se cancela anotación No: 6,7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y ADMINISTRACION. (840)

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ARANGO ROBLES NELLY

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-05-2007 Radicación: 2007-49750

Doc: OFICIO 1376 del 23-05-2007 JUZGADO 8 DE FAMILIA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION PROCESO N. 2006-1141

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

A: ARANGO ROBLEDO NELLY

CC# 22280531 X (CAUSANTE)

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-05-2009 Radicación: 2009-39600

Doc: ESCRITURA 1152 del 05-05-2009 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION CONTINUA VIGENTE EMBARGO

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

DE: ARANGO ROBLEDO NELLY

CC# 22280531

A: ARANGO ROBLEDO ISABEL

CC# 3343873 X 25%

A: SARMIENTO ZAMUDIO FELIPE

X 1%

A: A.C & L E HIJOS S.A

NIT# 8301246716 X 74%

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-05-2009 Radicación: 2009-39595

Doc: OFICIO 118 del 26-01-2009 JUZGADO 21 DE FLIA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO SUCESION N.2006-1141

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501142567106573908

Nro Matrícula: 50N-112354

Página 4 TURNO: 2025-12029

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:28 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: ARANGO ROBLEDO NELLY

CC# 22280531

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 12-11-2009 Radicación: 2009-94119

Doc: ESCRITURA 1051 del 19-10-2009 NOTARIA UNICA de FUNZA

VALOR ACTO: \$68,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 26%

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

DE: ARANGO ROBLEDO ISABEL

CC# 3343873

DE: SARMIENTO ZAMUDIO FELIPE

A: A.C & L E HIJOS S.A

NIT# 8301246716 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-09-2016 Radicación: 2016-63767

Doc: ESCRITURA 2166 del 01-05-2016 NOTARIA SESENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$600,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: A.C & L E HIJOS S.A

NIT# 8301246716

A: SIETE24 DESARROLLO Y TECNOLOGIA S.A.S.

NIT# 9007291422 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

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. 035 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 10

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 08-06-2009

LO CORREGIDO NOMBRE CAUSANTE SECCION PERSONAS VALE SEGUN TEXTO DEL DOCUMENTO. ART 35 DECR 1250 DE 1970. 01217/2009 JMM

*Cambio
razón
social
aporta
camara de
comercio.*

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

Certificado generado con el Pin No: 2501142567106573908

Nro Matrícula: 50N-112354

Página 5 TURNO: 2025-12029

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:28 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

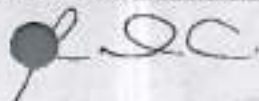
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtach

TURNO: 2025-12029

FECHA: 14-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501145809106573909

Nro Matrícula: 50N-1056208

Pagina 1 TURNO: 2025-12028

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:27 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 10-04-1987 RADICACIÓN: 1987-75851 CON: DOCUMENTO DE: 24-03-1983

CODIGO CATASTRAL: AAA0103EKUZCOD CATASTRAL ANT: UQ. 107 A09A-18

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N. 18 MZ. B DE LA URBANIZACION FRANCISCO MIRANDA, CON UNA CABIDA DE 273.44 V2 JUNTO CON LA CASA EN EL EDIFICADA Y LINDA: NORTE: CON EL LOTE N. 17 MANZANA B EN 17.50 METROS SUR: EN 17.50 M CON LA CALLE 107 A ORIENTE: CON PARTE DEL LOTE N. 10 MANZANA B EN 10 METROS OCCIDENTE: CON LA CARRERA 9A. B EN 10 METROS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 107A 8 62 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 107 A 9A-62 LOTE 18 MANZANA B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 04-01-1986 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6979 del 16-12-1986 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CADENA TELLEZ DANIEL

A: ROJAS RODRIGUEZ CLODOMIRO

CC# 163301

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-06-1987 Radicación: 78964

Doc: ESCRITURA 1625 del 18-05-1987 NOTARIA 14A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ROJAS RODRIGUEZ CLODOMIRO

CC# 163301

: GUEVARA DE SLAZAR MARIA TERESA

CC# 41312771

X

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

Certificado generado con el Pin No: 2501145809106573909

Nro Matrícula: 50N-1056208

Pagina 2 TURNO: 2025-12028

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:27 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 003 Fecha: 09-09-1996 Radicación: 1996-60123

Doc: ESCRITURA 303 del 06-09-1956 NOTARIA 60 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$152,894,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUEVARA DE SALAZAR MARIA TERESA

C.C.41.312.771

A: LEASING BCA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-11-2004 Radicación: 2004-88689

Doc: ESCRITURA 4788 del 21-10-2004 NOTARIA 31 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$15.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA. 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BANSALEASING COLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL EN LIQUIDACION

A: "7-24 LTDA"

NFT# 8503518121 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-01-2015 Radicación: 2015-3429

Doc: ESCRITURA 3991 del 18-12-2014 NOTARIA SESENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: 5

ESPECIFICACION: APOORTE A SOCIEDAD: 0118 APOORTE A SOCIEDAD AUMENTO DE CAPITAL

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

DE: LOS NOMINATIVOS 7-24 LTDA SIETE24 LTDA Y SIETE 24 VIGILANCIA Y SEGURIDAD LIMITADA

NIT 8603518121

A: SIETE 24 DESARROLLO Y TECNOLOGIA S.A.S.

X NIT 9007291422

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

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.

[illegible]

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501145809106573909

Nro Matrícula: 50N-1056208

Página 3 TURNO: 2025-12028

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:27 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-12028

FECHA: 14-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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

SNRSUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA6
7**Certificado generado con el Pin No: 2501141172106573910****Nro Matrícula: 50N-514552**

Pagina 1 TURNO: 2025-12030

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:31 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 25-04-1974 RADICACIÓN: 1974-023636 CON: DOCUMENTO DE: 14-03-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0103EKWFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOT. DE TERRENO # 17 DE LA MANZANA "B" DE LA URBANIZACION FRANCISCO DE MIRANDA CON CABIDA DE 273. V.2. CON 44 CMTS Y LINDA:
NORTE, CON EL LOTE # 16 DE LA MANZANA "B" EN EXTENSION DE 17 MTS 50 CMTS; SUR, CON EL LOTE # 18 EN EXTENSION DE 17MTS 50 CMTS;
ORIENTE, CON EL LOTE # 13 EN 10 MTS; OCCIDENTE, CON LA CARRERA 2A EN 10 MTS. - LOTE CON CABIDA DE 273.44V2 O SEAN 175.00M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RESOLUCION N. 00814 DEL 25 DE JULIO DE 1979.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 8A 107A 14 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 9 A 107A-16 URBANIZACION FRANCISCO MIRANDA

1) CARRERA 9 B 107A-14 LOTE 17 MANZANA "B" URBANIZACION FRANCISCO MIRANDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-12-1954 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3254 del 19-11-1954 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: SOCIEDAD INDUSTRIAL DE INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES LTDA.

A: CUERVO GALINDO LUISA

CC# 20166754 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-10-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2851 del 15-10-1957 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CUERVO GALINDO LUISA

CC# 20166754 X

SNRSUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2501141172106573910****Nro Matricula: 50N-514552**

Pagina 2 TURNO: 2025-12030

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:31 AM

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

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

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-10-1957 Radicación:**

Doc: ESCRITURA 2851 del 15-10-1957 NOTARIA 6A. de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 10 A/OS

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

DE: CUERVO GALINDO LUISA

CC# 20166754 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-06-1977 Radicación: 77043084**

Doc: ESCRITURA 711 del 28-02-1977 NOTARIA 6A de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CUERVO GALINDO LUISA

CC# 20166754

A: CASTA/O DE RAMIREZ ESPERANZA

CC# 41528517 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-07-1979 Radicación: 1979-53357

Doc: ESCRITURA 1657 del 27-04-1979 NOTARIA 6A. de BOGOTA

ESPECIFICACION: : 101 VENTA.

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

DE: CASTA/O DE RAMIREZ ESPERANZA

CC# 41528517

A: CASTA/O ARIAS CARLOTA

CC# 24723548 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-10-1999 Radicación: 1999-63356

Doc: ESCRITURA 1717 del 19-08-1999 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTA/O ARIAS CARLOTA

CC# 24723548

A: "7-24 LTDA"

NIT# 8603518121X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-12-1999 Radicación: 1999-75500

Doc: ESCRITURA 7392 del 06-12-1999 NOTARIA 8 de SANTAFE DE BOGOTA

Se cancela anotación No: 2.3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA Y ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 8600029637

A: CUERVO GALINDO LUISA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501141172106573910

Nro Matrícula: 50N-514552

Pagina 3 TURNO: 2025-12030

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:31 AM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-09-2012 Radicación: 2012-69832

Doc: OFICIO 3587 del 13-08-2012 JUZGADO 032 CIVIL MUNICIPAL DE B de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

REF:2010-987

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

DE: DISFORMAS LTDA.

A: SOCIEDAD SIETE 24 LTDA**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 21-06-2013 Radicación: 2013-44728

Doc: OFICIO 3082 del 17-06-2013 JUZGADO 032 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0341 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF: PROCESO NO. 2010-0997

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

DE: DISFORMAS TRIVIO LTDA.

NIT# 8605165988

A: SOCIEDAD SIETE 24 LTDA

NIT. 8603518121

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-02-2014 Radicación: 2014-12596

Doc: ESCRITURA 1250 del 18-02-2014 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$511,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LOS NOMINATIVOS 7-24 LTDA SIETE 24 Y SIETE 24 VIGILANCIA Y SEGURIDAD LTDA.

NIT 8603518121

A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8600592943X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-07-2018 Radicación: 2018-47833

Doc: ESCRITURA 1730 del 14-03-2017 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010): 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASING INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993, DECRETO 2555 DE 2010)

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

DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8600592943

A: SIETE24 DESARROLLO Y TECNOLOGIA S.A.S.

NIT# 9007291422X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11***SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

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

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

Certificado generado con el Pin No: 2501141172106573910

Nro Matricula: 50N-514552

Pagina 4 TURNO: 2025-12030

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 10:23:31 AM

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

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

DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-674 Fecha: 30-01-2014
EN COMENTARIO LO INCLUIDO VALE. SECCION ANOTACIONES CANCELADA NUMERO INCLUIDO SALVEDAD VALE ART.59 LEY 1579/2012 GRH
C2014-674.

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-2410 Fecha: 12-03-2014
VALOR DEL ACTO CORREGIDO VALE ART.59 LEY 1579/2012 C2014-2410 CD

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-8122 Fecha: 17-08-2018
SECCION DOCUMENTOS CORREGIDA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA E.P. DE ACUERDO AL TITULO VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012. TC 201
2122. MPNS.

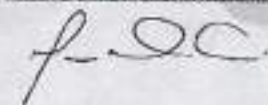
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-12030 FECHA: 14-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

NOTARIA VEINTIOCHO (28) DEL CIRCULO DE

----- BOGOTA, D.C. -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y

REGISTRO - BOGOTA D.C.

FORMATO DE CALIFICACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1695 (MAYO 31) DE 2001.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (1152)

131

FECHA: CINCO (05) DÍAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL NUEVE (2.009)

INMUEBLES: 1) El 100% del derecho de dominio y posesión que ejerce sobre una casa de habitación distinguido con la nomenclatura urbana Calle 107 A No. 8 - 46 de la ciudad de Bogotá. Matrícula Inmobiliaria U50-112354 y cédula Catastral 107 A 9A 13.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, ZONA NORTE.

----- DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA -----

----- MUNICIPIO DE BOGOTÁ D.C. -----

----- DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA -----

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO.

VALOR DEL ACTO.

CÓDIGO

ESPECIFICACIONES

PESOS

0109

ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN.

\$ 173.000.000.00

CAUSANTE:

NELLY ARANGO ROBLEDO

C.C. 22.280.531 Barranquilla

APODERADO:

GABRIEL CAMACHO RONCANCIO

C.C. 80.407.620 y TP. 75.035

ADJUDICACIÓN

IDENTIFICACIÓN

A.C.&L E HIJOS S.A.

Nº. 830.124.671 - 6

ISABEL ARANGO ROBLEDO

C.O. No. 21.373.041

FELIPE SARMIENTO ZAMUDIO

MENOR DE EDAD

ARANGO HERMANOS LTDA

Nº. 830.010.350 - 7

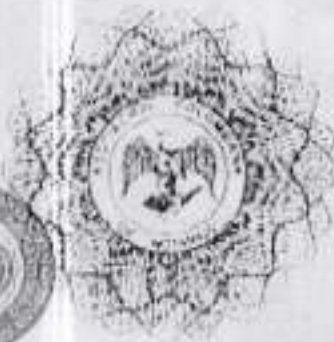
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,

República de Colombia, a los cinco (05) días del mes de Mayo del año dos mil nueve (2.009) ante mí **ALFONSO MONTOYA MARIN** Notario Veintiocho del Circulo de Bogotá, D.C., se otorgó escritura pública de SUCESION, la cual se consigna en los siguientes términos: -----

Ante el despacho de esta Notaría, Compareció el la Doctor(a) **GABRIEL CAMACHO HONCANCIO**, mayor de edad, domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **80.407.620** expedida en Usaquén, abogado(a) en ejercicio, con Tarjeta Profesional Número **75.035** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, y manifestó: -----

PRIMERO: Que en el otorgamiento de la presente Escritura Pública obra en calidad de único(a) apoderado(a) de **JORGE JARAMILLO BOTERO** identificado con la cédula de ciudadanía número **3.343.873** de Medellín obrando en calidad de curador de la señora **ISABEL ARANGO ROBLEDO** identificada(o) con la cédula de ciudadanía número **21.373.041** mediante auto proferido por el Juzgado Once de Familia de Medellín y **ZILIA PATRICIA ZAMUDIO GALVIS** identificada con el número de ciudadanía número **51.935.474** de Bogotá quien obra en calidad de madre y representante legal del menor **FELIPE SARMIENTO ZAMUDIO**, actuando en su calidad de herederos y la **SOCIEDAD ARANGO HERMANOS LTDA** identificada con el Nit: **830.010.350 - 7** y la **SOCIEDAD A.C.&L E HIJOS S.A.**, identificada con el Nit: **830.124.671 - 6** obrando como cesionarios e interesado(a)s dentro del trámite notarial de la liquidación de la herencia intestada del (la) (los) causante(s) **NELLY ARANGO ROBLEDO**, identificado(a)s con la cédula de ciudadanía número(s) **22.280.531** expedida en Barranquilla. -----

SEGUNDO: Que en su calidad acabada de expresar, por medio de este instrumento, eleva a escritura pública, el trabajo de partición y adjudicación de los bienes relictos, efectuado por él (ella) dentro de la citada liquidación notarial de herencia, cuya actuación se llevó a cabo en esta misma Notaría; fue iniciada mediante Acta número doce (12), de fecha seis de Marzo de dos mil nueve (2.009), se efectuó la comunicación a la Superintendencia de Notariado y Registro, Secretaría de Hacienda Distrital y la oficina de Administración de Impuestos DIAN, en cartas, con fecha nueve (09) de Marzo del año dos mil nueve (2.009), cuya copias debidamente selladas se acompañan a la actuación. La Secretaria de Hacienda de Bogotá, por su parte, contestó a la notaría, en oficio 2009-Et-47068



de fecha treinta (30) de Marzo de dos mil nueve (2.009), que puede continuar con los trámites correspondientes dentro del proceso de sucesión de la referencia.

La DIAN, por su parte, contestó a la notaria, en oficio 015268 del dos (02) de Abril de dos mil nueve (2.009), que puede continuar con los trámites correspondientes dentro del proceso de sucesión de

la referencia

TERCERO: Que la documentación y actuación notarial de la sucesión que se protocoliza con esta Escritura, consta en ciento dos (102) folios: -----

CUARTO: Que el trabajo de partición y Adjudicación de los bienes relictos que, de acuerdo con el Decreto 902 de 1988, se eleva a escritura pública, es el siguiente:

TRABAJO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES.

Señor:

NOTARIO DEL CIRCULO DE BOGOTA.

E B D

REF: Sucesion Intestada del causante **NELLY ARANGO ROBLEDO**, quien en vida se identificó con la C.C. 22.280.531 de Barranquilla.

GABRIEL CAMACHO RONCANCIO como apoderado especial de los herederos

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

de la señora **NELLY ARANGO ROBLEDO**, dentro de esta trámite, solicito al Señor Notario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 402 de 1988 y demás normas concordantes, le sirva elevar a Escritura Pública el siguiente Trabajo de Partición y Ajudicación de los Bienes Relictos dejados por la causante **NELLY ARANGO ROBLEDO**.

NICHOS

1. **NELLY ARANGO ROBLEDO**, falleció el día veintidós (22) de Abril de mil novecientos noventa y siete (1997) en la ciudad de Bogotá D.C.,
2. **NELLY ARANGO ROBLEDO**, era hija legítima de Fernando Arango Palacio e Isabel Robledo Jaramillo, ambos fallecidos.
3. **NELLY ARANGO ROBLEDO**, murió en su estado civil de soltera, tiene como herederos de sucesión intestada a sus hermanos vivos **LIBIA ARANGO ROBLEDO** e **ISABEL ARANGO ROBLEDO** y a los hijos de sus hermanos ya fallecidos **OCTAVIO ARANGO ROBLEDO** y **GRACIELA ARANGO ROBLEDO**.
4. La señora **ISABEL ARANGO ROBLEDO**, fue declarada interdicta, y se nombro como curador provisional al señor **JURGE JARAMILLO BOTERO**, según auto proferido por el Juzgado 11 de Familia de Medellín, el 14 de marzo de 2007, como consta en el registro civil de nacimiento de la interdicta.
5. La señora **LIBIA ARANGO ROBLEDO**, vendió sus derechos hereditarios al señor **FERNANDO URIBE ARANGO**, según consta en la escritura pública 896 de fecha 20 de junio de 2006, otorgada en la Notaria 16 de Bogotá.
6. El señor **OCTAVIO ARANGO ROBLEDO**, falleció el día 9 de febrero de 2002 y procreo los siguientes hijos: **OCTAVIO ARANGO GALVIS**, **ERNESTO ARANGO GALVIS**, **ENRIQUE ARANGO GALVIS**, **CONSUELO ARANGO GALVIS** y **MARIA EMILIA ARANGO GALVIS**, todos mayores de edad y vendieron sus derechos hereditarios a la sociedad **ARANGO HERMANOS LTDA**, según consta en las escrituras públicas 3061, 3062, 3063, 3064 y 3065 de fecha 24 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaria 52 de Bogotá.
7. **GRACIELA ARANGO ROBLEDO**, falleció el 10 de julio de 1995, durante su vida procreo los siguientes hijos: **OFELIA NICHOLLS ARANGO**, **MATILDE NICHOLLS ARANGO**, **ARTURO NICHOLLS ARANGO**, **DIEGO NICHOLLS ARANGO**, **PATRICIA NICHOLLS ARANGO** y **ENRIQUE NICHOLLS ARANGO**.



todos ellos vivos excepto OFELIA NICHOLS ARANGO y MATILDE NICHOLLS ARANGO. -----

8. El señor ARTURO NICHOLLS ARANGO, vendió sus derechos hereditarios a PATRICIA NICHOLLS ARANGO, según consta en la escritura pública 2537 de fecha 25 de septiembre de 2006, otorgada en la Notaria 40 de Bogotá -----

9. La señora MATILDE NICHOLLS ARANGO, falleció en la ciudad de Bogotá, el día 2 de octubre de 2002, durante su vida no procreó hijos. -----

10. OFELIA NICHOLLS ARANGO, falleció el 11 de junio de 2007, durante su vida procreó los siguientes hijos: ALEJANDRO SARMIENTO NICHOLLS, ADRIANA SARMIENTO NICHOLLS, TATIANA SARMIENTO NICHOLLS, XIMENA SARMIENTO NICHOLS, MARCELA SARMIENTO NICHOLLS. -----

11. ALEJANDRO SARMIENTO NICHOLLS, falleció en la ciudad de Bogotá el 11 de junio de 2001, habiendo procreado un hijo, hoy menor de edad de nombre FELIPE SARMIENTO ZAMUDIO. -----

12. La sucesión se inició vía judicial y se estaba tramitando en el Juzgado 21 de Familia de Bogotá, por acuerdo de los herederos se pidió la suspensión del proceso para tramitarla en Notaria. -----

13. Que por escritura pública No. 1140 de fecha 5 de mayo de 2009, otorgada en la Notaria 28 del Circuito de Bogotá, los señores CONSUELO ARANGO GALVIS, actuando como representante legal de la sociedad ARANGO HERMANOS LTDA, PATRICIA NICHOLLS ARANGO, ENRIQUE NICHOLLS ARANGO, DIEGO NICHOLLS ARANGO, MARCELA SARMIENTO NICHOLLS, TATIANA SARMIENTO NICHOLLS, ADRIANA SARMIENTO NICHOLLS, XIMENA SARMIENTO NICHOLLS y FERNANDO UHIBE ARANGO, vendieron sus derechos hereditarios a título universal, con excepción, de los dineros consignados por concepto de arrendamientos en el Banco Agrario, a orden del Juzgado 21 de Familia de Bogotá, por su parte de la sucesión que se estaba tramitando, en dicho Juzgado, a la sociedad **A.C.&L. E HIJOS S.A.**, apoderada legalmente por el señor FRANCO CIAN LEAL -----



ACERVO HEREDITARIO**ACTIVO****PARTIDA PRIMERA**

El cien por ciento (100 %), del derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce Sobre Una casa de habitación de aproximadamente doscientos cinco punto cincuenta metros cuadrados (205.50 mts.2) de área construida, a la cual le corresponde la nomenclatura Calle ciento siete A (107 A) número nueve A (9 A) cuarenta y seis (46) de la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá y a la cual le corresponde el lote número trece (13) de la manzana B de la urbanización Francisco Miranda cuya cabida es de aproximadamente doscientos doce punto cincuenta metros cuadrados (212.50 mts.2) «trescientas treinta y dos punto cero tres (332.03) varas cuadradas» y comprendido por los siguientes linderos: POR EL NORTE Con el lote número doce (12) de la misma manzana B de la urbanización Francisco Miranda en una extensión de ocho metros con cincuenta centímetros (8.50 mts.) POR EL SUR Con la Calle ciento siete (107) de la actual nomenclatura urbana en una extensión de ocho metros con cincuenta centímetros (8.50 mts.). POR EL ORIENTE Con el lote número once (11) de la misma manzana y urbanización en una extensión de veinticinco metros (25 mts.), por EL OCCIDENTE con los lotes diecisiete (17) y dieciocho (18) de la misma manzana y urbanización en una extensión de veinticinco metros (25.00 mts.) y encierra.

El inmueble anteriormente descrito se identifica con la matrícula inmobiliaria número 050 - 0112354, con el chip AAA0103EKTO y con la cédula catastral número 107 A 9 A 13.

TRADICIÓN. La causante, NEILY ANANGÓ ROBLEDO, adquirió el inmueble sobre el cual se radican los derechos y acciones, por compra hecha a BERTILDA RAMÍREZ VDA. DE PERICO MARTÍNEZ, BLANCA PERICO DE RIVADENEIRA, LEONOR PERICO DE MOJICA, RAFAEL PERICO RAMÍREZ y MARIO PERICO RAMÍREZ, mediante la escritura pública cuatro mil ochocientos cincuenta y siete (4,857) de fecha siete (7) de Diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaría catorce (14) de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá al folio de matrícula inmobiliaria número 050 - 0112354.



PARTIDA SEGUNDA

El cien por ciento (100%) de los dineros consignados a orden del juzgado 21 de Familia de Bogotá, como pago de cánones de arrendamiento del inmueble mencionado, que aproximadamente ascienden a la suma de ONCE MILLONES DE

PESOS

Esta partida tiene un avalúo de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000,00)

PASIVO

No se relaciona pasivo alguno, no se conoce la existencia de acreedores de esta sucesión, sin embargo en las hijuelas se asignará una hijuela de gastos relacionados con los pagos de derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro y honorarios profesionales.

TOTAL ACTIVO INVENTARIADO \$ 173.000.000,00

TOTAL PASIVO INVENTARIADO 0

TOTAL ACTIVO LIQUIDO INVENTARIADO	\$ 173.000.000,00
-----------------------------------	-------------------

ADJUDICACIÓN DE BIENES

POR LIQUIDACIÓN DE HERENCIA

HIJUELA PARA LA SOCIEDAD A.C.&L E HIJOS S.A., identificada con el NIT No: 830.124.671-6, Representada legalmente según poder General, por FRANCO GIAN LEAL, identificado con cédula de ciudadanía número 80.416.691 de Bogotá, para cancelar esta hijuela se le adjudica el sesenta y cuatro por ciento (74%) del bien relacionado en la PARTIDA PRIMERA del acervo hereditario.

TOTAL ADJUDICADO EN ESTA HIJUELA.....(\$119.880.000 oo)

HUJELA PARA ISABEL ARANGO ROBLEDO, representada legalmente por **JORGE JARAMILLO BOTERO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 3-343.873 expedida en Medellín, en calidad de curador, para cancelar esta hujela se le adjudica el veinticinco por ciento (25%) del bien relacionado en la **PARTIDA PRIMERA** del acervo hereditario.

TOTAL ADJUDICADO EN ESTA HIJUELA..... (\$40,500,000.00)

[illegible]

HIJUELA PARA FELIPE SARMIENTO ZAMUDIO, menor de edad, representado por la señora madre, **ZILIA PATRICIA ZAMUDIO GALVIS**, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.935.474 expedida en Bogotá, para cancelar esta hijuela se le adjudica el uno por ciento (1%) del bien relacionado en la **PARTIDA PRIMERA** del acervo hereditario. -----

TOTAL ADJUDICADO EN ESTA HIJUELA (\$1.620.000.00).

HIJUELA DE GASTOS -----

Como se menciona en el Inventario y Avalúo de los bienes, se deja una partida para cancelar todos los gastos que demande este trámite sucesoral y para cancelar esta hijuela se le adjudica a **ARANGO HERMANOS LTDA**, identificada con el NIT No. 830010350-7, Representada legalmente por **CONSUELO ARANGO GALVIS**, identificada con cédula de ciudadanía número 35.456.600 de Usaquén, para pagar esta hijuela se le adjudica el cien por ciento (100%), de la partida segunda relacionada en el inventario y avalúo de bienes -----

TOTAL ADJUDICADO EN ESTA HIJUELA (\$11.000.000.00)

En los términos anteriores presento al Señor Notario el **TRABAJO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN** de los bienes relictos dejados por la causante **NELLY ARANGO NOBLEDO**, de conformidad con lo establecido por el Decreto 902 de 1988. -----

Del Señor Notario, Atentamente, **GABRIEL CAMACHO RONCANCIO C.C.** 80.407.620 de Usaquén T.P. 75.035 del C.S.J. -----

HASTA AQUÍ EL TEXTO DE LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS. -----

El(la, los) Compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y número(s) de su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n), que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de ella, los) interesado(s). -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Adverti a los



LEIDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con el, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que lo dan su aprobación y permiso El Notario, de lo cual doy fe y por ello lo

DIRECCIÓN: CL 107 A 8 46
 AUTOAVALUO: \$ 160 994.000
 FECHA DE PAGO: 20/04/09
 BANCO: SUDAMERIS

2.) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - CERTIFICADO DE ESTADO
DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL No. 1005487
PREDIO: CL 107 A 8 46
VÁLIDO HASTA: 15-MAY - 2009

En la presente escritura se emplearon las hojas de papel notarial, distinguidas con los números: 4412010000 4412010001 4412010002 4412010003 4412010004 4412010005 4412010006 4412010007 4412010008 4412010009 4412010010 4412010011 4412010012 4412010013 4412010014 4412010015 4412010016 4412010017 4412010018 4412010019 4412010020 4412010021 4412010022 4412010023 4412010024 4412010025 4412010026 4412010027 4412010028 4412010029 4412010030 4412010031 4412010032 4412010033 4412010034 4412010035 4412010036 4412010037 4412010038 4412010039 4412010040 4412010041 4412010042 4412010043 4412010044 4412010045 4412010046 4412010047 4412010048 4412010049 4412010050 4412010051 4412010052 4412010053 4412010054 4412010055 4412010056 4412010057 4412010058 4412010059 4412010060 4412010061 4412010062 4412010063 4412010064 4412010065 4412010066 4412010067 4412010068 4412010069 4412010070 4412010071 4412010072 4412010073 4412010074 4412010075 4412010076 4412010077 4412010078 4412010079 4412010080 4412010081 4412010082 4412010083 4412010084 4412010085 4412010086 4412010087 4412010088 4412010089 4412010090 4412010091 4412010092 4412010093 4412010094 4412010095 4412010096 4412010097 4412010098 4412010099 4412010100 4412010101 4412010102 4412010103 4412010104 4412010105 4412010106 4412010107 4412010108 4412010109 4412010110 4412010111 4412010112 4412010113 4412010114 4412010115 4412010116 4412010117 4412010118 4412010119 4412010120 4412010121 4412010122 4412010123 4412010124 4412010125 4412010126 4412010127 4412010128 4412010129 4412010130 4412010131 4412010132 4412010133 4412010134 4412010135 4412010136 4412010137 4412010138 4412010139 4412010140 4412010141 4412010142 4412010143 4412010144 4412010145 4412010146 4412010147 4412010148 4412010149 4412010150 4412010151 4412010152 4412010153 4412010154 4412010155 4412010156 4412010157 4412010158 4412010159 4412010160 4412010161 4412010162 4412010163 4412010164 4412010165 4412010166 4412010167 4412010168 4412010169 4412010170 4412010171 4412010172 4412010173 4412010174 4412010175 4412010176 4412010177 4412010178 4412010179 4412010180 4412010181 4412010182 4412010183 4412010184 4412010185 4412010186 4412010187 4412010188 4412010189 4412010190 4412010191 4412010192 4412010193 4412010194 4412010195 4412010196 4412010197 4412010198 4412010199 4412010200 4412010201 4412010202 4412010203 4412010204 4412010205 4412010206 4412010207 4412010208 4412010209 4412010210 4412010211 4412010212 4412010213 4412010214 4412010215 4412010216 4412010217 4412010218 4412010219 4412010220 4412010221 4412010222 4412010223 4412010224 4412010225 4412010226 4412010227 4412010228 4412010229 4412010230 4412010231 4412010232 4412010233 4412010234 4412010235 4412010236 4412010237 4412010238 4412010239 4412010240 4412010241 4412010242 4412010243 4412010244 4412010245 4412010246 4412010247 4412010248 4412010249 4412010250 4412010251 4412010252 4412010253 4412010254 4412010255 4412010256 4412010257 4412010258 4412010259 4412010260 4412010261 4412010262 4412010263 4412010264 4412010265 4412010266 4412010267 4412010268 4412010269 4412010270 4412010271 4412010272 4412010273 4412010274 4412010275 4412010276 4412010277 4412010278 4412010279 4412010280 4412010281 4412010282 4412010283 4412010284 4412010285 4412010286 4412010287 4412010288 4412010289 4412010290 4412010291 4412010292 4412010293 4412010294 4412010295 4412010296 4412010297 4412010298 4412010299 4412010300 4412010301 4412010302 4412010303 4412010304 4412010305 4412010306 4412010307 4412010308 4412010309 4412010310 4412010311 4412010312 4412010313 4412010314 4412010315 4412010316 4412010317 4412010318 4412010319 4412010320 4412010321 4412010322 4412010323 4412010324 4412010325 4412010326 4412010327 4412010328 4412010329 4412010330 4412010331 4412010332 4412010333 4412010334 4412010335 4412010336 4412010337 4412010338 4412010339 4412010340 4412010341 4412010342 4412010343 4412010344 4412010345 4412010346 4412010347 4412010348 4412010349 4412010350 4412010351 4412010352 4412010353 4412010354 4412010355 4412010356 4412010357 4412010358 4412010359 4412010360 4412010361 4412010362 4412010363 4412010364 4412010365 4412010366 4412010367 4412010368 4412010369 44

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA USTED

[illegible]

Derechos Resolución 9500 del 31 de Diciembre de 2008 de la

Superintendencia de Notariado y Registro

Derechos Notariales \$ 1,322,550

IVA IVA \$ 211,656,00

Super Notariado y Registro \$ 3,465,00

Cuota Superior para el Notariado \$ 3,465,00

Emendario "A.L. 2. 01303 S.A." (4 veces) \$1 cada

[Handwritten signature]

GABRIEL CAMACHO RONCANCIO

C.C. No. 30107620 usagüin

T.P. No. 75435 C.S.J.

Tel: 5400278

NOTARIO VEINTICHO DEL CIRCULO DE BOGOTA



ART. 1º D. 188 DE 2013

NOTARIA 28 del círculo notarial de Bogotá D.C.

44-38861-1000-4112

Fernando Torres López

Notano Pudega un ~~de~~ ^{de} ~~en~~ ^{en} ~~barra~~ ^{barra}



República de Colombia

These results suggest that the relationship between the two variables is not linear.

[illegible][illegible]

#4
15

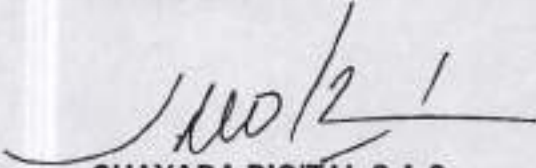
Bogotá, 21 marzo de 2025

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT
Ciudad

ASUNTO: COADYUVANCIA PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE ENAJENADOR DE VIVIENDA.

JULIO ALEJANDRO MOLANO KISHEL, mayor de edad identificado con número de cedula 79.502.851 de Bogotá, quien en el presente documento obra en calidad de representante legal de **GUAYABA DIGITAL S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida identificada NIT. **900.729.142-2** todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal, sociedad que es propietaria de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-514552, 50N-1056208 y 50N-112354, por medio del presente escrito COAYUDAMOS a la radicación de documentos de las empresas **SANTA ANA 107 S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida identificada con NIT. **901.651.571-5** y **COLOMBIA CMF SA** sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida identificada con NIT **830.121.418-5** a fin de que pueda tramitar y obtener el certificado de enajenador de vivienda para el proyecto que se llevará a cabo en los inmuebles de propiedad de la sociedad que represento y en donde se va a desarrollar el proyecto **SANTA ANA 107.**,

Atentamente:



GUAYABA DIGITAL S.A.S.

Nit. **900.729.142-2**

JULIO ALEJANDRO MOLANO KISHEL

C.C. No. 79.502.851

Representante Legal

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE FUTURO APTO xxxx QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SANTA ANA 107 BOGOTÁ

Entre los suscritos a saber de una parte, **SANTA ANA 107 S.A.S.**, sociedad legalmente constituida conforme a las leyes colombianas, con Nit. No. 901.651.571-5, representada legalmente en este acto por su representante legal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número xxxxxxxxxxxx expedida en xxxxxxxxxxxx y **COLOMBIA CMF S.A.**, sociedad legalmente constituida conforme a las leyes colombianas, con Nit. No. 830.121.418-5, representada legalmente en este acto por su representante legal CAMILO EDUARDO MOLANO KISHEL, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.177.984 expedida en Bogotá, todo lo cual se acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedades que actúan en calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR Y FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, respectivamente del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, quienes en adelante para los efectos del presente contrato se denominarán los **PROMITENTES VENDEDORES** y por la otra parte, EL (LA) (LOS) SEÑOR (A) (ES) Haga clic o pulse aquí para escribir texto., mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número Haga clic o pulse aquí para escribir texto., expedida en Haga clic o pulse aquí para escribir texto., de estado civil Haga clic o pulse aquí para escribir texto., quien(es) en adelante para lo relacionado con este contrato se llamará (n) **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** se ha celebrado por mutuo consentimiento el presente contrato de **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual se rige y se interpreta en general por todas las normas jurídicas vigentes y por las siguientes cláusulas:

CONSIDERACIONES

1.- Que mediante documento privado de fecha xxxxxxxxxxxx se celebró entre i). **COLOMBIA CMF S.A.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; ii). **SANTA ANA 107 S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR**; iii). **FONAMENTS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**, iv). **GUAYABA DIGITAL S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y v). **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, actuando en calidad de **FIDUCIARIA**, el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FAI SANTA ANA 107**, contrato de fiducia que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara conocer y aceptar.

2.- En desarrollo de dicho contrato de fiducia se conformó el patrimonio autónomo denominado **FAI SANTA ANA 107**.

3.- En la actualidad los lotes en donde se van a desarrollar el proyecto denominado **SANTA ANA 107**, ubicados en la xxxxxxxxxxxx de la ciudad de Bogotá e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-514552, 50N-1056208 y 50N-112354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -zona norte-, son de propiedad de **GUAYABA DIGITAL S.A.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, sociedad que transferirá dichos inmuebles al fideicomiso **FAI SANTA ANA 107** y cuya descripción, medidas y linderos de los lotes son los siguientes: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4.- Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** están desarrollando por su cuenta y riesgo el proyecto de vivienda denominado **SANTA ANA 107**. La finalidad del contrato de fiducia mercantil es que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107** detente la titularidad sobre los lotes de terreno antes mencionados, una vez sea transferido por **GUAYABA DIGITAL S.A.**, en su calidad de

FIDEICOMITENTE APORTANTE: los conserve y defienda su propiedad y permita que sobre dichos predios LOS PROMITENTES VENDEDORES por su cuenta y riesgo, construya un proyecto de vivienda denominado proyecto SANTA ANA 107 y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los promitentes compradores.

5.- En cumplimiento de lo estipulado en el contrato de fiducia, EL PROMITENTE VENDEDOR, ha convenido desarrollar sobre los lotes de terreno mencionados, las actividades de promoción, comercialización y construcción del proyecto inmobiliario de vivienda denominado SANTA ANA 107.

6.- Que el desarrollo del proyecto es de responsabilidad exclusiva de EL PROMITENTE VENDEDOR, 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.

7.- EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente: i). Que EL PROMITENTE VENDEDOR, es quien asumirá la totalidad de las obligaciones en su calidad de vendedor, estará encargado de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del proyecto, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será el responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran. De igual manera, el PROMITENTE VENDEDOR responderá frente a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, por la construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del PROYECTO SANTA ANA 107. Ni CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., ni el FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 están obligados a responder por el saneamiento, ii). Que conoce(n) la existencia del FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 cuya vocera es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. y que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del PROYECTO SANTA ANA 107 y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes que solo corresponden al PROMITENTE VENDEDOR, y solo suscribirá las transferencias del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto en calidad de mero tradente para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia, iii). Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado EL PROMITENTE VENDEDOR ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO SANTA ANA 107, así como las características generales de ubicación, estrato, las zonas de cesión del proyecto, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por EL PROMITENTE VENDEDOR en el apartamento modelo, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles, iv). Que el ente territorial municipal o distrital que tiene jurisdicción sobre los lotes donde se desarrolla el proyecto es el competente para asignar la estratificación socioeconómica a las unidades de vivienda que lo confirman, por lo cual se hace constar que la clasificación que se asigne no es responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR ni CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. ni el FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 cuya vocera es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. si no de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales.

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a vender a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y éstos a su vez, prometen comprar a aquella, el bien inmueble destinado a VIVIENDA denominado:

APARTAMENTO No. XXX)	Encargo Fiduciario XXXXXXXXX
Área Privada Aprox. XXXXX	Área Construida Aprox. XXXXX

Bien inmueble que en el futuro se construirá y levantará sobre parte de los lotes en mayor extensión de propiedad de GUAYABA DIGITAL S.A., en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y que serán transferidos al Fideicomiso FAI SANTA ANA 107, lotes que se encuentran ubicados en la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx de la ciudad de Bogotá Cundinamarca y a los que les corresponde los folio de matrícula inmobiliaria número 50N-514552, 50N-1056208 y 50N-112354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -zona norte-.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), aceptan que las áreas de cesión y afectaciones del proceso urbanístico no hacen parte de las áreas útiles.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), aceptan que mientras se adelante el proyecto urbanístico, constructivo y de propiedad horizontal, se pueden presentar cambios, ajustes, reformas, por lo que el vendedor o constructor puede realizar las gestiones tendientes a realizar esas modificaciones, sin necesidad de aprobación ninguna por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, o la copropiedad, siempre y cuando no afecten el área construida de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa de lo contrario se requerirá autorización de los **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO TERCERO. En razón a que la compraventa se hace sobre planos, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, aceptan que el área, la cabida y linderos del proyecto o el inmueble futuro que se promete en venta podrá tener variaciones conforme el desarrollo del **PROYECTO** y las licencias y especificaciones dadas por las autoridades competentes, por ello el área construida y el área privada es un área estimada pero finalmente el área del inmueble prometido en venta será la que resulte aprobada por dichas autoridades en el visto bueno a la propiedad horizontal. Ello no afecta la negociación, como quiera que la venta se realiza como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO CUARTO. El bien inmueble objeto de esta **PROMESA** estará sujeto al régimen de propiedad horizontal conforme los términos establecidos en la Ley 675 de 2001, podrá tener un componente mixto que modifique o complemente conforme con las especificaciones del **PROYECTO** las cuales **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y que han sido igualmente descritas en la Hoja de Negocio suscrita por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. El correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se sujetará el inmueble objeto de esta **PROMESA** se realizará y se elevará a escritura pública. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a someterse al régimen de propiedad horizontal que se establecerá sobre los bienes que conformarán la copropiedad relativa al **PROYECTO**.

PARÁGRAFO QUINTO. El (los) bien (es) descritos anteriormente harán parte y serán levantados y construidos sobre los lotes de mayor extensión descritos en esta cláusula y contarán con un folio de matrícula independiente el cual le será asignado por la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá -zona norte- una vez sometidos los lotes de mayor extensión y las construcciones al régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO SEXTO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se obligan a: (i) observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el inmueble objeto del presente contrato, así como subsanaciones, aclaraciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquel determine. (ii) El reglamento de propiedad horizontal de SANTA ANA 107, se otorgará con fundamento en la aprobación de la entidad competente, (iii) **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como

propietario inicial, se reserva el derecho de corregir errores del reglamento de propiedad horizontal, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y hasta que se produzca la entrega formal del proyecto SANTA ANA 107, todo siempre dentro del marco de la ley. En consecuencia, EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), acepta las aclaraciones o modificaciones que se efectúen al mismo, y renuncia expresamente a efectuar cualquier reclamación al respecto bien sea extrajudicial o judicialmente. (iv) El reglamento de propiedad horizontal de SANTA ANA 107, contempla las regulaciones para la administración del componente de vivienda. (v). EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), declaran que se obligan de forma expresa e irrevocable, a cumplir y a pagar a partir de la fecha de la entrega del inmueble objeto del presente contrato, las cuotas de Administración que, conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal, cobre la Administración tanto provisional o como la definitiva, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagará los intereses que esta determine por cuotas o saldos de cuotas de administración no pagados y que renuncia a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial.

OBRAS FUTURAS. Si para el momento de la entrega del inmueble aún se están adelantando obras en los exteriores o en las zonas comunes del conjunto, EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), desde ahora, acepta esta posible incomodidad y se obliga a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el Proyecto SANTA ANA 107, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en un futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios, para el desarrollo de las mismas. Igualmente acepta, desde ahora, que mientras EL PROMITENTE VENDEDOR tenga algún inmueble de su propiedad dentro de este conjunto, podrá ingresar, bajo su responsabilidad, personas interesadas en adquirirlos, en este o en otros proyectos que esté vendiendo EL PROMITENTE VENDEDOR.

SEGUNDA. - TRADICIÓN. Los lotes en mayor extensión fueron adquiridos por GUAYABA DIGITAL S.A a título de compraventa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mediante escritura pública No. xxxx de xxx de xxxx de 20xx, registrada debidamente en las anotaciones números xx, xx y xx de los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-514552, 50N-1056208 y 50N-112354, respectivamente. Lotes que serán transferidos por GUAYABA DIGITAL S.A., en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107.**

TERCERA. -PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de la venta que se promete por este contrato, es [] MIL PESOS (\$[]) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, suma que el El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) única y exclusivamente a la cuenta No. xxxxxxxxxxxxxx de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A** a nombre del Fideicomiso **FAI SANTA ANA 107**, de la siguiente forma:

CUADRO PAGOS

	FECHA	VALOR
Cuota separación		
Cuota 1		
Cuota 2		
Cuota 3		
Cuota 4		
Cuota 5		
Cuota 6		
Cuota 7		
Cuota 8		

Cuota 9
Credito

Igualmente, las Partes aceptan y manifiestan que cualquier pago realizado a cuenta bancaria diferente a la establecida en la presente cláusula, se tendrá como no recibido, por lo que EL PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se compromete a realizar los pagos de la manera pactada.

FORMA DE PAGO:

1.- El no pago de alguna de las cuotas o todas las cuotas en las fechas señaladas en el anterior cuadro y pactadas en esta cláusula constituye mora e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pagará los intereses de mora que llegaren a causarse, si potestativamente **EL PROMITENTE VENDEDOR** le permite continuar con la negociación, con intereses liquidados a la tasa máxima legalmente permitida por la legislación. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá también resolver de pleno derecho el presente contrato, debido a que el incumplimiento de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se tendrá como desistimiento, quedando, en consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con plena libertad, para retener los dineros pactados a título de arras y con la obligación de restituir la diferencia entre el dinero entregado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le envíe a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una comunicación en la que se le indique que por la mora en el pago del precio tomó la determinación de resolver el presente contrato.

2.- El saldo, es decir, la suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS MONEDA CORRIENTE (\$xxxxxxxxxxxxxx)** correspondiente al xx% del valor del inmueble, serán cancelados con el producto de un crédito que se obliga(n) a obtener oportunamente del BANCO o ENTIDAD FINANCIERA que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), escojan y que garantizará(n) con hipoteca abierta y sin límite de cuantía que se constituirá en el mismo instrumento que perfeccione este contrato, y cuya carta de aprobación y ratificación del crédito, debe ser entregada por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al PROMITENTE VENDEDOR por lo menos noventa (90) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) realizar los trámites necesarios ante la entidad financiera y cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la misma para el otorgamiento del crédito sin perjuicio de la colaboración que pueda prestar LA PROMITENTE VENDEDORA para el trámite del crédito sin que LA PROMITENTE VENDEDORA asuma por ello responsabilidad alguna con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o se disminuya la responsabilidad de éste en el adelantamiento del debido trámite. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresamente a la entidad financiera para que el producto del citado crédito sea pagado directamente al FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 administrado por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., mediante abono a su cargo o en su defecto, mediante el pago directo.

PARAGRAFO PRIMERO. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en caso de que LA ENTIDAD

FINANCIADORA, no le otorgara el crédito o lo hiciere por una suma menor a la solicitada, el(la)(los) promitente(s) comprador(a)(es) buscará(n) otra forma de financiarse o pagará con recursos propios, de no ser así, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de la respectiva comunicación, **LA PROMITENTE VENDEDORA** definirá la resolución automática del presente contrato, caso en el cual instruirá CREDICORP

CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para que en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FAI SANTA ANA 107 genere el descuento de las arras y restituya a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** los dineros que queden después de realizado el descuento de la penalidad. De lo contrario **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) cancelar a LA PROMITENTE VENDEDORA la diferencia entre el valor solicitado y el valor aprobado, o convenir con ésta la forma de pago de la mencionada suma. Pago que en ningún caso podrá exceder al plazo que se tiene para el otorgamiento de la escritura pública prevista en este Contrato. Si el otorgamiento del crédito se retrasa (30 DÍAS) LA PROMITENTE VENDEDORA, enviará una comunicación informando a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de qué fecha se causarán intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera.

PARAGRAFO SEGUNDO. - INTERESES. A partir de la fecha de transferencia de los inmuebles objeto de esta promesa y hasta la fecha de pago o abono efectivo de la parte del precio a ser financiado según carta de crédito aprobado. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán pagar al FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. intereses corrientes, liquidados sobre dicha cantidad a la tasa mensual anticipada, pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual. El no pago de las cuotas en cada una de las fechas señaladas en esta cláusula constituye mora en el pago del precio e incumplimiento del contrato. En tal caso, sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier otra acción derivada del incumplimiento, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a favor del FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 los intereses moratorios que se llegaren a causar, liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio. Las partes convienen que los pagos que debe(n) realizar **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en la fecha del otorgamiento de la escritura pública que perfeccione el presente contrato, se harán en dinero en efectivo o mediante la entrega de cheque de gerencia girado a la orden del FIDEICOMISO.

PARAGRAFO TERCERO: Todos los pagos previstos en el presente contrato deberán ser cancelados, única y exclusivamente con la Tarjeta de Recaudo entregada al PROMITENTE comprador, que se encuentra a nombre del FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 administrado por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., y cualquier pago que realicen a **EL PROMITENTE VENDEDOR** o un tercero diferente del FIDEICOMISO RESERVA DEL BOSQUE no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

PARAGRAFO CUARTO: Como la obligación principal de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, es pagar el precio de venta del inmueble objeto del presente contrato, cualquier demora en el pago, o incumplimiento en alguna de las sumas indicadas en el presente contrato, ya sea por cuota inicial, subsidios o créditos, dará lugar a declarar el incumplimiento de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y se entenderá que éstos ha (n) desistido del negocio contenido en el presente contrato. El contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial y **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá ofrecer en venta nuevamente el inmueble a un tercero una vez se formalice dicha declaratoria, mediante carta enviada al **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, lo cual es autorizado por **EL EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**,

para lo cual bastará simplemente la comunicación dirigida a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en donde se haga uso de este derecho. Caso en el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará la devolución de los dineros a que haya lugar y entregados con ocasión de la firma de este contrato a **EL EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, causándose una penalidad para **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** equivalente ala suma entregada como arras.

En el evento de pagarse algún valor de dinero antes pactado con el producto de un crédito o leasing, la

financiación, se deberá tramitar ante una entidad financiera autorizada y de trayectoria (debidamente reconocida y vigilada por la Superfinanciera o la entidad que haga sus veces. En caso de que esta entidad sea una cooperativa deberá igualmente estar autorizada, ser reconocida, con amplia trayectoria y vigilada por la Supersolidaria o la entidad que haga sus veces. Sin embargo, EL PROMITENTE VENDEDOR, se reserva el derecho de estudiar y aceptar o no dicha entidad, en caso de no ser aceptada esta, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a tramitar el crédito en otra entidad que cumpla con las condiciones señaladas en este párrafo).

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se obligan a mantener la capacidad y condiciones de endeudamiento hasta el día en que sea desembolsado el crédito. No mantener las condiciones o no comparecer en los tiempos con el cierre financiero, será causal para decretar el incumplimiento.

PARÁGRAFO SEXTO: En caso de existir un excedente en el cierre financiero, este se abonará a los siguientes gastos en orden; i) prorrata del predial liquidado desde la fecha de entrega del inmueble hasta el último día del año calendario; ii) gastos notariales; iii) gastos de registro y beneficencia, iv) si llegase a existir un saldo adicional se hará la devolución a los 8 días hábiles siguientes a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO SÉPTIMO: La solicitud del avalúo es responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberán cancelar el avalúo y estudiode títulos del inmueble objeto del presente contrato con una anticipación no inferior a 90 días calendario de la fecha programada para la firma de la correspondiente escritura.

PARAGRAFO OCTAVO: En caso de que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), EL(LA)(LOS)

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no agilice el crédito en las fechas pactadas inicialmente en esta promesa de compraventa, y se traslade el proceso de escrituración al año siguiente, el pago del Impuesto Predial y Paz y Salvo del predio, cargos básicos de servicios públicos, administración y demás, correrán por cuenta del EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

CUARTA. - IMPUESTOS, SERVICIOS Y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. LA PROMITENTE VENDEDORA declara que respecto de (los) inmueble(s) objeto de esta PROMESA previo a su entrega se presentarán, de ser el caso, la(s) declaración(es) privada(s) del impuesto predial y efectuado el pago correspondiente, y se entregarán, según el caso, a paz y salvo por concepto de valorización. El impuesto predial, las contribuciones, costos, gravámenes de carácter Nacional, Municipal, respecto del inmueble prometidos en compraventa que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la escritura del apartamento, serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO. - De lo anterior se exceptúa el pago de cualquier contribución de valorización, que se decreta con posterioridad a la firma del presente documento, la cual será a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reembolsará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de que trata esta PROMESA, los valores que éste haya cancelado a las empresas de gas natural, por concepto de la cancelación de derecho de conexión, para lo cual emitirá una cuenta de cobro por concepto del reembolso con los soportes que acrediten el valor que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) reembolsar.

PARÁGRAFO TERCERO. - Los reajustes que se causen o liquiden respecto del inmueble objeto del presente **CONTRATO**, por las Empresas de Teléfonos, Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado y Gas domiciliario de Tunja, a partir de la entrega del inmueble prevista en esta **PROMESA** serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO CUARTO. - **EL PROMITENTE VENDEDOR** entrega el inmueble dotado de servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y Gas Natural. Los derechos de conexión de gas natural serán asumidos por parte del **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO QUINTO. - **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no se hace responsable por las demoras en los procedimientos y trámites para la instalación, conexión, facturación, y prestación del servicio, por parte de la Empresas prestadoras de los servicios públicos. En este evento la **PROMETIENTE VENDEDORA**, acudirá a mecanismos alternativos para la prestación de estos servicios, que sean posibles. En este evento podrá conectar servicios provisionales.

PARÁGRAFO SEXTO. - El costo de la línea telefónica estará(n) a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE (S)COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato, asumirá(n) las cuotas de administración de la propiedad horizontal a la cual se someterán el (los) inmueble (s) objeto de esta **PROMESA**.

QUINTA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO. **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara que los lotes de mayor extensión sobre los cuales se construyen el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta en virtud de este **CONTRATO** es(son) de su exclusiva propiedad, no lo(s) han enajenado por acto anterior al presente, y se halla(n) libre(s) de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis, y el (los) inmuebles objeto de esta **PROMESA** serán entregados en los mismo términos a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios, frente a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y frente a terceros, respecto del inmueble objeto del presente contrato, de la construcción del proyecto inmobiliario y se obliga a dejar plasmada esta obligación en el documento por medio del cual se transfiera la propiedad del inmueble objeto del presente contrato a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por parte del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En cuanto a hipotecas, el lote de mayor extensión podrá soportar hipoteca a favor de la entidad que financie la construcción del proyecto, en todo caso el **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a cancelar la hipoteca en la prorrata correspondiente al (los) inmueble(s) objeto de esta **PROMESA**, en la misma escritura pública de compraventa que perfecciona el presente **CONTRATO**.

PARÁGRAFO TERCERO. - Se obliga **LA PROMITENTE VENDEDORA** a adelantar los trámites para el desenglobe catastral, una vez otorgado el reglamento de propiedad horizontal. En caso de que haya cambio de año y no se haga el desenglobe, el **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, deberá cancelar, según su coeficiente a prorrata el valor de del predial, para lo cual el **PROMITENTE VENDEDOR** expedirá la correspondiente cuenta de cobro o factura.

SEXTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA. Las partes acuerdan que la firme la escritura pública de compraventa para la transferencia del (los) bien (es) inmueble (s) objeto de este contrato a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se llevará a cabo el día **XX DE XXXXXXXXXXXXX DE 202X** a las **XX:00a.m EN LA NOTARIA XXXXXXXX DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**. Sin perjuicio de lo anterior y por necesidades del proyecto, la fecha, hora y lugar para suscribir la escritura pública de compraventa a que hace referencia esta cláusula, podrán ser modificados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** mediante comunicación escrita dirigida a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en donde se le notifique tal circunstancia. La notificación mencionada deberá ser enviada por **LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con por lo menos diez (10) días hábiles de antelación a la fecha prevista en esta cláusula para la suscripción de la escritura pública.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA otorgará la escritura pública de compraventa del bien inmueble siempre y cuando: **I) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, estén **A PAZ Y SALVO** en el cumplimiento de sus obligaciones con **LA PROMITENTE VENDEDORA** antes de la fecha de escrituración; **II)** Estuviere aprobada la financiación por la respectiva cuantía, de que da cuenta el presente Contrato. En la Carta de Aprobación de la financiación, la entidad financiera deberá señalar, (1) la cuantía y (2) la vigencia de la financiación, la cual deberá cubrir mínimo dos meses de vigencia contados desde la fecha pactada de escrituración, **III). EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, estén **A PAZ Y SALVO** de la cuota inicial, **IV)**. Tener carta de crédito aprobada, ratificada y vigente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día fijado para la firma de la Escritura Pública de Compraventa del bien inmueble **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no hubiere podido efectuar (1) el pago del Impuesto Predial o (2) hacer la presentación de la declaración del auto-avalúo del predio, o (3) el pago del impuesto de valorización o (4) no pudiere obtener el paz y salvo respectivo, por causas imputables a las autoridades públicas respectivas, o (5) no se hubiere asignado matrícula inmobiliaria al inmueble objeto del presente Contrato, el otorgamiento de la Escritura Pública se prorrogará hasta el trigésimo (30) día hábil siguiente a la fecha de su obtención y/o pago, para lo cual **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dará los respectivos avisos por escrito por correo certificado o email a **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en la dirección de notificación declarada por éste último en el presente contrato del aplazamiento de la firma de la escritura por dicha causa e informará de la nueva fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa de Bien Inmueble, una vez obtenido el documento que dio lugar al aplazamiento. La Escritura Pública se firmará en la Notaría prevista en la presente cláusula, en la fecha y hora que indique **LA PROMETIENTE VENDEDORA** sobre la nueva Fecha de Otorgamiento. Igualmente podrá prorrogarse en los términos establecidos en este párrafo cuando se presenten demoras no atribuibles al vendedor como lo son situaciones de orden nacional, escasez de materiales, dificultades climáticas, situaciones que serán certificadas por el interventor, demoras en los tiempos de las instituciones como registro, catastro, cuando existan cambios de normatividad o situaciones de fuerza mayor y caso fortuito como pandemias, emergencias sanitarias, paros nacionales, etc.

PARÁGRAFO TERCERO: Se deja estipulado que el término dispuesto para el desarrollo del periodo de construcción será de 18 meses, prorrogables por 12 meses más, contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas condiciones de giro.

SÉPTIMA. - GASTOS. LA PROMITENTE VENDEDORA cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la escritura pública de compraventa. El restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales, así como el cien por ciento (100%) de los derechos de Beneficencia y Registro de la escritura pública de compraventa y la totalidad de los que se causen por concepto de la hipoteca y los gastos de legalización del crédito si se causaren, estarán a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

OCTAVA. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el evento en que el (los) inmueble (s) objeto de esta **PROMESA**, vaya(n) a ser afectado(s) a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de mil novecientos noventa y seis (1996) modificada por la ley 854 del 2003, se obliga (n) a que el(la) cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a firmar la escritura pública de compraventa prometido.

NOVENA. - ARRAS DE RETRACTO. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), acuerdan como arras del presente contrato, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de la venta, que se regulan conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio y en el artículo 1859 del Código Civil, las cuales perderá(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o ésta se las restituirá dobladas, en caso de retracto. Esta suma se entiende entregada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de conformidad con lo indicado en la cláusula tercera de la presente promesa. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma del presente contrato de promesa de compraventa hasta la fecha de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), entienden que se aplicaran las arras, cuando: (i) Desiste del negocio y así lo manifiesto por cualquier conducto o (ii) Presenta mora de más de treinta (30) días en las cuotas pactadas en esta Promesa de compraventa o (iii) se abstenga de tramitar y legalizar oportunamente el subsidio y/o el crédito con los que se pagará el precio del inmueble objeto del presente contrato o iv). Por incumplimiento de alguna de las cláusulas previstas en este contrato. En estos casos, autoriza que se le descuentela suma señalada como arras, de los dineros entregados a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARAGRAFO PRIMERO: cumplida la presente cláusula, el inmueble se liberará por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

DÉCIMA. - ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE. LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble objeto del presente Contrato a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, según cada caso, en las siguientes condiciones:

1. En el caso de que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** haya(n) pagado el cien por ciento (100%) del precio del inmueble objeto del presente Contrato antes o para la fecha de otorgamiento pactada, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes contados desde la fecha de firma de la escritura pública, siempre y cuando aparezca registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del apartamento la venta en favor del **COMPRADOR**.
2. En el caso de que el saldo del precio del inmueble objeto del presente Contrato, sea pagado con producto de un crédito hipotecario, lo cual se debe producir a la inscripción del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble objeto de venta donde conste la Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble dentro de los cinco (5) días calendario posteriores al desembolso del crédito.
3. En los eventos de orden nacional, escasez de materiales, dificultades climáticas, situaciones que serán certificadas por el interventor, demoras en los tiempos de las instituciones como registro, catastro, cuando existan cambios de normatividad o situaciones de fuerza mayor o caso fortuito como pandemias, el plazo de entrega se prorrogará por un término igual al de la duración del evento, contado a partir de la fecha en que hubiere cesado el evento o la fuerza mayor o caso fortuito, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso por escrito por correo certificado o email, dirigido a la dirección de notificación

declarada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el presente Contrato, informando (1) los eventuales hechos de fuerza mayor o caso fortuito, (2) su duración y (3) la fecha de entrega del inmueble objeto del presente Contrato. En el caso contemplado en este literal, se prorrogará la entrega del inmueble durante el tiempo que dure el evento o la fuerza mayor o caso fortuito. Se tendrán como eventos de fuerza mayor o caso fortuito los siguientes hechos, pero sin limitarse a ellos, hechos de la naturaleza, terrorismo, asonada, huelgas que afecten a cualquiera de quienes conforman **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a sus contratistas o sus proveedores, escasez de materiales, hechos malintencionados de terceros, demoras en que incurran los contratistas o proveedores de la construcción o demoras relacionadas con las obras de urbanismo del **PROYECTO SANTA ANA 107**, a cargo de terceros o demoras en la instalación de los servicios públicos, actos de tercero(s), orden de autoridad o circunstancias propias de la construcción tales como suspensión o cierre de la obra en que no medie culpa o negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

4. **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el inmueble con los correspondientes servicios de agua, energía, alcantarillado debidamente conectados (pudiendo ser provisionales), y cancelados hasta la fecha de entrega del inmueble. La instalación del servicio público del gas será entregada, pero sus derechos de conexión serán asumidos por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. La entrega del inmueble se hará por parte del constructor(es), mediante la suscripción de un acta, en la cual constarán, las condiciones y especificaciones en que se entrega y recibe el inmueble, las observaciones del inmueble serán depositadas en una acta de reparaciones donde se especifiquen arreglos de posventa o ajustes y reparaciones que sea necesario atender por parte del constructor o constructores, pero en ningún caso podrán constituirse en causa suficiente para que **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se niegue a recibir el inmueble, de ser así, se entenderá, que en la fecha indicada **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha recibido el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, por lo que el **PROMITENTE VENDEDOR** dará por entregado y recibido el inmueble para todos los efectos, a partir del día fijado para la entrega, momento a partir del cual, serán de cargo de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los intereses de subrogación, del crédito si lo hubieren, las cuotas de administración y el pago de los servicios públicos que correspondan al inmueble, obligaciones que prestarán mérito ejecutivo con base en el presente contrato. Quedando a disposición de los compradores las llaves, en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o donde esta le señale, entendiéndose que ha sido abandonado y no respondiendo por el deterioro que pueda sufrir el mismo, se dejará constancia en acta de su estado a la fecha en que debió ser recibido.

PARÁGRAFO PRIMERO. -Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre lista para efectuar la entrega, en los eventos antes mencionados, comunicará por escrito a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** la fecha de entrega mediante carta enviada por correo o email a la dirección registrada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** la cual deberá comparecer a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha fijada en la comunicación. Si no se presentare o no recibiere el(los) inmueble(s), **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá darlos por entregado(s), suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acredite el hecho de la entrega y dejando a disposición de los **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, las llaves del inmueble en la administración de la copropiedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, no obstante, la forma de entrega antes pactada, renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de ésta haciendo por tanto la venta prometida firme e irrevocable.

PARÁGRAFO TERCERO. - LA PROMITENTE VENDEDORA no obstante la entrega del(los) inmueble(s) previsto(s) en la presente cláusula, se reserva el derecho de mostrar el apartamento modelo, durante todo el tiempo requerido para efectuar las ventas de los inmuebles que hacen parte de la urbanización, conjunto o propiedad horizontal que se constituya en desarrollo del proyecto adelantado sobre el predio de mayor extensión. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para hacer cambios urbanísticos en la ubicación de los servicios comunales, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento de éste(os).

PARÁGRAFO CUARTO: Conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, techos, fachadas, tanque de agua y equipos, redes hidráulicas, de energía, de gas, de teléfono, circulaciones vehiculares y peatonales, portería, se efectúa de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas según las actas correspondientes. Por lo anterior desde el momento de la entrega se causará y pagará por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de la Administración al Administrador Transitorio o Definitivo existente en dicha fecha para la manutención de las áreas comunes. En el mismo sentido, respecto a la **ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE LA PROMITENTE VENDEDORA**, el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, menciona que los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General de Copropietarios o en su defecto al Administrador Definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total del coeficiente de la copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

DÉCIMA PRIMERA. - VENCIMIENTO DE GARANTÍAS. La(s) garantía(s) del(los) inmueble(es) descritos(s) en la cláusula primera de este contrato, se pierde(n) por el uso inadecuado del(los) bien(es), por no atender las instrucciones relacionadas en el manual del propietario o por efectuar reparaciones por terceros sin autorización del constructor. Los plazos de las garantías contados a partir de la entrega del(los) inmuebles(s) son los siguientes: a.) Sistema hidráulico, doce (12) meses. b.) Sistema eléctrico doce (12) meses. c.) Gotera cubierta, doce (12) meses. c.) humedades, doce (12) meses. Instalación doce (12) meses. e.) Cerraduras, un (1) mes. f.) Ventanería: instalación y seguros seis (6) meses. g.) Red hidrosanitaria, doce (12) meses. h.) Enchape: despicado, rayones, manchas que no queden anotados en el acta de entrega del apartamento no tienen garantías, fisuras por asentamiento doce (12) meses. i.) Aparatos sanitarios: despicados, rayones, manchas, figurados que no queden anotados en el acta de entrega del apartamento no tienen garantía. j.) Electrodomésticos: estufa, la misma garantía que ofrece el proveedor a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

DÉCIMA SEGUNDA. - ACABADOS. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que **EL**

PROMITENTE VENDEDOR, entregará los inmuebles y las zonas comunes del Proyecto, conforme el documento anexo No 1, firmado en la promesa de compraventa, así como con los acabados ofrecidos en la sala de ventas del proyecto, pero podrá modificarlos, sustituirlos y/o remplazarlos en todo o en parte por acabados similares o de igual o superior calidad, cuando le fuere imposible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares. Para tal **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declaramos: i). Que conocemos y aceptamos el anexo que hace parte del presente contrato, en el cual se determinan las condiciones y especificaciones de acabados bajo las cuales se entregará el inmueble y ii): En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de

los materiales ofrecidos y/o de los utilizados para acabados, EL PROMITENTE VENDEDOR no garantizará la exactitud de tonos de cerámicas, pintura y/o madera para las reparaciones que deba realizar, caso en el cual se utilizarán materiales y productos de especificaciones similares.

PARÁGRAFO: REFORMAS. Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, las obligaciones que asume **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en su caso, se limitan a reponer los materiales utilizados por ésta en el diseño original del(los) inmueble(s) y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o trabajos Efectuados por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** e igualmente las garantías otorgadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al(los) inmueble(s) que no haya(n) sido efectuado(s) por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a hacer modificación alguna en el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

DÉCIMA TERCERA. ESTRATO: El lote de mayor extensión es actualmente estrato XXXXXXXX (X). En todo caso, el estrato será el que otorgue la entidad correspondiente.

DÉCIMA CUARTA. - PROHIBICIÓN DE CEDER EL CONTRATO. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

no podrá(n) ceder el presente contrato, sin la previa, expresa y escrita aceptación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y del fideicomiso, por intermedio de su vocera, quien se ha reservado la facultad de no aceptar cesiones ateniendo sus políticas internas y normas que la regulan.

DÉCIMA QUINTA. - ARBITRAJE. Salvo el cobro de títulos ejecutivos, cualquier controversia derivada o que surja con ocasión del presente CONTRATO será resuelto por un tribunal arbitral integrado por un (1) árbitro elegido de común acuerdo por las Partes o en su defecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El arbitraje será institucional y regido por la ley 1563 de 2012 y cualquier disposición que la derogue, aclare modifique o complemente. El Tribunal sesionará el mencionado centro de arbitraje y aplicará, en cuanto honorario de árbitros, secretario y gastos de administración, las tarifas establecidas por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal decidirá en derecho.

DÉCIMA SEXTA. - ORIGEN DE RECURSOS. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que los recursos que ha(n) pagado y que pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** por concepto del precio de los inmuebles objeto de este contrato no provienen ni provendrán de ninguna actividad ilícita.

DÉCIMA SÉPTIMA. - En caso de fallecimiento de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** o de uno cualquiera de ellos, el presente contrato se dará por terminado en forma inmediata, quedando desde ahora plenamente facultado **EL PROMITENTE VENDEDOR** para disponer incondicionalmente de los inmuebles aquí prometidos a partir del momento en que por cualquier medio idóneo se entere de dicho suceso y de acuerdo con ello procederá a restituir los dineros que tenga recibidos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, sin penalización alguna ni intereses por ningún concepto, conforme se indique en el correspondiente proceso de sucesión que deberán adelantar los herederos.

DÉCIMA OCTAVA. ANEXOS. - Hacen parte del presente contrato los documentos que se enumeran a continuación: 1. Anexo de especificaciones.

DÉCIMA NOVENA. - LEGISLACIÓN APLICABLE: El presente contrato se registrará por las normas pertinentes del Código de Comercio y legislación Civil concordante.

VIGÉSIMA. DIRECCION PARA CORRESPONDENCIA. - Será responsabilidad de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) comunicar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección, teléfono y/o correo electrónico. Si no se comunican los cambios, las notificaciones se entenderán surtidas a los datos (dirección, teléfono y/o correo electrónico) registrados oficialmente por el EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) en este documento. DATOS DE NOTIFICACIÓN:

PROMITENTE VENDEDOR:

SANTA ANA 107 S.A.S.

DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXX Bogotá

CORREO ELECTRÓNICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TELÉFONO MÓVIL: XXXXXXXXXX

COLOMBIA CMF S.A.

DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXX Bogotá

CORREO ELECTRÓNICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TELÉFONO MÓVIL: XXXXXXXXXX

PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXX

CORREO ELECTRÓNICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TELÉFONO FIJO XXXXXXXXXXXXXXXX

TELÉFONO MÓVIL XXXXXXXXXXXXXXXX

VIGÉSIMA PRIMERA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil constituido medio de documento privado de fecha XXXXXX (XX) de XXXXXXXXX de 202x.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DECLARACIONES Y ACEPTACIONES DE EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES). - EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) declara(mos) y acepta(mos): a) Autorizo(amos) expresamente a EL PROMITENTE VENDEDOR a utilizar nuestros datos personales para el desarrollo de los fines propios de la relación contractual que se establezca. Igualmente, para que en el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR desarrolle alianzas comerciales con otras entidades que busquen ofrecer productos o servicios que puedan resultar de mi interés, me contacten. Así como para la realización de actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que sean realizadas directamente por EL PROMITENTE VENDEDOR, mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares. b) Declara(mos) y acepta(mos) que EL PROMITENTE VENDEDOR me ha informado los derechos y deberes que tengo sobre mis datos tales como entregar, recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable, y comprensible de los mismos directamente o por interpuesta persona, así como a que tengo el derecho y el deber de actualizar y rectificar los datos personales suministrados. c) Declara(mos) y acepta(mos) que mis (nuestros) recursos provienen de actividades que tienen un origen lícito y provienen directamente de la actividad económica de legal, los cuales se desarrollan dentro del marco legal colombiano, y autorizo a EL PROMITENTE VENDEDOR o a quien represente sus derechos para realizar consultas, reportes y controles dentro de la política de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo en las fuentes que considere necesarias y para efectuar los reportes a las autoridades competentes que considere necesarios que regulen el tema. d) Declara(mos) y acepta(mos) que he(mos) recibido la

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INMUEBLE FUTURO PROYECTO SANTA ANA 107 BOGOTA

información, cierta, clara, suficiente y oportuna sobre las características, condiciones, medidas de seguridad, recomendaciones, costos y riesgos en la celebración del negocio jurídico con EL PROMITENTE VENDEDOR, conozco y entiendo mis obligaciones y me comprometo a cumplir las condiciones acá plasmadas. e) Declara(mos) y acepta(mos) que este contrato se haga público cuando se requiera sin más requisitos que esta declaración.

VIGÉSIMA TERCERA: Las partes manifiestan que no reconocen validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente negocio y que el presente contrato, sus anexos y documentos integrales constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento que alguna o algunas de las disposiciones contenidas en el presente contrato se consideren inválidas, ilegales, inejecutables, o resulta nula según ley o fallo judicial, se entenderá que la validez, legalidad y ejecución de las disposiciones restantes contenidas en este contrato no se verán afectadas o inválidas, y tal nulidad o invalidez no invalidará el contrato en su totalidad, sino que se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se decidieran nulas y los derechos y obligaciones de las partes contratantes serán interpretadas y conservadas en las formas que el derecho proceda.

PARAGRAFO SEGUNDO: El presente contrato se rige por las leyes civiles y comerciales colombianas sin excepción alguna ni discriminación de la nacionalidad de las partes o el lugar de suscripción de este documento.

PARAGRAFO TERCERO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) entiende(n) y acepta(n) que aunque el presente es un contrato de adhesión y que, con su firma, una vez leídas, discutidas y aceptadas, se adhieren a las condiciones del mismo, también entiende(n) y acepta(n) que tiene derecho a realizar observaciones y pedir que se modifiquen condiciones con las que no están de acuerdo, pero solo hasta antes de la firma del presente contrato, toda vez que inmediatamente este suscrito se entenderá aceptado en su totalidad.

PARAGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR informa y EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) entiende(n) y acepta(n) que los renders, maquetas, representaciones, ilustraciones y/o dibujos del proyecto presentados en el soporte comercial publicitario corresponden a representaciones gráficas ilustrativas por lo que algunas características como colores, acabados, o diseño pueden variar en las versiones finales aprobadas sin que se constituya un incumplimiento a la oferta comercial. La ambientación de la vivienda que se encuentra en exhibición es una sugerencia de amoblamiento exclusiva para fines decorativos, no hace parte de la oferta comercial y por tanto no está incluida en la entrega del inmueble.

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

VIGÉSIMA QUINTA-FIRMA ELECTRÓNICA / DIGITAL: Las Partes declaran que el presente Contrato será suscrito mediante firma electrónica / digital a través de la aplicación Signio, que provee un proceso de firma electrónica / digital que garantiza el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación vigente (Ley 527 de 1999, y demás normas que la reglamentan): autenticidad (identidad de los firmantes), integridad (no alteración del documento luego de su firma) y no repudio (la debida trazabilidad).

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA -NOTIFICACIONES. Cualquier comunicación y/o notificación que una parte deba remitir a la otra se hará a cualquiera de las direcciones físicas y/o de correo electrónico indicadas en el presente contrato. Las Partes declaran expresamente que el correo electrónico será un mecanismo de notificación para la remisión y recibo de cualquier comunicación o notificación.

De manera particular las Partes autorizan que todas las comunicaciones, certificaciones, memorandos y, en general, cualquier documento relacionado con el presente contrato, podrá ser firmado de manera electrónica /digital a través de la plataforma Signio.

Certificando las partes que hemos leído y discutido la información recibida y plasmada en este documento y que es clara, suficiente y comprensible, por tanto, en señal de aceptación y capacidad, firman de manera libre y espontánea. Se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá, a los XX días del mes de XXXXXXX de 2025.

EL PROMITENTE VENDEDOR

SANTA ANA 107 S.A.S.
Nit. 901.651.571-5,
Representante Legal

COLOMBIA CMF S.A.
Nit. 830.121.418-5
Representante Legal

EL (LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)

Nombre: : Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CC: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: -----

----- (____). -----

FECHA DE OTORGAMIENTO: _____ (____) DE _____ DEL AÑO
DOS MIL VEINTICINCO (2025).-----

OTORGADA EN LA NOTARIA XXX (XXX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ ---

CÓDIGO NOTARIAL: -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN

CÓDIGO REGISTRAL	ACTO O CONTRATO	CUANTÍA
0843	CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN	\$
0125	COMPRAVENTA	\$
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	\$

I. CANCELACIÓN DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE.

DE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" NIT. XXXXXXXXXXXX.

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., NIT. 900.520.484-7, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 NIT. 900.531.292-7.

II. - COMPRAVENTA.

No.	VENDEDOR(ES)	Clase doc.	No. documento	%
	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO	NIT.	900.531.292-7	100

minuta redactada a otorgar la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

PRIMER ACTO

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA

A). **MANUELA RESTREPO BARRIOS**, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en [*], obrando en calidad de Apoderada General de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 900.520.484-7, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, quien actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107** con **NIT 900.531.292-7**, quien en adelante y para los efectos del presente instrumento público se denominará **EL TRADENTE**.

B). **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXXXXXXXXX**, quien actúa en calidad de Representante Legal de **SANTA ANA 107 S.A.S.** con NIT. 901.651.571-5, sociedad comercial domiciliada en Bogotá legalmente constituida por documento privado de fecha **xxxxxxxxxx (xx)** de **xxxxxxxxxx** de dos mil **xxxxxxxxxx (20xx)**, inscrita el **xxxxxxxxxx (xx)** de **xxxxxxxxxxxxxx** de dos mil **xxxxxxxxxxxxxx (20xx)**, bajo el número **xxxxxxxxxxxxxx** del libro **xx**, según lo acredita con el certificado de existencia y representación que se presenta para su protocolización, sociedad que ostenta calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR**, dentro del Patrimonio Autónomo

denominado **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 y C).** CAMILO EDUARDO MOLANO KISHEL, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.177.984 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **COLOMBIA CMF S.A.** con NIT. 830.121.418-5, sociedad comercial domiciliada en Bogotá legalmente constituida por documento privado de fecha xxxxxxxxxxx (xx) de xxxxxxxxxxx de dos mil xxxxxxxxxxx (20xx), inscrita el xxxxxxxxxxx (xx) de xxxxxxxxxxx de dos mil xxxxxxxxxxx (20xx), bajo el número xxxxxxxxxxx del libro xx, según lo acredita con el certificado de existencia y representación que se presenta para su protocolización, sociedad que ostenta calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR , dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107** y quienes para los efectos del presente instrumento público se denominara **EL(LOS) VENDEDOR(ES)**.

D) _____ quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA**, contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha xxxxxxxxxxx se celebró entre i). **COLOMBIA CMF S.A.**, en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; ii). **SANTA ANA 107 S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR; iii). **FONAMENTS S.A.S.**, en calidad de FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, iv). **GUAYABA DIGITAL S.A.** en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y v). **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, actuando en calidad de FIDUCIARIA, el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FAI SANTA ANA 107**, contrato de fiducia que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara conocer y aceptar.

SEGUNDA: En desarrollo de dicho contrato de fiducia se conformó el patrimonio autónomo denominado **FAI SANTA ANA 107**.

TERCERA: Que, en virtud del presente contrato, le fue transferido al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107** los inmuebles en mayor extensión ubicado en la xxxxxxxxxxxxxxxx, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-514552, 50N-1056208 y 50N-112354, de la oficina de registro de instrumentos públicos zona norte y cedulas catastrales números xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx y xxxxxxxx, respectivamente.

CUARTA: Que el inmueble denominado **LOTE ÁREA ÚTIL**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria xxxxxxxxxxxxxxxx, sobre el cual se construyó el **CONJUNTO o edificio SANTA ANA 107** es de propiedad del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, cuya vocera es **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**

QUINTA: En desarrollo y ejecución del Proyecto inmobiliario denominado **SANTA ANA 107**, ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, actúan en calidad de constructores, ni interventores, ni desarrolladores del mismo, ni tampoco responderán por las obligaciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien es el único y exclusivamente responsable de la ejecución y desarrollo del proyecto.

SEXTA: EL(LOS) COMPRADOR(ES), posee(n) la condición de tal(es) en virtud de la suscripción de la promesa de compraventa celebrada con **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR Y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, respecto de la(s) unidad(es) que es(son) objeto de transferencia de dominio a título de Compraventa que se legaliza por este instrumento, en virtud del cual y en su cumplimiento, el **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, procede a transferir el dominio de los inmuebles sobre los cuales recae el presente público instrumento.

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA** que contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO. Por medio de la presente escritura pública **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, transfiere a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):

APARTAMENTO NÚMERO _____, EL CUAL HACE PARTE INTEGRANTE DEL CONJUNTO O EDIFICIO SANTA ANA 107 - PROPIEDAD HORIZONTAL-, UBICADO EN LA NOMENCLATURA URBANA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

INCLUIR LINDEROS ESPECÍFICOS DEL INMUEBLE

Las unidades privadas se separan de los bienes comunes de otros bienes privados y de las zonas de uso público, por medio de muros, columnas o ductos, según descripción gráfica contenida en los planos aprobados para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal, que forman parte de la escritura que contiene dicha reglamentación.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N _____**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona norte.

PARÁGRAFO PRIMERO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO. No obstante, la mención de área, cabida y linderos, este inmueble se transfiere como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO TERCERO: la transferencia como cuerpo cierto no exonera de responsabilidad a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR al respecto, ni implica renuncia a los derechos o facultades de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO CUARTO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente, el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) COMPRADOR(ES), conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades transferidas, las zonas comunes y las dependencias que le entregan EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR -DESARROLLADOR-.

PARAGRAFO SEXTO: EL(LOS) COMPRADOR(ES), manifiesta(n) que identificó (aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de el (los) inmueble(s) objeto de este contrato y del edificio al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las

dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos correspondientes a el edificio y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados de el (los) inmueble(s) objeto de contrato.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Las partes del presente instrumento, reconocen y aceptan que el único y exclusivamente responsable por el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario fue EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR - DESARROLLADOR-, COMERCIALIZADOR y ENAJENADOR quien tiene a su cargo las obligaciones inherentes a la del enajenador de vivienda, exonerando de forma expresa a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, y/o EL FIDEICOMISO por cualquier responsabilidad que de ello se pueda derivar.

PARÁGRAFO OCTAVO: ENAJENADOR DE VIVIENDA NUEVA. Para todos los efectos de este contrato, se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva única y exclusivamente al comercializador y enajenador del proyecto, al igual que al desarrollador del proyecto, quienes responderán por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. Se tendrán por estas las obligaciones que emanen del periodo de amparo patrimonial, así como todas las garantías legalmente requeridas en los términos de la Ley 1480 de 2011 y Ley 1796 de 2016, además de aquellas específicamente establecidas este contrato.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES: El inmueble descrito y alinderado en la cláusula anterior, forma parte de **CONJUNTO o edificio SANTA ANA 107 - PROPIEDAD HORIZONTAL-** UBICADO EN LA NOMENCLATURA URBANA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., construido en una porción del lote de terreno, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-XXXXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., cuya área, medidas y linderos tomados de la escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXX (XXXX) del XXXXXXXXXXX (XX) de XXXXXXXXXXX de dos mil veinticinco (2025) de la Notaria xxxxxxxx (xx) de Bogotá D.C., son los siguientes:

INCLUIR LINDEROS GENERALES DEL PROYECTO

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el **CONJUNTO O EDIFICIO SANTA ANA 107 - PROPIEDAD HORIZONTAL-** del que forma parte la unidad de propiedad separada objeto de este contrato, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXX (XXXX) del XXXXXXXXXXX (XX) de XXXXXXXXXXX

de dos mil veinticinco (2025), de la notaria xxxxxxxxx(xx) de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula número 50N-XXXXXXXXXXXXXX.

PARAGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES), manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que se sometió el (los) Inmueble(s) objeto del presente contrato, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento. Las expensas comunes estarán a cargo del **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, a partir de la fecha de esta escritura o de sus causahabientes a cualquier título, al igual que las normas de convivencia contenidas en la citada reglamentación.

CUARTA: TRADICIÓN. Que el inmueble objeto de este contrato que forma parte del **CONJUNTO O EDIFICIO SANTA ANA 107 - PROPIEDAD HORIZONTAL** - fue adquirido como a continuación se indica:

A) Los lotes de mayor extensión, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria números xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx y xxxxxxxxxxxxxxxx de la oficina de registro de instrumentos públicos zona norte, fueron transferidos a título de beneficio en fiducia mercantil por la sociedad GUAYABA DIGITAL S.A.S., en calidad de fideicomitente aportante, a favor de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, mediante escritura pública número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxx) de fecha xxxxxxxxxxxx (xx) de xxxxxxxx de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría xxxxxxxxxxxx (xx) de Bogotá D.C.

B) Mediante escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX) de fecha XXXXXXXXXXXXXX (XX) de XXXXXXXXXXXXXX de dos mil veinticinco (2025), de la Notaría xxxxxxxxxxxx (xx) de Bogotá D.C., englobe, desenglobe, etc.

C). Mediante la escritura pública número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxx) de fecha xxxxxxxxxxxx (xx) de xxxxxxxxxxxx de dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría xxxxxxxxxxxx (xx) del Círculo de Bogotá D.C., **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FAI SANTA ANA 107 y la CONSTRUCTORA COLOMBIA CMF S.A. constituyeron el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO MULTIFAMILIAR O EDIFICIO SANTA ANA 107** desarrollado en el **LOTE ÁREA ÚTIL**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-XXXXXXXXXX**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y se realizó la protocolización de la certificación técnica de ocupación, dando cumplimiento a la Ley 1796 del 2016 y su Decreto Reglamentario 1203 de 2017.

E). Las construcciones que conforman EL CONJUNTO o edificio SANTA ANA 107, fueron levantadas POR EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en desarrollo de la licencia de urbanismo y licencia de construcción, contenidas en las siguientes Resoluciones:

1. Resolución No. xxxxxxxxxxxx de fecha xx de xxxxxxxxxxxx de 202x, mediante la cual se

2. Resolución No. xxxxxxxxxxxx de fecha xx de xxxxxxxxxxxx de 202x, mediante la cual se

Resolución No. xxxxxxxxxxxx de fecha xx de xxxxxxxxxxxx de 202x, mediante la cual

se

QUINTA. VALOR DE LOS APORTES: El precio de venta del inmueble es la suma de _____ PESOS (\$) _____ MONEDA CORRIENTE, que serán cancelados de la siguiente manera:

1) La suma de _____ (\$) _____ MONEDA CORRIENTE, que LA PARTE COMPRADORA pagó(aron) con recursos propios y que el FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 declara recibidos a entera satisfacción.

2) El saldo, es decir la suma de _____ PESOS MCTE (\$) _____, con el producto de un préstamo que le(s) aprobó BANCO XXXXXXXXXX S.A. NIT. XXXXXXXXXXXXXXXX, con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble objeto de este contrato, que en adelante será conocida como **EL BANCO**, en los términos y condiciones expresados en el Contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento, crédito que será liquidado una vez sea entregada a **EL BANCO** la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de tradición y libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor.

EL FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMITENTES, y EL(LOS) COMPRADOR(ES), autorizan expresa e irrevocablemente a BANCO XXXXXXXXXX, para que el producto del préstamo que se le otorgue a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, sea abonado directamente a favor de **EL FIDEICOMISO**. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cumpla (n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza BANCO xxxxxxxxxxxxxx

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las partes **renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria** que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CONSTANCIA: Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del artículo 61 de la Ley 2010 DE 2019 y en consecuencia manifiestan bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en el acto de enajenación es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera del contrato. El Notario advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos.

PARÁGRAFO TERCERO: DECLARACIÓN ORIGEN DE BIENES Y RENTAS: Los comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades lícitas. (1º. Art. 34 C. N.; LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997).

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO. EL FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107, manifiesta que el inmueble transferido por la presente

escritura pública, no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, uso, ó usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonios de familia, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda y demás limitaciones del dominio, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a Hipotecas, el inmueble soporta la constituida en mayor extensión a favor del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NIT. XXXXXXXXXXXXX, por **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, para garantizar el crédito obtenido por los **FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO**, para la construcción del **CONJUNTO O EDIFICIO SANTA ANA 107**, mediante la escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX) de fecha XXXXXXXXXXXX (XX) de XXXXXXXXXXXX de dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaria xxxxxxxx (xx) de Bogotá D.C., debidamente registra en el folio de matrícula inmobiliaria número 50N- XXXXXXXXXXXX, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona norte, por el **FIDEICOMISO**, y traslada como lo ordena la Ley a todos los folios de este derivados, las cuales en la prorrata correspondiente se cancelarán por esta escritura.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Es obligación de las sociedades **SANTA ANA 107 S.A.S.** y **COLOMBIA CMF S.A.**, como **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO**, hacer entrega del certificado expedido por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NIT. XXXXXXXXXXXXX, a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A** dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR** y/o **EL FIDEICOMISO** tiene con la mencionada Entidad y que recae sobre la unidad privada descrita en la cláusula PRIMERA anterior.

PARAGRAFO TERCERO: En virtud de lo establecido en el citado **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del **FIDEICOMISO**, los **FIDEICOMITENTES ENAJENADOR, COMERCIALIZADOR Y DESARROLLADOR Y APORTANTE** de dicho **FIDEICOMISO** quedan obligados al saneamiento por evicción del lote de terreno donde se levanta el **CONJUNTO O EDIFICIO SANTA ANA 107**, así como al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes del referido Conjunto.

PARAGRAFO CUARTO: En todo caso corresponde el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, conjunta y solidariamente a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR ENAJENADOR, COMERCIALIZADOR, DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, en los términos de ley, obligándose a ello con la suscripción de esta escritura, eximiendo a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, de cualquier responsabilidad referente al saneamiento de los bienes transferidos a través de esta escritura.

SEPTIMA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), declaran que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás

erogaciones ya sean del orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, lo anterior **LOS FIDEICOMITENTES**, en cumplimiento de lo reglado por el Artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma.

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de la presente escritura **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, asumirá(n) todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble objeto de la transferencia cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, gas, y energía eléctrica, de acuerdo con el paz y salvo que adjunta **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR**, y en su ejecución se cumplieron todas las normas exigidas por parte de las autoridades municipales.

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 142 de 1994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el Artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997 y en las normas que regulan la prestación de servicio de energía, correrá por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, el costo de la conexión del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura. En el evento en que **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR**, del FIDEICOMISO haya efectuado algún abono a la Empresa de Energía Eléctrica por este concepto, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obligará a desembolsar dicha suma a favor de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR**, del citado FIDEICOMISO.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de que las empresas de servicios públicos cobren algún reajuste, éste será a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, Igualmente a partir de la fecha de la presente escritura pública o de la entrega material del inmueble, lo que primero ocurra, será(n) de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, las cuotas de administración relativas al inmueble.

PARAGRAFO TERCERO: El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

PARAGRAFO CUARTO: Salvo culpa o negligencia, **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR** del FIDEICOMISO **FAI SANTA ANA 107** no serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales o Municipales en las instalaciones y en el mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y teléfono.

PARÁGRAFO QUINTO: DEL PROYECTO, en los términos de ley, obligándose a ello con la suscripción de esta escritura, eximiendo a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del

FIDEICOMISO ni como Sociedad Fiduciaria, asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento A **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR** quien no asume responsabilidad por dicha demora a menos que la misma se hubiere generado por negligencia o culpa de su parte.

NOVENA: DESENGLOBE: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR DESARROLLADOR del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, se obliga a tramitar el desengloble de las unidades inmobiliarias que conforman **EL CONJUNTO O EDIFICIO ANTA ANA 107**, ante la Gerencia de Planeación e Infraestructura de la [REDACTED] asumiendo cualquier costo que se presente, una vez se haya realizado la transferencia de la última unidad que forma parte del citado edificio.

DECIMA: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107** concurrirán a la defensa de este FIDEICOMISO o de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente escritura, sin perjuicio de que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, se reserve el derecho de repetir contra éstos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el citado Contrato de Fiducia Mercantil.

DECIMA PRIMERA: ENTREGA: De conformidad con las definiciones del Contrato de Fiducia del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107 EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR, DESARROLLADOR, COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR** del citado FIDEICOMISO hará entrega real y material del inmueble transferido a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el día [REDACTED]. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR** del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de entrega aquí pactada **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irrevocable.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR, DESARROLLADOR** del **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte del **CONJUNTO O EDIFICIO SANTA ANA 107**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de esta escritura serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR, DESARROLLADOR** del FIDEICOMISO, por el término que establece la ley (artículos 1923 y 2060 numeral 3 del Código Civil y artículo 953 y ss del Código de Comercio).

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante el término convenido para la entrega, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, no es urbanizador, gerente, promotor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella, esta obligación corresponde única y exclusivamente a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR, DESARROLLADOR**, quien queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble transferido 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 de energía, acueducto o alcantarillado, por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de su parte.

DECIMA SEGUNDA: **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR, DESARROLLADOR O COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR del FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, radicó con fecha xx de xxxxxxxx de 2025, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, según da cuenta la radicación número xxxxxxxxxxxx presentada ante la Secretaría Distrital del Hábitat, Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, quedando habilitado para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles el xx de xxxx de 2025, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 119 de 2012.

DECIMA TERCERA: COSTOS: Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa que por esta escritura pública se celebra, serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR DESARROLLADOR del FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto de transferencia, serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Los costos que se ocasionen por concepto de la cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión constituida a favor del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, serán asumidos en su totalidad por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR, DESARROLLADOR del FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**.

PARÁGRAFO PRIMERO: El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa e hipoteca que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **LA PARTE COMPRADORA**

PARÁGRAFO SEGUNDO: La obligación de registrar la presente transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, será **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR. DESARROLLADOR**

DECIMA CUARTA: Las partes manifiestan que por el presente público instrumento, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, adquiere el cien por ciento (100%) de la propiedad del (de los) inmueble(s) y que este documento constituye el total acuerdo de las obligaciones adquiridas por las partes, dejando sin efectos cualquier documento anterior firmado sobre el (los) inmueble(s) objeto de esta

transferencia.

Presente(s) EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que:

1. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
2. Acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
3. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) los inmuebles y sus modificaciones y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad.
4. Que mediante la presente escritura pública declara a paz y salvo a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, y al **FIDEICOMISO**, respecto del derecho de dominio que en el mismo le(s) correspondía a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR. DESARROLLADOR DEL FIDEICOMISO**, así como **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de compraventa y vinculación al **FIDEICOMISO** que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** celebró (aron).
5. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO**, ni la **FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **CONJUNTO o EDIFICIO SANTA ANA 107**, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

PRESENTES, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número C.C. XXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXX, quien en calidad de Representante Legal de **SANTA ANA 107 S.A.S.** con NIT. **900.531.292-7**, sociedad que ostenta calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR** y **CAMILO EDUARDO MOLANO KISHEL**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número C.C. **80.177.984** expedida en Bogotá, quien en calidad de Representante Legal de **COLOMBIA CMF S.A.** con NIT. **830.121.418-5**, sociedad que ostenta calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI SANTA ANA 107**, quienes manifestaron:

1. Que dan su conformidad a la presente escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por corresponder todas ellas a lo convenido en los contratos de fiducia que dieron origen a los patrimonios autónomos que se vienen mencionando.
2. Que saldrán al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios de la construcción en sí misma y de las unidades resultantes, en los términos de ley.
3. Que por lo dicho, declara que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **CONJUNTO o edificio SANTA ANA 107** y por lo tanto no están

obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

4. Que como ha quedado dicho en esta escritura el proyecto constructivo se desarrolló bajo su responsabilidad.

5. Que declara conocer y aceptar las obligaciones y responsabilidades derivadas de la transferencia de dominio a título de compraventa celebrada por esta escritura pública.

6. Que declara a paz y salvo a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, así como al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

7. Que por su cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa desarrolló y ejecutó el proyecto y manifiesta que ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, ni el FIDEICOMISO actuaron en calidad de constructores, ni interventores, ni desarrolladores del mismo, ni tampoco responderán por las obligaciones del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, razón por la cual mantendrá indemne al fideicomiso y a **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, por cualquier concepto que se derive de la ejecución y desarrollo del proyecto.

SEGUNDO ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

A FAVOR DE BANCO XXXXXXXXXXXXXXXX

UVR O PESOS

 mayor(es) de edad y domiciliado(s) en _____
 (respectivamente), ciudadano(s) _____, identificado(s) con la(s)
 cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) _____
 expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) en
 este acto obra(n) en su propio nombre (o en nombre y representación en su
 condición de apoderado de _____ de
 conformidad con poder especial que se protocoliza con el presente instrumento) y
 quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o
 conjuntamente El(Los) Hipotecante(s), y manifestó(aron):

PRIMERA: OBJETO.- Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor del BANCO XXXXXXXXXXXXXXXX S.A. con NIT. XXXXXXXXXXXXXXXX, establecimiento de crédito con domicilio en XXXXXXXX, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s)

inmueble(s), conforme con el artículo 2432 y siguientes del Código Civil Colombiano:

Describir el(los) bien(es) inmueble(s) con: Clase de inmueble, ubicación, nomenclatura, linderos, folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral.

APARTAMENTO NÚMERO _____ EL CUAL HACE PARTE INTEGRANTE DEL CONJUNTO O EDIFICIO SANTA ANA 107 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA NOMENCLATURA URBANA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

**MATRICULA (S) INMOBILIARIA (S): _____
CÓDIGO(S) CATASTRAL (ES): XXXXXXXXXXXXXXXX**

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: CONJUNTO O EDIFICIO SANTA ANA 107 - PROPIEDAD HORIZONTAL del que forma parte la unidad de propiedad separada objeto de este contrato, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX) del XXXXXXXX (XX) de XXXXXXXX de dos mil veinticinco (2025), debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número 50N-XXXXXXXXX y al folio individual número 50N _____

SEGUNDA. SOLIDARIDAD: Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

TERCERA. TÍTULO(S) DE ADQUISICIÓN: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por transferencia de dominio a título de compraventa en fiducia mercantil hecha **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, con Nit. 900.520.484-7, actuando única y exclusivamente como Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado FAI SANTA ANA 107, identificado con Nit. 900.531.292-7, por este mismo instrumento público. Al inmueble dado en hipoteca le corresponde el folio de matrícula individual número 50N _____ de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

CUARTA. OBLIGACIONES GARANTIZADAS:

Si el crédito fue otorgado en UVR, deberá utilizarse el siguiente texto:

Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ (_____) Unidades de Valor Real, (en adelante **UVR**), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de _____ (\$ _____) pesos moneda corriente, que será pagada dentro del plazo de xxxxxxx (xxxx) años en xxxxxxxx (xxxxx) cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **EL HIPOTECANTE** conjunta o separadamente contraiga en el futuro en favor de **El Acreedor**

Si el crédito fue otorgado en pesos, deberá utilizarse el siguiente texto:

Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ (\$ _____) pesos moneda corriente, que será pagada dentro del plazo de XXXXXXXXXXX (XXXXX) años en XXXXXXXX (XXXXX) cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **EL HIPOTECANTE** conjunta o separadamente contraiga en el futuro en favor de **El Acreedor**

El siguiente párrafo deberá incluirse, tanto para créditos en pesos, como en UVR:
Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **EL ACREEDOR**, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** o de XXXXXXXX (nombre y cédula del garantizado, si es del caso), identificado con la cédula de ciudadanía XXXXXXXX de XXXXXXXX, conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito, o en cualquier otro documento comercial o civil girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, o por XXXXXXXX (nombre y cédula del garantizado, si es del caso), individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **EL ACREEDOR**

directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

QUINTA. VALOR DEL ACTO: Para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior; valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

SEXTA. SEGUROS: Para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR así, como el riesgo de muerte de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por ellos, los seguros a su cargo, los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREEDOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREEDOR está facultado, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta, las primas de los seguros a su cargo, en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento, se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL ACREEDOR.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR, ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

SÉPTIMA. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) HIPOTECANTE(S) autoriza(n) y acepta (n) con la firma de este contrato a EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno; además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca en favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando (i) no contrate(n) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), así como el riesgo de muerte de EL(LOS) HIPOTECANTE(S); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de

presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando llegare(n) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; l) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREEDOR; m) Cuando incumpla(n) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), adquirida individual, conjunta, o separadamente; n) Cuando incurra(n) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; o) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa.

OCTAVA. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREEDOR no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago.

NOVENA. AUSENCIA DE NOVACIÓN: La presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

DÉCIMA. CESIÓN: EL(LOS) HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso, o traspaso que EL ACREEDOR realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y

PARÁGRAFO: De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderado especial de **BANCO XXXXXXXXXXXX S.A.** con Nit. XXXXXXXXXXXXX, (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el poder **ESPECIAL** otorgado por el Doctor XXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXXX, quien a su vez es Representante Legal de **BANCO XXXXXXXXXXXX S.A.**, como lo acredita con el poder especial, amplio y suficiente otorgado mediante la escritura pública número xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxx) del xxxxxxxxxxxx (xx) de xxxxxxxxxxxx de 20xx de la Notaria xxxxxxxxxxxx (xx) de xxxxxxxxxxxx, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento, junto con el Certificado de la Superintendencia Financiera.

Los lineamientos establecidos por Banco xxxxxxxxxxxxxx para la administración y tratamiento de los datos personales de nuestros clientes y usuarios, pueden ser consultados en cualquier momento a través del link "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"

CANCELACIÓN DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

AQUÍ HAY QUE INSERTAR LA LIBERACIÓN DE HIPOTECA DEL BACO QUE DE EL CRÉDITO CONSTRUCTOR.

HASTA AQUÍ LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS

TRÁMITES ELECTRÓNICOS: El(los) adquiriente(s) declara(n) haber sido informado sobre la implementación del Sistema de Radicación Electrónica (REL) establecido por la Superintendencia de Notariado y Registro, para el registro de las escrituras públicas y de manera libre, expresa e informada, **AUTORIZA(N)** a esta Notaría a:

- a) Efectuar la radicación de la presente escritura a través de este sistema, ante la oficina de instrumentos públicos.
- b) Remitirle vía electrónica los documentos y comunicaciones, relacionados con este trámite o que le puedan resultar de interés.

De igual forma, el(los) adquiriente(s) **ACEPTA(N)** SI () NO () que los actos administrativos, referidos al registro de la presente escritura pública le sean notificados vía electrónica, al siguiente correo: _____

ADVERTENCIA 1: Se advierte a las partes el contenido en la Ley 1943 de diciembre 28 de 2018, en especial del Artículo 53, que prevé entre otros aspectos lo siguiente.

- a.) Que si el valor asignado por los interesados en el presente negocio, difiere notoriamente del promedio vigente, cuando se aparte en más de un quince por ciento (15%) de los precios, el funcionario que este adelantando el proceso de fiscalización respectivo (Dian), podrá rechazarlo para los efectos impositivos y señalar un precio de enajenación acorde con la naturaleza condiciones y estados de los activos y b.) Que no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras.

ADVERTENCIA 2: INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA número 10 de fecha 1o de ABRIL de 2004 expedida por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO – PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LOS INMUEBLES. El (La) Notario (a) ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y

conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad, con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro, y para el caso la ciudad de Bogotá D.C., en desarrollo de los acuerdos Distritales se impone a las personas que transfieren y adquieren bienes raíces conocer el estado de los servicios públicos balance de cuentas para que de común acuerdo se paguen y cancelen las facturas correspondientes para lo cual las partes declaran conocer previamente las cuentas de servicios públicos a pagar, así lo declaran expresamente ante El (La) Notario (a) y sus funcionarios y solidariamente se reconocen en la obligación. El (La) Notario (a) en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a EL TRADENTE de vivienda sobre la conveniencia de que EL FIDEICOMITENTE declare la satisfacción del pago de los servicios públicos, del inmueble objeto del contrato. --

ADVERTENCIA 3: TÉRMINO PARA EL REGISTRO: De conformidad a los artículos 37 del Decreto 960 de 1970 y 231 de la Ley 223 de 1995, se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública en el término legal de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, los cuales serán liquidados sobre el valor del impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia).

ADVERTENCIA 4: Se advierte a las partes que de conformidad con el artículo 28 del Decreto 1579 DE 2012 la hipoteca aquí constituida sólo podrá inscribirse en el Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento. De no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura.-----

SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES OBJETO DE ESTE CONTRATO:

1. IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE MAYOR EXTENSION - AÑO GRAVABLE 202X

FORMULARIO:

Referencia de Recaudo:

Presentó con pago en

CONSECUTIVO TRANSACCIÓN:

DIRECCIÓN DEL PREDIO:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

CÉDULA CATASTRAL:

CHIP:

AUTOAVALÚO: \$

IMPUESTO PAGADO: \$

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. - INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL DE MAYOR EXTENSIÓN.

PIN DE SEGURIDAD:

DIRECCIÓN DEL PREDIO:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

CÉDULA CATASTRAL:

CHIP:

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE VENCIMIENTO:

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de valorización.

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 –“NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente”.

Consecutivo No:

3. VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO V.U.R. - CONSULTA DE ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL.

Fecha:

No. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

Hora:

REFERENCIA CATASTRAL:

No CONSULTA:

DEL AÑO 20XX AL AÑO 202X SALDO A CARGO \$0.

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada. Válido para insertar en el protocolo notarial. (Artículo 60 Ley 1430 de 2010 y Artículo 11 Acuerdo 469 de 2011).

"SE ADVIRTIÓ A LOS OTORGANTES DE ESTA ESCRITURA DE LA OBLIGACIÓN QUE TIENEN DE LEER LA TOTALIDAD DE SU TEXTO, A FÍN DE VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS, CON EL FÍN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO PERTINENTE ANTES DE FIRMARLA.- LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACIÓN TOTAL DEL TEXTO. EN CONSECUENCIA EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE (EL, LOS) OTORGANTE (S) Y DEL NOTARIO. EN TAL CASO, ESTE (OS) DEBE (N) SER CORREGIDO (S) MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA, SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA INICIAL Y SUFRAGADA POR LOS MISMOS (ARTÍCULO 35, DECRETO LEY 960 DE 1970)".

LEÍDO el presente instrumento por los comparecientes y advertidos de su registro dentro del término legal dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firma junto con la suscrita Notaria quien en esta forma lo autoriza.

Este instrumento se extendió y firmo en las hojas de papel Notarial números:

DERECHOS NOTARIALES: (Resolución No. 0691 del 24 de Enero de 2019 y No.

1002 de 31 enero de 2019 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro) ----- \$

RECAUDOS: (Resolución No. 1299 del 11 de Febrero de 2020 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro)

- Super-Notariado y Registro ----- \$

- Cuenta Especial para el Notariado ----- \$

I.V.A.: (Art. 468 E.T., Decreto 1250 de Julio 28 de 1992, Art. 5; y Decreto 2076 de Diciembre 23 de 1992, Art 17 y 18) ----- **\$ EXENTO**

C.C.

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

TELÉFONO O CELULAR:

ESTADO CIVIL:

E-MAIL:

PROFESIÓN U OFICIO:

ACTIVIDAD ECONOMICA:

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ___ NO ___

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DESVINCULACIÓN:

C.C.

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

TELÉFONO O CELULAR:

ESTADO CIVIL:

E-MAIL:

PROFESIÓN U OFICIO:

ACTIVIDAD ECONOMICA:

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI __ NO __

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DESVINCULACIÓN:

C.C.

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

TELÉFONO O CELULAR:

ESTADO CIVIL:

E-MAIL:

PROFESIÓN U OFICIO:

ACTIVIDAD ECONOMICA:

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI __ NO __

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DESVINCULACIÓN:

**HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE
ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA. -**

CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO EF SANTA ANA 107

FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMITENTE: SANTA ANA 107 SAS

PROYECTO: SANTA ANA 107

ETAPA: ÚNICA

UNIDAD(ES): Lote 604

Garaje 04

CONT VINCULACION
PROY SANTA ANA
A FIDUCIA

*EN EL NUMERAL 5 DE LAS INSTRUCCIONES SE ESTABLECE LA PENALIDAD Q
POR RETIRO ANTICIPADO O INCUMPLIMIENTO EN LAS CONSIGNACIONES E
ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA CUYA EXISTENCIA CONOCE Y ACEPTA EL (LO
DE ESTE CONTRATO.

** EN EL NUMERAL 8 DE LAS INSTRUCCIONES SE ESTABLECE LA RESTRICCIÓN
DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA CUYA EXIS
ENCARGANTE(S) CON LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO.

Entre los suscritos a saber,

- (i) EL FIDEICOMITENTE, SANTA ANA 107 SAS, identificada con NIT. 901.651.571-5 que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente CONTRATO.
- (ii) EL ENCARGANTE: Mireya Amparo Pérez Díaz, domiciliado(s) en la ciudad de Bogotá, obrando en nombre propio/ calidad de apoderado de / representación de la sociedad CALI Y EL DANDEE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA con NIT 900.386.574-7

Manifestamos que es voluntad del ENCARGANTE vincularse al PROYECTO mediante la separación de las UNIDAD(ES) para lo cual autorizo(amos) irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que por mi(nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi(nuestra) exclusiva responsabilidad, siga las siguientes:

INSTRUCCIONES

1. Recibir los aportes que realizaré correspondientes al valor de la(s) UNIDAD(ES), el cual se estableció en la suma de \$477.500.000, los cuales abonaré en las fechas y oportunidades establecidas en el Anexo No. 1, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en FIDUCREDICORP VISTA, en la Cuenta de Inversión N° 919301155962. Se entiende que LA FIDUCIARIA recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES, la información de los ENCARGANTES, el presente contrato debidamente suscrito y copia de las consignaciones realizadas por los ENCARGANTES; en todo caso, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de aceptar o no la vinculación del ENCARGANTE. 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.
2. Entregar los recursos por mí transferidos, junto con sus rendimientos (si los hubiere), al Patrimonio Autónomo Inmobiliario que constituya el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO que se relacionan a continuación y se establecen en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN EF SANTA ANA 107:
 - I. Condición Comercial: La vinculación de un número de ENCARGANTES a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al [setenta por ciento] [70]% del valor

de ventas del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o, CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores del FIDEICOMITENTE certificados por él, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos a FIDUCREDICORP VISTA.

- II. **Condición Financiera:** Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad o vehículo financiero vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISO o a través de cualquier acreedor o inversionista previamente aprobado por la FIDUCIARIA. Adicionalmente, se deberá entregar certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.
- III. **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE, directamente o a través del tercero que autorice para el cumplimiento de ésta condición, deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, esto es, debidamente ejecutoriadas, y acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.
- IV. **Condición Legal:** El FIDEICOMITENTE entregará a la FIDUCIARIA los certificados de tradición y un estudio de títulos actualizado al momento de acreditación de las condiciones, emitido por un abogado externo escogido por el FIDEICOMITENTE de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA, respecto de los inmuebles identificados con número de matrícula inmobiliaria [50N-514552], 50N-1056208 y [50N-112354] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [Bogotá], en el que se emita concepto legal en el sentido de que los inmuebles no presentan problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO pertenecen al FIDEICOMITENTE o al vehículo fiduciario constituido por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO en Credicorp Capital Fiduciaria.
- V. La designación por parte del FIDEICOMITENTE del tercero que tendrá las funciones asignadas al Interventor según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria mediante el cual se constituya el FIDEICOMISO INMOBILIARIO.
- VI. Que el FIDEICOMITENTE envíe a la FIDUCIARIA las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el FIDEICOMITENTE, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación de la etapa de construcción del PROYECTO y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO INMOBILIARIO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían el FIDEICOMITENTE y la entidad financiera que eventualmente llegare a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor.
- VII. Que el FIDEICOMITENTE celebre con la FIDUCIARIA el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria mediante el cual constituya el FIDEICOMISO INMOBILIARIO para el desarrollo del PROYECTO.
- VIII. Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de la comisión fiduciaria

El término para el cumplimiento de estas condiciones será de dieciocho (18) meses a partir de la fecha de celebración del contrato de encargo fiduciario de preventas EF SANTA ANA 107 S.A.S. Dicho término podrá ser prorrogado por una sola vez y por un término de doce (12) meses adicionales meses automáticamente, situación que es conocida y aceptada por el EL(LOS) ENCARGANTE(S) con la suscripción de este contrato. Acreditado el cumplimiento las condiciones, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por mi(nosotros), junto con los rendimientos producidos por los mismos, al patrimonio autónomo que constituya el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las condiciones.

3. En el evento de cumplirse la CONDICIONES DE GIRO, transferir todos los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA a favor del patrimonio autónomo constituido por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo

del PROYECTO. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que EL(LOS) ENCARGANTE(S) se obligan a efectuar a FIDUCREDICORP VISTA para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

4. En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en el numeral segundo de las "INSTRUCCIONES", incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre mi(nuestra) cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si lo solicito(solicitamos), me(nos) entregará los recursos invertidos junto con los rendimientos que eventualmente se generen desde el momento en que los recursos ingresaron a FIDUCREDICORP VISTA, previa deducción de las comisiones, gastos, impuestos y demás conceptos que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA. Dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del término para acreditar las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA informará al correo electrónico registrado al momento de la vinculación por los ENCARGANTES acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo inicialmente establecido, incluida su prórroga si la hubiere, en el contrato, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de la penalidad.
5. En el evento en que me(nos) retire(retiremos) o desista(desistamos) del PROYECTO sin haberse cumplido el plazo que se señala en la parte inicial de este contrato, o en caso de incumplimiento por más de sesenta (60) días calendario en las consignaciones en FIDUCREDICORP VISTA, en los términos previstos en el Anexo No. 1, la FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE, deducirá de los recursos invertidos en la FIDUCREDICORP VISTA constituida por mi(nosotros), a título de pena y a favor del FIDEICOMITENTE o al vehículo fiduciario que el instruya, incluidos sus rendimientos, el veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble que el ENCARGANTE se comprometió a entregar en la Cuenta de Inversión y se cobrará la tasa máxima certificada por la SFC de acuerdo con lo pactado en este contrato de vinculación, recursos que se descontarán de las sumas depositadas en FIDUCREDICORP VISTA, previa deducción de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y la retención en la fuente. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que indique el FIDEICOMITENTE, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte de este. Ocurrido lo anterior, el FIDEICOMITENTE podrá unilateralmente dar por terminada la relación contractual existente en virtud de este contrato y disponer de las UNIDADES del ENCARGANTE desistido. Si es necesario devolver los recursos transferidos a EL(LOS) ENCARGANTE(S), en caso de ser un número plural adquiriendo una misma UNIDAD, en virtud de lo establecido en el presente contrato, dicha devolución se efectuará en las siguientes proporciones: **Cien, por ciento (100%) a CALI Y EL DANDEE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA.**
6. En el evento en que EL ENCARGANTE fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, éste(éstos) confiere(n) mandato irrevocable a LA FIDUCIARIA para que proceda a liquidar este contrato en el porcentaje establecido más adelante y, con las sumas recibidas por aportes en el mismo, más los rendimientos de estas, se constituya una cuenta de inversión en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA administrado por LA FIDUCIARIA. Estos recursos deberán ser entregados al heredero o herederos a quien(es) se les adjudiquen, bien sea a través de un proceso de sucesión por vía judicial o vía notarial. Una vez se dé apertura a la cuenta de inversión con los recursos mencionados, EL FIDEICOMITENTE podrá suscribir con un tercero un nuevo CONTRATO DE VINCULACION sobre la UNIDAD mencionada en la parte inicial de este contrato y cesará todo vínculo del ENCARGANTE con el PROYECTO, el ENCARGO FIDUCIARIO, y el FIDEICOMITENTE. Si fueren varios los ENCARGANTES de una misma UNIDAD o de varias, los restantes ENCARGANTES deberán aportar los recursos equivalentes al ENCARGANTE fallecido en un plazo de sesenta (60), días hábiles para continuar con la adquisición de la UNIDAD o UNIDADES. Si no lo hicieran, se entenderá que podrán disponer de sus recursos en la Cuenta de Inversión sin penalidad alguna y el FIDEICOMITENTE será libre de disponer de la(s) UNIDAD(ES) para ofrecérsela a un tercero. Estas reglas únicamente aplican para cuando los recursos se encuentren invertidos en FIDUCREDICOP VISTA a la espera del cumplimiento o no de las CONDICIONES DE GIRO. Entregados los recursos al FIDEICOMITENTE por cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, el derecho sucesoral recaerá sobre los derechos que el causante tuviera en el PROYECTO bien sea a través de un contrato de promesa de compraventa celebrada directamente con el FIDEICOMITENTE o bien a través de un derecho de beneficio de área, en cuyo caso el respectivo adjudicatario deberá esperar a la respectiva escrituración de la UNIDAD de PROYECTO o a vender dicho derecho a un tercero en caso de no querer continuar con la adquisición de la UNIDAD.
7. En el evento en que transcurridos treinta (30) días calendario contados desde la notificación por parte del FIDEICOMITENTE para la suscripción de la correspondiente promesa de compraventa o del CONTRATO DE VINCULACIÓN en el evento que el FIDEICOMITENTE constituya un Patrimonio Autónomo Inmobiliario para el desarrollo del PROYECTO, el ENCARGANTE no comparezca a suscribir dichos documentos se entenderá que el ENCARGANTE desiste del PROYECTO y en consecuencia el FIDEICOMITENTE podrá unilateralmente dar por terminada la relación contractual existente en virtud de CONTRATO DE VINCULACION y disponer de los inmuebles, pudiendo además hacer efectivo el cobro de la penalidad establecida en el numeral 5 de las INSTRUCCIONES.

8. Teniendo en cuenta que FIDUCREDICORP VISTA es un fondo de naturaleza abierta sin pacto de permanencia, instruyo y autorizo irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que restrinja mi(nuestra) libre disposición de los recursos depositados en la cuenta de inversión abierta a mi nombre en dicho fondo, mientras dure el plazo pactado para la obtención de las CONDICIONES DE GIRO por parte de EL FIDEICOMITENTE.
9. Si por alguna razón no fuere posible la localización de EL(LOS) ENCARGANTE(S) y existieren recursos líquidos que de conformidad con el presente contrato les deban ser entregados, éstos desde ya, mediante el presente contrato, autorizan a LA FIDUCIARIA para que, en nombre y representación de EL(LOS) ENCARGANTE(S), constituya con dichos recursos una cuenta de inversión a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA.

DECLARACIONES DEL ENCARGANTE

En atención a las instrucciones impartidas, manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que:

1. Obrando en calidad de ENCARGANTE manifiesto que conozco y acepto todas las disposiciones contenidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN del PROYECTO SANTA ANA 107, del cual he recibido copia y **manifiesto adherirme irrevocablemente a dicho contrato**.
2. Las condiciones para la entrega de recursos relacionadas en el numeral 2 de las "INSTRUCCIONES", fueron establecidas por el FIDEICOMITENTE.
3. EL FIDEICOMITENTE podrá constituir un vehículo fiduciario para el desarrollo del PROYECTO, situación que en caso de presentarse me(nos) será notificada mediante el envío de comunicación por correo certificado a la dirección registrada en este contrato. En el evento en que no me(nos) presente(presentemos) a suscribir el respectivo contrato de vinculación al Fideicomiso dentro del plazo indicado por el FIDEICOMITENTE en dicha comunicación, se entiende que se está presentando mi(nuestro) desistimiento del negocio y en consecuencia, se procederá en la forma que se establece en el numeral 5 de las INSTRUCCIONES.
4. El término aproximado para el desarrollo del PROYECTO será de 34_meses, contados a partir de la obtención de las CONDICIONES DE GIRO.
5. En el evento que por cualquier razón se me(nos) vaya(n) a realizar de devolución de los recursos, autorizo a la FIDUCIARIA para sean depositados en la cuenta bancaria Nro. **228823399** del Banco de occidente de la cual soy titular.
6. El desarrollo del PROYECTO será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, enajenación, gerencia, desarrollo y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este.
7. El presente CONTRATO DE VINCULACION no es ni constituye una promesa de compraventa. El FIDEICOMITENTE será el único responsable del contenido y suscripción de la promesa que eventualmente celebremos.
8. Las características del PROYECTO, así como el precio, la identificación y la(s) unidad(es) que pretendo adquirir, y las particularidades negociadas entre el FIDEICOMITENTE y el ENCARGANTE son las que constan en el **(Anexo 2)**, que se adjunta a este contrato.
9. Las instrucciones impartidas en el presente contrato son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del FIDEICOMITENTE.
10. He(hemos) recibido en la sala de negocios del PROYECTO una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual se encuentra a mi(nuestra) disposición para ser consultada en la página web de la FIDUCIARIA.
11. Para efectos fiscales, EL(LOS) ENCARGANTE(S) se entienden como beneficiario(s) de los rendimientos que eventualmente se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA y por tanto, será el sujeto pasivo de las cargas tributarias asociadas a dicha inversión hasta la fecha en que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
12. He(hemos) recibido capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA con respecto al desarrollo del PROYECTO; quien adelantará el recaudo de los recursos entregado por los ENCARGANTES hasta el momento que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
13. Sólo podré(podremos) ceder en todo o en parte el presente CONTRATO DE VINCULACION, con la autorización del FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. En todo caso, quien pretenda reemplazar la posición contractual deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.

14. Cualquier modificación que altere las CONDICIONES DE GIRO, requerirá mi previa autorización por escrito. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) ENCARGANTE(S) por correo certificado a la dirección registrada en este contrato. Una vez notificados, EL(LOS) ENCARGANTE(S) contará(n) con un término de **QUINCE (15) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.
15. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros provenientes de los ENCARGANTES por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas de inversión que cada ENCARGANTE constituya en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA administrado por la FIDUCIARIA. EL(LOS) ENCARGANTE(s) conoce(n) y acepta(n) que los aportes de dinero se realizarán única y exclusivamente a la cuenta de inversión de la cual es(son) titular(es) en FIDUCREDICORP VISTA.
16. Entiendo (entendemos) la información consignada en el Prospecto y Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA al cual me adhiero, el cual está a mi disposición para ser consultado en la página web de la FIDUCIARIA. Conozco(conocemos) los riesgos asociados a la inversión de mis(nuestros) recursos en dicho Fondo.
17. Declaro que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos
18. Declaro conocer y aceptar que el FIDEICOMITENTE es el obligado a celebrar las promesas de compraventa, en caso de haberlas, con LOS ENCARGANTES con el fin de adquirir las unidades resultantes del PROYECTO. En dichas promesas de compraventa deberá quedar claramente establecido que los recursos que los ENCARGANTES, ahora promitentes compradores, se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no a EL FIDEICOMITENTE.

NOTIFICACIONES

EL(LOS) ENCARGANTE(S) recibirá(n) notificaciones en las siguientes direcciones:

Dirección: VTE ZIPAQUIRA- CAJICA KM 1 5 VDA ROGRANDE CON CASAS DE LA PRADERA CA 15

Correo electrónico: mperez@caliyeldandee.com

Teléfono: 3006514881

EL(LOS) ENCARGANTE(S) conoce(n) y acepta(n) que deberán notificar a EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA cada que se produzca algún cambio en esta información, so pena de entenderse válidamente notificado en las direcciones aquí registradas.

Para constancia y aceptación, se suscribe el presente contrato, a los 13 días del mes de NOVIEMBRE de 2024

EL ENCARGANTE

EL FIDEICOMITENTE

MIREYA AMPARO PEREZ DIAZ

C.C. No. 35.457.115

Representante Legal

CALI Y EL DANDEE SOCIEDAD POR ACCIONES

SIMPLIFICADA

JUAN CARLOS MOLANO

C.C. No. 80.504.787

Representante Legal

SANTA ANA 107 SAS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 14 de enero de 2025 Hora: 10:52:00

Recibo No. AA25041448

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25041448FA5FF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: GUAYABA DIGITAL S.A.S
Nit: 900.729.142-2, Régimen Común
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02381116
Fecha de matrícula: 25 de octubre de 2013
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 29 de mayo de 2024
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 107 A No. 8 - 62
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: gerencia@siete24.com
Teléfono comercial 1: 7447724
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 107 A No. 8 - 62
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: gerencia@siete24.com
Teléfono para notificación 1: 7447724
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 14 de enero de 2025 Hora: 10:52:00
Recibo No.: AA25041448
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN AA25041448FA55F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado No. SINNUM del 6 de junio de 2013 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de octubre de 2013, con el No. 01776555 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada SIETE24 DESARROLLO Y TECNOLOGIA S A S.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 12 del 18 de enero de 2019 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de mayo de 2019, con el No. 02466159 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de SIETE24 DESARROLLO Y TECNOLOGIA S A S a GUAYABA DIGITAL S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

El objeto de la sociedad es la fabricación, importación, diseño, comercialización, instalación, arrendamiento y mantenimiento de equipos para vigilancia y seguridad; comercialización de servicios y equipos relacionados con centrales de monitoreo y alarmas y similares, y cualquier otro medio que exista o llegare a existir; el diseño, instalación y puesta en marcha de edificios inteligentes, con destino a diferentes mercados, mediante plataformas tecnológicas para la seguridad, eficiencia, el confort y el ahorro de energía; el diseño, instalación y mantenimiento de sistemas de circuito cerrado de televisión, sistemas de control de acceso, sistemas de control de visitantes, sistemas de control de parqueaderos, sistemas de protección perimetral, sistemas de detección y extinción de incendios, sistemas de detección de explosivos y otros; implementación y comercialización de software y hardware necesarios para el desarrollo de las anteriores actividades, la prestación de servicios de telecomunicaciones; manejo de redes y bases de datos,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 14 de enero de 2025 Hora: 10:52:00

Recibo No. AA25041448

Valor: \$ 11,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25041448FA5FV

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

procesamiento de datos; almacenamiento, administración, manejo y/o transformación de información en todas sus formas; comunicación, captura, enrutamiento, resolución y/o transferencia electrónica de datos; creación, administración y organización de archivos, documentos y bases de datos para procesos ordenados por terceros o para la comercialización de productos o servicios en general; elaboración de cálculos, estadísticas e informes para cualquier posible aplicación técnica, comercial, industrial o científica; adquisición, captura, procesamiento, administración y/o comercialización de información en general en cualquier país; operación y administración de instalaciones para el procesamiento de información en todas sus formas, de propiedad de terceros en beneficio de ellos mismos y/o de otras personas, bien sea con personal de la sociedad o con personal empleado por terceros; gerencia delegada de operaciones, negocios y proyectos relacionados con la adquisición, almacenamiento, administración, procesamiento y/o distribución de información; prestación de servicios de tecnología de la información, los cuales incluyen entre otros: El outsourcing, la consultoría, la integración de sistemas, la gerencia de proyectos y la venta de servicios y/o productos; y prestación de servicios de asesoría técnica y de consultoría en materias relacionadas con las anteriores actividades. En ejercicio del objeto social principal, la sociedad podrá además: (A) Adquirir bienes de cualquier naturaleza, muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, así como hacer construcciones y arrendar, enajenar o disponer a cualquier título los bienes de que sea propietaria; (B) Dar o recibir en garantía obligaciones (propias o de terceros), bienes muebles o inmuebles y tomar en arrendamiento, bienes de cualquier naturaleza; (C) Actuar como agente y/o representante de empresas nacionales o extranjeras que se ocupen de los mismos negocios o actividades; (D) Suscribir acciones o derechos en empresas que faciliten o contribuyan al desarrollo de sus operaciones; (D) Tomar dinero en mutuo con o sin interés y darlo con o sin interés inclusive a los socios o accionistas; (E) Celebrar toda clase de operaciones bancarias; (F) Celebrar toda clase de operaciones con títulos valores, tales como adquirirlos, otorgarlos, negociarlos, evaluarlos, protestarlos, cobrarlos, etc.; (G) Prestar asesorías en todos aquellos campos que tengan relación directa con el objeto social principal; (H) En general, celebrar y ejecutar actos o contratos en su propio nombre, por cuenta de terceros o en participación con ellos, siempre que tengan una relación directa con el objeto principal antes mencionado y los que tengan como finalidad ejercer los derechos o cumplir las

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 14 de enero de 2025 Hora: 10:52:00

Recibo No. AA25011449

Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25041648FA5FF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

obligaciones legal o comercialmente derivados de la existencia y actividad social; (I) Ejecutar el diseño, construcción y adecuación de obras civiles relacionadas con las actividades relacionadas con el objeto; (J) Participar en licitaciones públicas o privadas, nacionales o internacionales o en cualquier procesamiento de contratación directa con entidades nacionales o internacionales.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor	: \$2.800.000.000,00
No. de acciones	: 7.000,00
Valor nominal	: \$400.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor	: \$2.267.200.000,00
No. de acciones	: 5.668,00
Valor nominal	: \$400.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor	: \$2.267.200.000,00
No. de acciones	: 5.668,00
Valor nominal	: \$400.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la Sociedad por Acciones Simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, elegido por el voto de la mayoría de los miembros de la Asamblea General de Accionistas. En caso que el representante legal corresponda a una persona jurídica, sus funciones estarán a cargo de su representante legal. El representante legal podrá ser remplazado por un suplente en caso de faltas temporales o absolutas, quien tendrá sus mismas facultades.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 14 de enero de 2025 Hora: 10:52:00

Recibo No. AA25041448

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN AA25041448FA57F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La Sociedad será representada legalmente ante terceros por el Representante Legal, quien no requerirá autorización por razón de la naturaleza y de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. El representante legal ejercerá las funciones propias de su cargo y en especial las siguientes: 1. Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas, pudiendo nombrar mandatarios para que la represente cuando fuere el caso. 2. Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas. 3. Realizar y celebrar los actos y contratos que tiendan a llenar los fines de la sociedad. No obstante requerirá la previa autorización de la Asamblea General de Accionistas para aquellos actos y contratos que excedan del equivalente en moneda legal colombiana de doscientos cincuenta mil dólares (USD\$ 250,000), incluyendo aquellos de venta de cartera cuando excedan el millón de dólares (USD\$ 1,000,000), y los de compra de materia prima que excedan los dos millones quinientos mil dólares (USD\$ 2,500,000), lo mismo para celebrar contratos sobre adquisición, enajenación y gravamen de inmuebles, cualquiera que sea la cuantía de tales contratos. No obstante lo anterior, requerirá aprobación de la Asamblea General de Accionistas para reponer inventarios, si la rotación de estos excede los ciento veinte (120) días. 4. Someter a arbitramento o transigir las diferencias de la sociedad con terceros, con sujeción a las limitaciones establecidas en el numeral 3 anterior. 5. Nombrar y remover los empleados de la sociedad cuya designación o remoción no corresponda a la Asamblea General de Accionistas. 6. Delegar determinadas funciones propias de su cargo dentro de los límites señalados en los estatutos. 7. Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la sociedad. 8. Velar porque todos los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes y poner en conocimiento de la Asamblea General de Accionistas de las irregularidades o faltas graves que ocurran sobre este particular. 9. Ejercer las demás funciones que le delegue la ley, la Asamblea General de Accionistas.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 14 de enero de 2025 Hora: 10:52:00

Recibo No. AA25041448

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN AA25041448PA5FF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosalelectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Documento Privado No. SINNUM del 6 de junio de 2013, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de octubre de 2013 con el No. 01776555 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Julio Alejandro Molano Kishel	C.C. No. 79502851

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente	Sandra Patricia Gutierrez Gamboa	C.C. No. 65743126

Por Documento Privado del 25 de noviembre de 2023, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de Enero de 2024 con el No. 03058226 del Libro IX, Sandra Patricia Gutiérrez Gamboa presentó la renuncia al cargo representante legal suplente.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 3991 del 18 de diciembre de 2014 de la Notaría 69 de Bogotá D.C.	02155547 del 8 de noviembre de 2016 del Libro IX
Acta No. 11 del 17 de diciembre de 2018 de la Asamblea de Accionistas.	02466044 del 15 de mayo de 2019 del Libro IX
Acta No. 12 del 18 de enero de 2019 de la Asamblea de Accionistas	02466159 del 16 de mayo de 2019 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 14 de enero de 2025 Hora: 10:52:00

Recibo No. AA25041448

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25041448FA5FY

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4652
Actividad secundaria Código CIIU: 6209
Otras actividades Código CIIU: 4610, 4741

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4652

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 14 de enero de 2025 Hora: 10:52:00

Recibo No. AA25041446

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN AA25041446FA5FF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 30 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 29 de mayo de 2024. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 14 de enero de 2025 Hora: 10:52:00

Recibo No. AA25041448

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: A25041448FA5FF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

45
46

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO Decreto 1077 de 2015 numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1	FECHA 30-12-2024
		CÓDIGO PM05-FO125
		VERSIÓN 9

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: Bogotá	FECHA: 11-Mar-2025
2. ACREEDOR HIPOTECARIO Banco Davivienda S.A.	Identificación Número 860.034.313-7
3. DEUDOR HIPOTECARIO Colombia Cmf S.A. y/o Fideicomiso a Constituir	Identificación Número 830.121.418-5

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

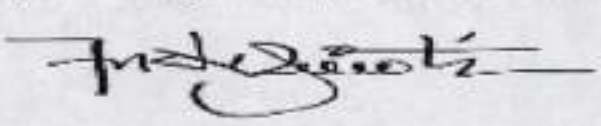
4. Nombre del proyecto de vivienda Santa Ana 107	Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA
Número y tipo de vivienda: 33	
5. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Cll 107A #8-62 - Bogotá D.C. - Bogotá D.C., Barrio Santa Ana Occidental	
6. Matricula(s) inmobiliaria(s) objeto de la HIPOTECA(S): 50N-1056208 50N-112354 50N-514552	

INFORMACIÓN DEL CRÉDITO E HIPOTECA

7. Valor aprobación del Crédito: \$ 15.000.000.000	8. Fecha aprobación del Crédito 25-Jul.-2023	9. Vigencia del Crédito 23-May.-2027
10. Escritura(s) Pública(s) de constitución de hipoteca(s): Pendiente Constitución	OPCIONAL, solo en caso de haberse constituido la HIPOTECA Escritura Pendiente Constitución	Notaria Pendiente Constitución

CERTIFICACIÓN

BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con N° 860.034.313-7, en calidad de acreedor hipotecario, me obligo a liberar a prorrata los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.



11. Nombre completo: **Erick Jardiel Niño Lopez**
Identificación: N° 79.909.969 expedida en **Bogotá D.C**

Nota: El **Enajenador** debe **allegar** a la Secretaría Distrital de Hábitat, **las Prorratas**, una vez se constituya la hipoteca. En cumplimiento del numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Credicorp
Capital

Fiduciaria

CONTRATO FAI

CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIO DE LA LEY DE FOMENTO El FIDEICOMITENTE INVERSIÓN, el FIDEICOMITENTE DESARROLLO Y el FIDEICOMITENTE COMERCIO, en su calidad de beneficiarios de la Ley de Fomento, se comprometen a solicitar y tramitar los beneficios de la Ley de Fomento, en el momento de la inscripción de este contrato, ante el FOMENTO DE LA INICIATIVA PRIVADA, para que se otorguen a favor de las empresas que integran el FIDELINVEST, de conformidad con lo establecido en la Ley de Fomento.

Los excedentes que puedan producirse en el activo del FIDEICOMITENTE, después de pagar a los BENEFICIARIOS, pesen sobre los bienes del FIDEICOMITENTE APORTANTE y haya lugar a los PROMITENTES COMPRADORES.

Nombre	
COLOMBIA CMF S.A.	
FONAMENTS S.A.S.	95%
Total	100%

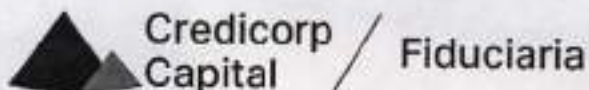
PARÁGRAFO. BENEFICIO DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE COMO BENEFICIARIO

DE GIRO: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE tendrá un beneficio especial y preferente al del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, equivalente al dieciséis por ciento (16%) de las ventas del PROYECTO. En consecuencia, al FIDEICOMITENTE APORTANTE únicamente le corresponderá el beneficio de giro regulado en el presente párrafo, y en ningún caso se entenderá que el FIDEICOMITENTE APORTANTE tendrá derecho a otro beneficio, derecho o suma diferente a la antes regulada en esta cláusula.

Para efectos de lo anterior, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR enviará la instrucción correspondiente a la FIDUCIARIA en la cual indique el valor exacto a girar al FIDEICOMITENTE APORTANTE y la fecha del mismo. Los FIDEICOMITENTES con la firma del contrato manifiestan y aceptan que la FIDUCIARIA no tendrá obligación alguna de realizar dicho cálculo, ni revisarlo, verificarlo o corregirlo, ni de controlar el cumplimiento de las obligaciones acordadas entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE APORTANTE y en general no será responsable por cualquier error derivado de su cálculo por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Por lo tanto, la actuación de la FIDUCIARIA se limitará a seguir las instrucciones de giro que reciba al respecto del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR impartidas en los términos de este contrato.

Una vez girado el beneficio especial al que hace referencia el presente párrafo, se entenderá agotado en su totalidad el beneficio a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE.

El giro del beneficio especial de giro a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE se hará con cargo y hasta la concurrencia de los recursos en el FIDEICOMISO y siempre y cuando(i) el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR imparta la instrucción del giro de recursos por concepto de este beneficio, quien a su vez tendrá la responsabilidad de controlar la prelación de giros establecida en este CONTRATO y el flujo de caja del PROYECTO en el cual deberá estar relacionado el valor de dicho beneficio especial y



(ii) existan recursos en el FIDEICOMISO para el efecto.

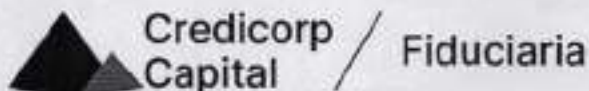
En caso de insuficiencia total o parcial de RECURSOS en el FIDEICOMISO, será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el obligado a realizar el giro directo del mismo al FIDEICOMITENTE APORTANTE. El FIDEICOMITENTE APORTANTE conoce, entiende y acepta que, en el evento en el cual no existan RECURSOS en el FIDEICOMISO para la realización de los giros a su favor y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no atienda los pagos directamente según lo señalado, cualquier reclamación relacionada, derivada o asociada a dichos pagos deberá ser dirigida directamente en contra del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como responsable directo por dichos pagos y no contra el FIDEICOMISO ni su vocera.

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

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA, en Carteras Colectivas administradas por Credicorp Capital Colombia S.A. Comisionista de Bolsa o en cuentas bancarias, caso en el cual LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del ENCARGANTE y/o PROMITENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente CONTRATO.

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

PARÁGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes, subsidios o recursos provenientes de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES por cuanto dichos recursos deben ingresar directamente a las cuentas del



FIDEICOMISO o en los Encargos Fiduciarios que cada ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES constituya en el FIC administrado por la FIDUCIARIA. En caso de que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR incumpla con esta obligación de NO HACER, declara expresamente que se aprovechó del error ajeno y en tal medida será acreedor de las acciones civiles y penales derivadas de tal conducta. Igualmente, la FIDUCIARIA podrá suspender giros al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en caso de tener indicios de este incumplimiento.

CAPÍTULO II OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO Y FINALIDAD: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS para el desarrollo del PROYECTO conforme las instrucciones del presente contrato y las que otorgue FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR son los únicos responsables del desarrollo del PROYECTO.

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

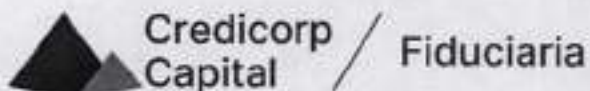
La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS conforme lo establecido en este contrato, siempre y cuando se hayan dado las condiciones para dicha transferencia como lo es: (i) el pago de la prorrata del crédito constructor otorgado por el ACREEDOR FINANCIERO sobre la UNIDAD INMOBILIARIA a transferir; (ii) que el PROMITENTE COMPRADOR se encuentre a paz y salvo de conformidad con el CONTRATO DE VINCULACIÓN y (iii) que medie la instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA.

CLÁUSULA SEXTA. BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES transfieren real y materialmente la suma de UN MILLON DE PESOS MONEDA LEGAL (\$1.000.000) cada uno.

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

1. Los RECURSOS.
2. Los INMUEBLES.
3. Las mejoras que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realice y reporte sobre los INMUEBLES.

RECURSOS: Los recursos se entenderán recibidos cuando efectivamente sean



transferidos a las cuentas del FIDEICOMISO en pesos colombianos.

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

En la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberán declarar bajo gravedad que el precio incluido en la misma es real y no ha sido objeto de pactos privados en los cuales se señale un valor diferente.

El FIDEICOMITENTE APORTANTE declara con la suscripción del presente contrato expresa e irrevocablemente que la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO para el desarrollo inmobiliario se realiza de manera definitiva, en firme e irrevocablemente, por tanto, bajo ningún entendido podrá instruir la restitución y/o enajenación del INMUEBLE por cuanto el mismo se encuentra afecto al desarrollo de un PROYECTO inmobiliario por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Así mismo, el FIDEICOMITENTE APORTANTE renuncia expresamente a la condición resolutoria derivada de la celebración del presente contrato.

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

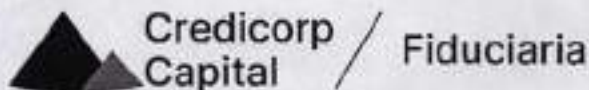
MEJORAS: Se entenderán incorporadas al FIDEICOMISO a medida que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realice y reporte las mismas a la FIDUCIARIA.

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

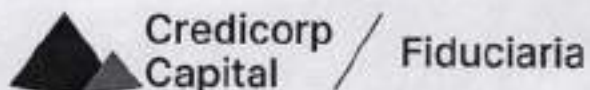
PARÁGRAFO SEGUNDO: El FIDEICOMISO podrá incrementarse con bienes posteriores que sean aportados por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o por un tercero por cuenta y en nombre del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o por aquellos que se generen en el giro de la operación del negocio fiduciario para la ejecución del objeto del mismo. Dichos bienes podrán tener la naturaleza de bienes muebles, inmuebles, tangibles o intangibles. Tanto el reconocimiento inicial como su valoración se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

CAPÍTULO III INSTRUCCIONES

CLÁUSULA SEPTIMA. INSTRUCCIONES.



- I. INSTRUCCIONES GENERALES:** En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, las que se enumeran a continuación y las demás que imparta el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en calidad de ORDENANTE:
1. Mantener la titularidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS y aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos.
 2. Entregar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO a título de comodato precario, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el documento privado que suscriban las partes para ese efecto.
 3. Permitir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollar el PROYECTO sobre los INMUEBLES bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
 4. Recibir, administrar e invertir los RECURSOS en el FIC o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA. Los FIDEICOMITENTES manifiesta conocer y aceptar el Reglamento del FIC, conociendo que además el mismo se encuentra a disposición para ser consultado en la página web www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria
 5. Recibir los RECURSOS en el FIDEICOMISO y ponerlos a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR efectúen la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
 6. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
 7. Contabilizar como ingreso los recursos que se transfieran al FIDEICOMISO en virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA.
 8. Otorgar por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADO y en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando estos últimos se encuentren a paz y salvo por todo concepto, compareciendo el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR como únicos responsables de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
 9. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES, hipoteca a favor de la entidad bancaria que para el efecto indique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a fin de garantizar con dichos bienes el crédito constructor



que éste último y/o el FIDEICOMISO obtengan para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente, tendrá las facultades para firmar pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el acreedor financiero para la legalización del crédito constructor, previa instrucción en ese sentido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

10. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del FIDEICOMISO.
11. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO y el PROYECTO se encuentre en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
12. Llevar la información financiera del FIDEICOMISO de acuerdo con las normas definidas por la Superintendencia Financiera.

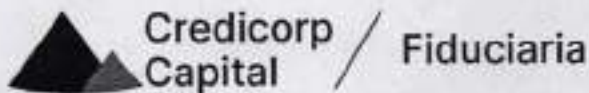
PARÁGRAFO: Todas las instrucciones relacionadas con el PROYECTO serán impartidas únicamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por tanto, el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR con la firma del presente contrato manifiestan conocer y aceptar expresa e irrevocablemente que no tendrán facultad alguna de impartir instrucciones a la FIDUCIARIA relacionadas con el desarrollo del PROYECTO o que obstruyan o dificulten el desarrollo del mismo.

- II. **INSTRUCCIONES ESPECIALES RELACIONADAS CON LA CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE AL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Una vez decretadas las CONDICIONES DE GIRO en el EF SANTA MARIA 107, y sin que medie instrucción adicional a la impartida desde la firma del presente CONTRATO, la FIDUCIARIA registrará al FIDEICOMITENTE APORTANTE como BENEFICIARIO PREFERENTE DE GIRO, hasta por el valor establecido en el parágrafo de la cláusula tercera del presente CONTRATO.

Así mismo y de manera simultánea, la FIDUCIARIA registrará el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio que ostente el FIDEICOMITENTE APORTANTE en el FIDEICOMISO en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y girará con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, los giros que expresamente instruya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en favor del BENEFICIARIO PREFERENTE DE GIROS en los términos del parágrafo de la cláusula tercera del presente CONTRATO.

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

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con el visto bueno del INTERVENTOR le indique, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se



- registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR que son competentes para instruir a la FIDUCIARIA, así como la firma del INTERVENTOR.
2. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
 3. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá indicar a la FIDUCIARIA la modalidad del giro, a saber: **(i)** cheque que se girará a nombre del destinatario del giro, o **(ii)** transferencia electrónica vía ACH.

De igual manera se podrá utilizar el portal transaccional de la FIDUCIARIA para solicitar giros, caso en el cual igualmente se registrarán las firmas, claves y/o autorizaciones del GERENTE y del INTERVENTOR; quienes deberán suscribir el Reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos.

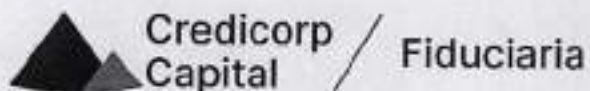
El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el FIDEICOMISO y el rol de estas. Así mismo, registrará en el formato de registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la FIDUCIARIA, indicando las condiciones de manejo.

PARÁGRAFO PRIMERO: PRELACIÓN DE GIROS. Los giros, pagos y provisiones que sean instruidos a la FIDUCIARIA, seguirán la siguiente prelación, la cual deberá ser verificada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el INTERVENTOR:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos.
3. Costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. Atención del crédito constructor a favor de la entidad financiera que eventualmente financie el PROYECTO.
5. Desistimientos de los PROMITENTES COMPRADORES.
6. Costos y gastos del PROYECTO.
7. Giros a favor del BENEFICIARIO PREFERENTE DE GIRO.
8. Giro de excedentes en favor del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA y del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos de la cláusula tercera del presente CONTRATO.
9. Demás giros que solicite el GERENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cumplir con la anterior prelación de giros y será función del INTERVENTOR velar por el cumplimiento de esta.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante



consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO CUARTO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax o correo electrónico.

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

PARÁGRAFO SEXTO: Los giros a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE requerirán de la respectiva instrucción de giro en los términos de esta cláusula.

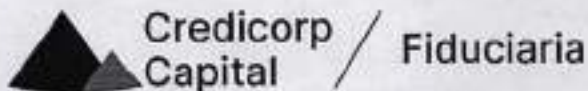
PARÁGRAFO SÉPTIMO: Las partes entienden que, en desarrollo del contrato, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar giros al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los eventos en que haya cesación de pagos al ACREEDOR FINANCIERO, en aquellos eventos en los cuales la FIDUCIARIA tenga pleno conocimiento sobre problemas financieros del PROYECTO que hayan sido revelados por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o de incumplimiento del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a sus obligaciones contractuales.

CAPÍTULO IV FASES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

CLÁUSULA NOVENA. FASE PREVIA: Esta fase tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el EF SANTA ANA 107.

CLÁUSULA DECIMA. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO y siempre que se hayan acreditado ante la FIDUCIARIA los siguientes requisitos:

1. La designación del INTERVENTOR en caso de que el FIDEICOMISO cuente con el mismo.
2. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía



aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían el mismo FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la entidad financiera que eventualmente llegará a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor. En caso en que la maquinaria sea arrendada, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá allegar a la FIDUCIARIA certificación suscrita por el representante legal en el cual deje constancia de este hecho y que el arrendador cuenta con la póliza respectiva, de lo contrario deberá contratar el amparo de la misma.

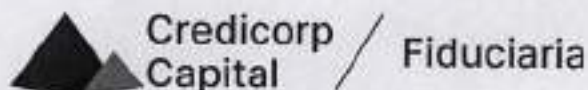
A partir de la iniciación de este período, la FIDUCIARIA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato. En todo caso, no antes del término establecido en la ley para la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ante la autoridad competente.

El término para la culminación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN es de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO, prorrogables automáticamente por doce (12) meses adicionales. Estas fechas deberán aparecer en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.

CLÁUSULA DÉCIMAPRIMERA. INTERVENTORÍA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previo envío de la respectiva hoja de vida por parte del GERENTE a LA FIDUCIARIA, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el numeral 6 del Decreto 2090 de 1.989, la Ley 400 de 1997 y en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. EL INTERVENTOR llevará a cabo la vigilancia y control de la destinación de los recursos para la ejecución del PROYECTO y de la atención de los requerimientos por parte del ACREEDOR FINANCIERO.

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

PARÁGRAFO PRIMERO. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá enviar una certificación a la FIDUCIARIA informando que para la designación del INTERVENTOR y del SUPERVISOR TÉCNICO realizó el respectivo análisis y tuvo en cuenta aspectos como: i) independencia del INTERVENTOR y SUPERVISOR TÉCNICO frente al



FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; (ii) que el INTERVENTOR y el SUPERVISOR TÉCNICO no se encuentran inmersos en cualquiera de los supuestos de que trata el párrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005; y (iii) que el INTERVENTOR y el SUPERVISOR TÉCNICO no se encuentran inmersos en situaciones de conflicto de interés.

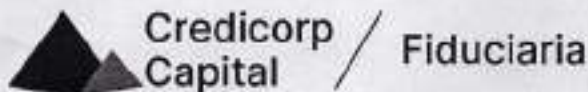
PARÁGRAFO SEGUNDO. Será obligación del FIDEICOMITENTE FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR incluir dentro del contrato de interventoría todas las gestiones a cargo del INTERVENTOR que este deba cumplir de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia y en la normativa legal vigente. Así mismo, el FIDEICOMITENTE FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá entregar a la FIDUCIARIA una manifestación expresa y escrita por parte del INTERVENTOR por medio de la cual declare conocer y aceptar el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO y las obligaciones a su cargo en virtud de su calidad de INTERVENTOR.

CAPÍTULO V

OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES

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

1. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
2. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
3. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE APORTANTE la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicable.
4. En caso de embargo de los derechos fiduciarios y/o de beneficio los FIDEICOMITENTES no podrán solicitar a la FIDUCIARIA el giro de excedentes hasta tanto la autoridad competente cancele dicha medida cautelar.
5. Abstenerse de solicitar giros a la FIDUCIARIA por concepto de restitución de



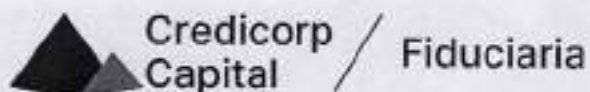
aportes hasta tanto se de inicio a la FASE DE LIQUIDACIÓN del FIDEICOMISO.

DECIMOTERCERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones específicas del FIDEICOMITENTE APORTANTE las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los INMUEBLES que transferirá al FIDEICOMISO.
2. Transferir sin limitación alguna los INMUEBLES al FIDEICOMISO.
3. Renunciar expresamente a la condición resolutoria tácita derivada del pago y de la transferencia de los INMUEBLES al FIDEICOMISO.
4. Abstenerse de impartir instrucciones a la FIDUCIARIA relacionadas con la restitución del INMUEBLE, su transferencia en favor de terceros y, en general, abstenerse de ejecutar actuaciones que sean contrarias a los fines del presente contrato fiduciario.
5. No interponerse a la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los PROMITENTES COMPRADORES.
6. No interponerse a la liquidación del FIDEICOMISO una vez finalizado el PROYECTO.
7. Las demás establecidas en el presente contrato.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones específicas del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR las siguientes:

1. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
2. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
3. 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 LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente para el control y prevención de lavado de activos.
4. Asumir las obligaciones propias de la calidad de "Enajenador de vivienda", así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus



- modificaciones y reglamentaciones.
5. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
 6. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ENCARGANTES y los PROMITENTES COMPRADORES al momento de la vinculación al PROYECTO.
 7. Dar a conocer a los ENCARGANTES y los PROMITENTES COMPRADORES el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.
 8. En caso de requerirse, establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los ENCARGANTES y los PROMITENTES COMPRADORES pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon.

DECIMOQUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción de los INMUEBLES, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los PROMITENTES COMPRADORES, LA FIDUCIARIA y terceros.
 2. Suministrar oportunamente a la FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a los PROMITENTES COMPRADORES y a terceros.
 3. Suministrar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA se lo solicite, los recursos requeridos para atender el pago de los impuestos a cargo del FIDEICOMISO, si los hubiere, los gastos para la defensa del FIDEICOMISO y/o sus BIENES FIDEICOMITIDOS y/o la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato y la atención de los demás costos y gastos necesarios para constitución, ejecución y liquidación del presente FIDEICOMISO.
 4. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción y cualquier reclamación en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO con ocasión del pago de los INMUEBLES al
- resp.*

**Credicorp
Capital****Fiduciaria**

FIDEICOMITENTE APORTANTE. Igualmente, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

5. Garantizar que durante un término de diez (10) años contados a partir de la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación, se encuentren amparados los perjuicios patrimoniales en virtud del Decreto 282 de febrero de 2019 y las demás normas concordantes que lo modifiquen, complementen o lo sustituyan. El incumplimiento de esta obligación acarreará responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR y del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
6. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
7. Cumplir con las obligaciones que para el Constructor y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016 o demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen, según el rol que le corresponda a cada fideicomitente.
8. En el evento de tomar un crédito constructor, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá pagar las pólizas que sean exigidas por el ACREEDOR FINANCIERO como requisito del crédito.
9. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá realizar el análisis y verificación de los requisitos mínimos que debe cumplir el INTERVENTOR y el SUPERVISOR TÉCNICO para su designación de conformidad con el parágrafo primero de la cláusula decimoprimera del CONTRATO DE FIDUCIA.
10. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por concepto de remuneración de la FIDUCIARIA y de costos y gastos del FIDEICOMISO.

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

16.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

3. Instruir a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO a suscribir las escrituras públicas mediante las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORE una vez se cumplan las condiciones para tal gestión descritas en la cláusula quinta del presente CONTRATO DE FIDUCIA.
4. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente LA FIDUCIARIA deba firmar en desarrollo de este contrato cuando sea propleteria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
5. Garantizar que durante todas las fases del PROYECTO, incluso antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza de todo riesgo constructor y de responsabilidad civil extracontractual, por un término no menor a la terminación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO y tres (3) meses más. Para el efecto el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá presentar a la aseguradora el cronograma de obra cuyo periodo de construcción sea igual al de la etapa de construcción del FIDEICOMISO. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios tales como, la entidad financiera que eventualmente financie la construcción del PROYECTO o el mismo FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
6. Contar con todas las licencias y/o permisos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, así como revisar que hayan sido expedidos de conformidad con la normativa legal vigente aplicable.
7. Hacer seguimiento a los condicionamientos establecidos por el financiador para el desembolso del crédito constructor de tal forma que no afecten la viabilidad financiera del PROYECTO.
8. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su sin autorización previa y escrita.
9. Suministrar trimestralmente a la FIDUCIARIA y a los PROMITENTES COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
10. Reportar mensualmente por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal y/o contador del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
11. Instruir y autorizar a LA FIDUCIARIA cuando se requiera la constitución de hipoteca sobre los INMUEBLES para respaldar obligaciones del FIDEICOMISO, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
12. Previo al momento en que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que las UNIDADES INMOBILIARIAS sean liberadas de la hipoteca en mayor extensión, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente al ACREEDOR FINANCIERO, y frente a cualquier tercero



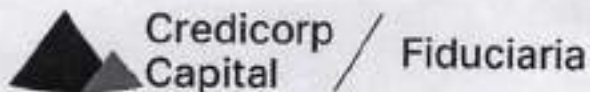
**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

- por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por dicho concepto. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR debe garantizar que pagará de forma prioritaria al ACREEDOR FINANCIERO las prorratas de las UNIDADES INMOBILIARIAS que ya hubieren sido pagadas en su totalidad por los PROMITENTES COMPRADORES
13. Ejercer la custodia y tenencia de los INMUEBLES del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
 14. Mantener la custodia de los soportes de pagos, giros, anticipos del PROYECTO en caso de ser requeridos por cualquier autoridad o por la FIDUCIARIA.
 15. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
 16. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
 17. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
 18. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los sub numerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Parte I, Título II Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
 19. Asumir las obligaciones propias de la calidad de "Constructor", así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus modificaciones y reglamentaciones.
 20. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
 21. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.

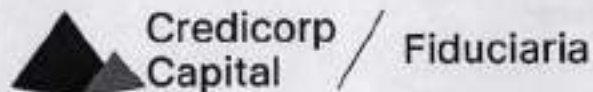
16.2 OBLIGACIONES EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el PROYECTO, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los ENCARGANTES y PROMITENTES COMPRADORES, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Suministrar trimestralmente a la FIDUCIARIA un informe relacionando los



siguientes aspectos: (i) Indicación sobre si los recursos han sido destinados al cumplimiento del objeto del contrato de fiducia; (ii) Indicación sobre si se han afectado las pólizas contratadas para el desarrollo del PROYECTO y (iii) Información económica del PROYECTO tales como flujo de caja y estado de inversión de los anticipos girados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Esta información se incluirá en las rendiciones de cuentas a los PROMITENTES COMPRADORES.

5. Remitir a la FIDUCIARIA durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, un resumen semestral de los informes presentados por el INTERVENTOR al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con indicación del grado de avance del PROYECTO, el método de cálculo usado para su determinación y las principales conclusiones realizadas por este en dichos informes. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso, suspensión en su desarrollo o cualquier situación o hecho que pueda alterar el normal desarrollo del PROYECTO, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia e informar inmediatamente a la FIDUCIARIA. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas a los PROMITENTES COMPRADORES.
6. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los contratos individuales, de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
7. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
8. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
9. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dicho FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo de los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.
10. Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del FIDEICOMISO.
11. Legalizar los anticipos de excedentes solicitados a la FIDUCIARIA dentro de los noventa (90) días siguientes al valor total girado de los anticipos del periodo de corte de conformidad con las políticas de la FIDUCIARIA relativas a la legalización de anticipos, las cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiestan conocer y aceptar con la firma del presente contrato.
12. Mantener la custodia de los soportes de las legalizaciones de anticipos y entregarlas a la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la



fecha en que le sean solicitados por parte de ella o por cualquier autoridad competente.

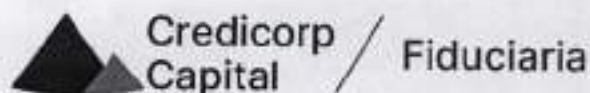
13. Protocolizar mediante escritura pública la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE, así como en los folios de matrícula de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, de manera previa a la suscripción de las ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, de conformidad Ley 1796 de 2016, y/o las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. La Certificación Técnica de Ocupación deberá estar acompañada del documento que acredite la constitución por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de cualquiera de los mecanismos de amparo patrimonial de los que regula el Decreto 282 de 2019 y cuyo beneficiario será la copropiedad que nazca en virtud de la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del que este afecto el PROYECTO.
14. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

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

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en la Ley y en este contrato.
2. Recibir los informes y rendiciones de cuentas en las formas y oportunidades pactadas.
3. Exigir, revisar y aprobar las cuentas del FIDEICOMISO.
4. Los demás reconocidos en la Ley y en este contrato.

CLÁUSULA DECIMO OCTAVA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

18.1 DECLARACIONES COMUNES DE LOS FIDEICOMITENTES: Con la suscripción del presente documento los FIDEICOMITENTES declaran: **(i)** encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza 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, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera y/o la ejecución de este contrato; **(ii)** que no ha sido notificado de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; **(iii)** que se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO; y **(iv)** que el presente negocio fiduciario no se celebra como mecanismo de defraudación o evasión tributaria o fiscal; **(v)** que los recursos



utilizados para la ejecución del presente contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (vi) que LOS FIDEICOMITENTES o sus socios o administradores, no han sido incluidos en listas de control de riesgo de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad nacional o internacional, definidas por LA FIDUCIARIA de acuerdo con su Sistema de Riesgo LA/FT/ADM, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; y (vii) que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione

18.2. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE: Con la suscripción del presente documento el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE APORTANTE declaran que (i) La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO no validará, verificará, leerá, analizará, controlará, cobrará o realizará seguimiento alguno entre otras actividades, respecto de los términos y condiciones incorporados en los negocios jurídicos que celebre o llegaren a celebrarse entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto a los INMUEBLES sobre el cual se desarrolla el PROYECTO, (ii) Los plazos en los cuales el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruya la realización de los giros en favor del BENEFICIARIO PREFERENTE E IRREVOCABLE, así como los montos instruidos, en ningún evento serán verificados por la FIDUCIARIA, ya que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el único obligado a determinar que dicha instrucción refleje los términos y condiciones de las negociaciones llevadas a cabo con FIDEICOMITENTE APORTANTE, para efectos de la adquisición de los INMUEBLES; (iii) Habiéndose decretado las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO, y con independencia de los pagos acordados, el FIDEICOMITENTE APORTANTE no podrá disponer de los INMUEBLES, toda vez que la destinación exclusiva e irrevocable del mismo es la relacionada con el desarrollo del PROYECTO. Por lo tanto, por ningún motivo podrá solicitar la restitución de los INMUEBLES aportados, conociendo y aceptando que por ningún motivo se podrá oponer a la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIOS en favor de los PROMITENTES COMPRADORES. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones que tengan tanto el FIDEICOMITENTE APORTANTE como el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, entre ellos, en virtud del negocio jurídico subyacente celebrado entre ellos; (iv) La FIDUCIARIA no calculará de ninguna forma y bajo ningún entendido, las variables que soportan los cálculos para determinar los beneficios a que tengan derecho el FIDEICOMITENTE APORTANTE, puesto que dicha responsabilidad recae única y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; (v) En caso de insuficiencia de recursos en el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá pagar directamente al FIDEICOMITENTE APORTANTE las

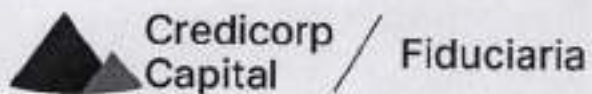
**Credicorp
Capital****/ Fiduciaria**

cuotas correspondientes para el pago del INMUEBLE; **(vi)** Declaran indemne de cualquier reclamación administrativa, judicial o extrajudicial que pudieran interponerse por éstos contra la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO respecto de los negocios jurídicos celebrados entre FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE APORTANTE, así como por cualquier responsabilidad que pueda llegar a generarse por el incumplimiento de los acuerdos suscritos entre estos y que por lo tanto, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE APORTANTE conocen y aceptan que cualquier reclamación derivada, asociada o relacionada con dichos negocios jurídicos deberá dirigirse única y exclusivamente entre las partes intervinientes en los mismos, **(vii)** La FIDUCIARIA única y exclusivamente realizará el giro de recursos establecidos en el contrato en favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en ese sentido, en el evento en que dicha instrucción no se reciba o se reciba sin el lleno de los requisitos establecidos por la FIDUCIARIA para la realización de los giros, la misma podrá abstenerse de realizar los mismos sin que por este motivo pudiera endilgársele responsabilidad alguna por incumplimiento del contrato fiduciario y **(viii)** Ante la imposibilidad de giro de los recursos establecidos en el contrato en favor del FIDEICOMITENTES, por no recibirse la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en ese sentido o habiéndose recibido, por ausencia total o parcial de recursos en el FIDEICOMISO, los mismos bajo ningún entendido podrán instruir la restitución y/o enajenación de los INMUEBLES, por cuanto los mismos se encuentran única y exclusivamente afectos al desarrollo del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

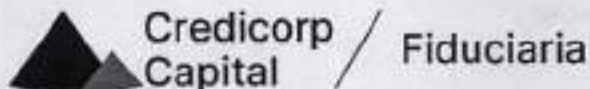
18.3. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA: Con la suscripción del presente documento el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA declara que: **(i)** Conoce y acepta que única y exclusivamente tiene la calidad de FIDEICOMITENTE para efectos del aporte de recursos con miras al desarrollo del PROYECTO; **(ii)** Que los recursos a los que tiene derecho los percibirán única y exclusivamente al momento de la liquidación del CONTRATO con cargo a los excedentes que resulten en el FIDEICOMISO, siempre y cuando existan recursos dinerarios en el mismo para esos propósitos y una vez atendidos los gastos y costos del FIDEICOMISO y **(iii)** No tendrá ninguna facultad para impartir instrucciones relacionadas con el desarrollo del PROYECTO a la FIDUCIARIA.

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

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por los FIDEICOMITENTES de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione los FIDEICOMITENTES, quienes son por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en



- proporcionar la información.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de LA FIDUCIARIA a dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de estas.
 4. Remitir semestralmente a los PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, el informe periódico a que hace referencia el numeral 6.2.1. de la Circular Externa 007 de 2017 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 5. 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 a la FIDUCIARIA.
 6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
 7. Informar a los FIDEICOMITENTES las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
 8. Enviar periódicamente al ACREEDOR FINANCIERO un informe en que se indique el estado de ventas del PROYECTO y saldos de información financiera del FIDEICOMISO (anticipos, costos, saldo de obligación financiera y saldo de cuentas), en caso de que este lo solicite.
 9. Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y los FIDEICOMITENTES y los PROMITENTES COMPRADORES declaran conocerlos y aceptarlos.
 10. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
 11. Verificar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO estipuladas

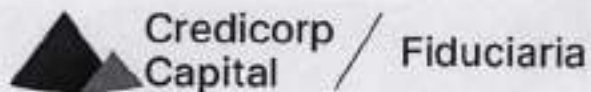


contractualmente para la transferencia de los recursos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

12. Informar a los PROMITENTES COMPRADORES que los RECURSOS han sido entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez este acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, indicándoles que será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien asuma la administración de los mismos para la ejecución del PROYECTO.
13. Llevar la información financiera del FIDEICOMISO de forma separada, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
14. Preparar información financiera y contable con fines de supervisión de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato, conforme lo dispuesto en el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera y si el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR lo instruye a la FIDUCIARIA, la misma se complementará con los marcos técnicos definidos por la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios.
15. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO certificará al los FIDEICOMITENTES al cierre de cada vigencia fiscal, la información contable y financiera del FIDEICOMISO (ingresos, costos y gastos devengados, así como los activos y pasivos registrados en el mismo), para que el los FIDEICOMITENTES, en cumplimiento de la obligación que les asiste, realicen la depuración fiscal correspondiente, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 102 del Estatuto tributario. Los FIDEICOMITENTES serán los únicos y exclusivos responsables de incluir la información suministrada por la FIDUCIARIA en las respectivas declaraciones del impuesto sobre la renta y complementarios, así como de los procesos y actividades que deban llevarse a cabo para tal fin. La FIDUCIARIA no tendrá ninguna responsabilidad por dicha inclusión ni por las actividades que deban llevarse a cabo para tal fin.
16. Presentar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES semanalmente.
17. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato en los siguientes eventos:

- I. Mora en el pago de la comisión fiduciaria.
- II. Cuando en ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- III. Cuando la FIDUCIARIA tenga fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan podrá pedirle instrucciones a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o a la Superintendencia Financiera, quedando en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la



fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ellos pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

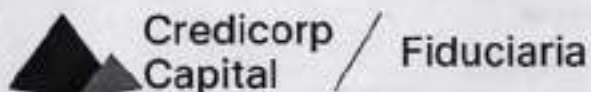
1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los RECURSOS, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por:

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
2. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO.
3. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o los PROMITENTES COMPRADORES.
4. El pago del INMUEBLE a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE, toda vez que es una obligación que corresponde única y exclusivamente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA será responsable de realizar los GIROS que le sean instruidos por el FIDEICOMITENTE y que cuenten con visto bueno del INTERVENTOR, cuando aplique. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR destinar exclusivamente los RECURSOS girados por la FIDUCIARIA al desarrollo del PROYECTO. Por tal razón, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se



encuentra obligado a certificar semestralmente a la FIDUCIARIA esta destinación conforme lo establece el numeral 5.2.3.7. Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA ni en su propio nombre ni como vocera del FIDEICOMISO adquiere ninguna responsabilidad u obligación legal o contractual emanada de los negocios jurídicos celebrados por los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO, toda vez que los mismos fueron celebrados directamente entre los mismos, sin injerencia de ninguna naturaleza por parte de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO. Las obligaciones emanadas de dichos negocios jurídicos deberán ser asumidas por las partes que lo celebraron directamente, según los mismos hayan pactado en el mencionado contrato, motivo por el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR se abstendrán de iniciar reclamaciones judiciales o extrajudiciales en contra de la FIDUCIARIA en su propio nombre o como vocera del FIDEICOMISO por aspectos relacionados con el incumplimiento de las obligaciones emanadas de los negocios jurídicos celebrados entre aquellos directamente.

Las gestiones que deberá adelantar la FIDUCIARIA en todo caso se encuentran limitadas a lo establecido en el presente CONTRATO DE FIDUCIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. IMPUESTOS. La declaración y pago de impuestos sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS será por cuenta exclusiva y directa de los FIDEICOMITENTES. En el caso de que el FIDEICOMISO tuviere que asumir estas responsabilidades, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean apropiados con cargo a los RECURSOS, las sumas correspondientes para el cumplimiento del pago de los impuestos, tasas y contribuciones además de los montos correspondientes a interés y sanciones si fuesen necesarios, correspondientes a los tributos de carácter nacional que se llegaren a causar por las operaciones del FIDEICOMISO con el fin de hacer los pagos respectivos en las fechas señaladas por las autoridades competentes. En cuanto a los impuestos territoriales que se generen en ejecución del presente CONTRATO por los distintos hechos gravados en relación con los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, o actividades desarrolladas a través de éste, se comprende que la obligación formal y sustancial de declarar y de pagar los mismos, estará a cargo única y exclusivamente de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS en atención a su calidad de sujeto pasivo, conforme a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012) y demás normas que lo modifiquen y/o sustituyan.

PARÁGRAFO: En el evento en que la FIDUCIARIA sea sancionada por las autoridades tributarias, de índole nacional, distrital y/o municipal, con motivo del incumplimiento de los deberes formales, conforme lo prevé la ley, por causas imputables a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, los valores que deban pagarse respecto de impuestos, tasas y contribuciones, además, de los montos correspondientes a interés y sanciones si fuesen necesarios deberán ser entregados por los FIDEICOMITENTES



**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

y/o BENEFICIARIOS, de manera inmediata, previo requerimiento que en tal sentido le haga la FIDUCIARIA.

CAPITULO VII REMUNERACIÓN Y GASTOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, las cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

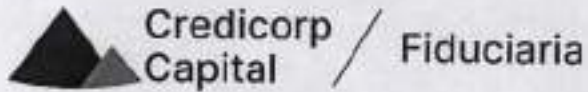
1. **Por estructuración:** UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. **Por administración:** Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - a. **Fase previa:** Desde la firma del presente CONTRATO y hasta el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA cobrará una comisión mensual equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMMLV)
 - b. **Fase de construcción:** A partir de la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al cero punto treinta y cinco por ciento (0.35%) sobre el valor proyectado de las ventas del PROYECTO, con un mínimo de sesenta millones de pesos moneda legal (\$60.000.000) en un plazo de 18 meses o menos. En caso de prorrogarse la fase de construcción del PROYECTO por un plazo mayor a 18 meses, la FIDUCIARIA cobrará una comisión mensual equivalente a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMMLV) por cada mes o fracción de mes adicional, hasta que culmine la construcción. Para efectos de volver fija esta comisión, se tomarán las ventas presupuestadas del PROYECTO y se aplicará el porcentaje señalado, siendo pagadera la comisión en el número de meses en los cuales dure la construcción de la misma. En todo caso, al terminar la construcción se ajustará la liquidación sobre el valor sobre el real de las ventas y se efectuará el ajuste correspondiente.
 - c. **Fase de liquidación:** Culminada la fase construcción y hasta la liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará una comisión equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMMLV), pagaderos en forma mensual o por fracción de mes.
 - d. La comisión de administración incluye la realización de treinta (30) giros nacionales por mes a través del Portal Transaccional. Estos giros no son acumulables
3. En los siguientes eventos, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - a. Por cada giro adicional a través del Portal Transaccional, se cobrará una comisión de cinco mil pesos moneda legal (\$5.000).
 - b. Por cada giro realizado mediante cheque, se cobrará una comisión de



**Credicorp
Capital / Fiduciaria**

- ochenta mil pesos moneda legal (\$80.000).
- c. Por cada giro solicitado mediante orden física, se cobrará una comisión de dieciocho mil pesos moneda legal (\$18.000)
 - d. Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMMLV).
 - e. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto FIC o en fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital S.A. Comisionista de Bolsa, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual los FIDEICOMITENTES y los PROMITENTES COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto FIC.
 - f. En el evento de liquidarse el FIDEICOMISO antes de transcurridos tres (3) meses de su vigencia, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) meses de comisión de administración.
 - g. La comisión de administración incluye hasta cuarenta (40) tarjetas de recaudo. Por cada tarjeta adicional se cobrará una comisión de tres mil quinientos pesos (\$3.500).
 - h. Comisión por datafono:
 - Monto: Afiliación: El costo por la afiliación (única vez) será de \$117.000 IVA incluido.
 - Datafonos: Los costos por administración del Datafono que son cobrados por la red serán:
 - i. Datafono fijo: Para su funcionamiento se debe contar con línea telefónica. Su tarifa será de COP \$50.000+ IVA al mes.
 - ii. Datafono Inalámbrico: Para su funcionamiento se debe contar con internet inalámbrico. Su tarifa será de COP \$100,000 + IVA al mes.
 - Comisiones de adquirencia: sobre el monto de cada transacción, la Red cobrará:

Franquicia	Tipo	Comisión
Visa	Crédito	1.8%
Visa	Débito	1.8%
Visa	electrón	1.8%
MasterCard	Crédito	1.8%
MasterCard	Débito	1.8%
Diners club	Crédito	2.5%
American Express	crédito	Definido por Bancolombia (cerca al 3%)



Estos costos serán cobrados directamente al FIDEICOMISO y, en el caso de que no existieran recursos para el pago, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR debe atender el pago de la facturación

- i. Asistencia a audiencias judiciales: Para los casos en los cuales la FIDUCIARIA no pueda otorgar mandato para asistencia a audiencias judiciales o conciliatorias y se requiera asistencia de un Representante Legal de la FIDUCIARIA, se cobrará una comisión única por evento de tres salarios mínimos legales mensuales vigentes (3 SMMLV) y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR cubrirá todos los gastos de viáticos y desplazamientos.
- j. Asistencia de funcionarios de la FIDUCIARIA a reuniones distintas a las requeridas ordinariamente para la operatividad del negocio, se cobrarán las siguientes comisiones:
 - Presidente o Representante Legal: dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV)
 - Director o Gerente: uno punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (1,5 SMMLV)
 - Analista del Negocio: un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV)
- k. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

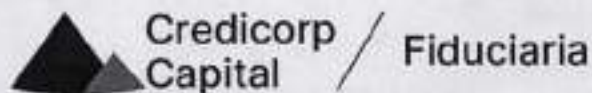
PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1° de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En caso de mora en el pago de la comisión fiduciaria, la FIDUCIARIA podrá cobrar las comisiones fiduciarias a cualquiera de los FIDEICOMITENTES de manera solidaria.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en



mora, descuento automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que EL FIDEICOMITENTE tenga bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEXTO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra LA FIDUCIARIA para la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, los cuales serán pagados por el FIDEICOMISO y/o por EL FIDEICOMITENTE y/o por el BENEFICIARIO, si fuere el caso, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato.

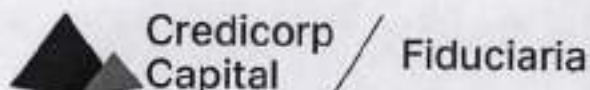
PARÁGRAFO SÉPTIMO: Durante la ejecución del presente contrato, y para el debido desarrollo del Fideicomiso, por cada hora de gestión y/o de asistencia a la que deba asistir un Representante Legal de la Fiduciaria para la defensa y protección del Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la misma FIDUCIARIA en desarrollo del mismo, dará derecho a una remuneración a favor de la FIDUCIARIA, así: (i) de cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) más IVA, por hora por la asistencia y/o gestión de un Representante Legal y (ii) de cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) por cada hora de trámite de cualquier funcionario (manos hombre) asociado a cualquier actuación (otorgar poder, revisar contestación de demandas, quejas, derechos de petición, reclamaciones directas, tutelas, desacatos entre otros) y (iii) de cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) por cada hora de asistencia de cualquier funcionario de la Fiduciaria a reuniones, audiencias, entre otros.

PARÁGRAFO OCTAVO: Con la suscripción de este contrato el FIDEICOMITENTE autoriza expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en el evento de existir gastos y costos pendientes de pago incluyendo la remuneración de la FIDUCIARIA, descuento estas sumas de dinero del primer desembolso de recursos que se haga al momento de cumplir CONDICIONES DE GIRO, sin necesidad de que exista instrucción diferente a la impartida en esta cláusula.

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

Se considerarán como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los tributos.



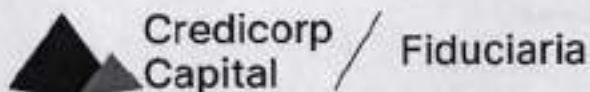
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los pagos necesarios para atender periódicamente el Crédito Constructor otorgado por el acreedor financiero al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
6. Los costos por la elaboración de Informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume, ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente párrafo.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

PARÁGRAFO CUARTO: Los gastos y costos del FIDEICOMISO, incluida la comisión fiduciaria, serán pagados de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho



pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el pago, total o parcialmente, a cualquiera o a todos los FIDEICOMITENTES.

CAPÍTULO VIII ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES: Siempre que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES y éstos pretendan dar instrucciones a LA FIDUCIARIA diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

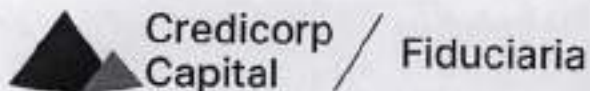
1. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de la misma a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA con copia dirigida a cada uno de los FIDEICOMITENTES.
2. Cada FIDEICOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
3. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
4. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

No obstante lo anterior, las instrucciones relacionadas con el PROYECTO serán impartidas única y exclusivamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en su calidad de ORDENANTE.

PARÁGRAFO. – Cuando como consecuencia de las instrucciones dadas bajo la estructura de gobierno del FIDEICOMISO, se pretenda modificar la estructura o finalidad del negocio fiduciario y se encuentre que el alcance de la gestión de LA FIDUCIARIA o cualquier aspecto que, a criterio de la FIDUCIARIA, conlleva un cambio sustancial en la administración del FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA revisará la pertinencia de suscribir un otrosí a fin de ajustar las comisiones fiduciarias a que hubiere lugar para poder continuar con dicha administración o, en caso de no poder asumir las nuevas gestiones, será causal de extinción del negocio fiduciario en caso que LA FIDUCIARIA no pueda gestionar los cambios propuestos (artículo 1240 numeral 2 del Código de Comercio).

CAPÍTULO VX DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración requerida para el cumplimiento de su objeto contractual.



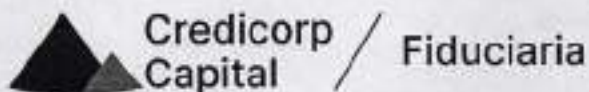
CLÁUSULA VIGESIMO SÉPTIMA. MODIFICACIONES: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA por documento privado, salvo que la misma afecte los derechos del ENCARGANTE Y/O PROMITENTES COMPRADORES, FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENEJANEADOR y FIDEICOMITENTE APORTANTE, en cuyo caso se requiere la aprobación previa del respectivo ENCARGANTE Y/O PROMITENTE COMPRADOR, fideicomitente o de todos los FIDEICOMITENTES, según aplique.

Las modificaciones al presente contrato que alteren o de cualquier manera puedan afectar los derechos del ACREEDOR FINANCIERO, requieren de su consentimiento previo y por escrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA. TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por el cumplimiento de su objeto.
3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los PROMITENTES COMPRADORES en los siguientes casos:
 - a. Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - b. Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO sobre los INMUEBLES.
6. Por encontrarse los FIDEICOMITENTES incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrarán los INMUEBLES del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE APORTANTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos de



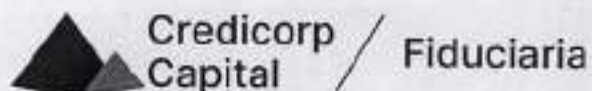
vinculación con los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, a quienes les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hubiere lugar a ellos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACION DEL CONTRATO: Ocurreda la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. La FASE DE LIQUIDACIÓN del FIDEICOMISO tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la FIDUCIARIA. En caso de no pago por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, no se podrá liquidar el FIDEICOMISO y se seguirá generando la comisión fiduciaria y demás gastos a que hubiere lugar.
2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR procederá al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. Posteriormente, la FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión a los FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante el período de liquidación sólo procederán para la FIDUCIARIA las gestiones directamente relacionadas con tal fin.
4. Si existen PROMITENTES COMPRADORES vinculados al PROYECTO pendientes de legalizar, el FIDEICOMISO sólo se podrá liquidar hasta tanto todos los compradores se vinculen al mismo y se entreguen los recursos a quien hubiere lugar de conformidad con el CONTRATO DE VINCULACIÓN, legalización que es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. En caso de no pago, se seguirá la regla prevista en el numeral 1



anterior.

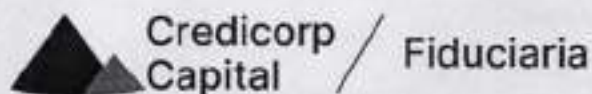
PARÁGRAFO TERCERO: En caso de embargo de los derechos fiduciarios y/o de beneficio de los FIDEICOMITENTES, el FIDEICOMISO no podrá liquidarse hasta tanto la autoridad competente cancele dicha medida cautelar.

PARÁGRAFO CUARTO: NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIOS. En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

1. Si existieren RECURSOS líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente CONTRATO deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, traslade los recursos a las cuentas bancarias que se indican a continuación o invierta los RECURSOS en las cuentas de inversión abiertas a nombre de los FIDEICOMITENTES en FIDUCREDICORPVISTA. En caso de no haber ningún producto abierto vigente a nombre del respectivo los FIDEICOMITENTES, se autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en su nombre y representación, constituya con dichos RECURSOS una cuenta de inversión a su nombre en el FIC; si son varios FIDEICOMITENTES, se entregará en una inversión individual en FIDUCREDICORPVISTA por cada FIDEICOMITENTE, los recursos líquidos en igual proporción a su participación en el FIDEICOMISO.

Titular	Tipo y No. de cuenta	Banco
COLOMBIA CMF S.A.	Corriente 04224151345	Bancolombia
FONAMENTS S.A.S.	Ahorro 005682808	Itaú
GUAYABA DIGITAL S.A.S.	Corriente 70224540108	Bancolombia
SANTA ANA 107 S.A.S.	Corriente 040473316	Itaú

2. Si existieren otros BIENES FIDEICOMITIDOS, entonces los FIDEICOMITENTES por medio del presente contrato, otorgan poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA para adelantar todos los trámites correspondientes ante las autoridades y/o las entidades competentes a fin de restituir los bienes al mismo, gestiones relacionadas, pero sin limitarse, a todas las gestiones necesarias para transferir los bienes a los FIDEICOMITENTES o el BENEFICIARIO si lo hubiere, como darlos en consignación o tramitar traspasos, etc, sin generar con dichas actuaciones, responsabilidad alguna en cabeza de LA FIDUCIARIA.
3. En el evento que los FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente.



De este hecho se dará cuenta en la rendición final de cuentas y en el reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CAPÍTULO X DISPOSICIONES VARIAS

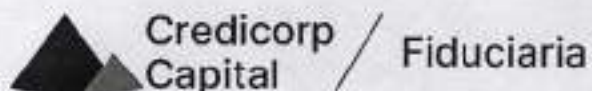
CLÁUSULA TRIGÉSIMO PRIMERA. INDEMNIDAD. LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS declaran conocer y aceptar que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son responsables de la ejecución de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros y en consecuencia, responderán por cualquier perjuicio que tanto la FIDUCIARIA como el FIDEICOMISO pudieran sufrir con ocasión de tales relaciones jurídicas.

En consecuencia, los FIDEICOMITENTES se obligan a mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, saliendo en defensa de éstos, sustituyéndoles procesalmente, siendo llamados en garantía y en todo caso cancelando el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho, las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión del contrato de fiducia mercantil, su ejecución y liquidación, su contratación derivada en caso de haberla, restituciones de bienes, instrucciones impartidas en desarrollo del mismo y de requerimientos derivados de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA para tales efectos.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de repetir contra los FIDEICOMITENTES si fuere requerida, por razón de la responsabilidad que a este les corresponda. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento, manifiestan expresa e irrevocablemente que cualquier reclamación judicial o extrajudicial que pudiera derivarse de los negocios jurídicos celebrados entre los FIDEICOMITENTES deberá ser dirigida de manera exclusiva contra las partes de intervinientes en los mismos y en ningún evento contra la FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISO. Los FIDEICOMITENTES se obligan a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a la FIDUCIARIA en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO y podrán ser llamados en garantía por parte de esta, en el evento de ser requerida por cualquiera concepto derivado, asociado o relacionado con los negocios jurídicos celebrados por los FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este



mecanismo de comunicación, remitirá a LOS FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

Tel. 3007099672
Email. contador@cmfsa.co
Calle 108 # 8 45
Bogotá D.C.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

Tel. 7447724
Email. gerencia@siete24.com
Calle 107 # 8 62
Bogotá D.C.

EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR

Tel. 3133482237
Email. gg@cmfsa.co
Calle 108 # 4 45, piso 4.
Bogotá D.C.

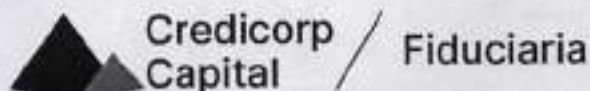
EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA

Tel. 3133482237
Email. gg@cmfsa.co
Calle 108 # 4 45, piso 4.
Bogotá D.C.

LA FIDUCIARIA

Calle 34 No. 6 – 61 Piso 2
Tel. 3394400
Bogotá D.C.

LOS FIDEICOMITENTES avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar a los FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.



65

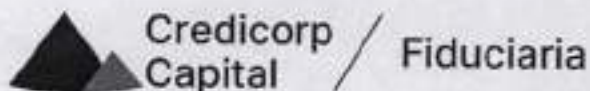
CLÁUSULA TRIGESIMA TERCERA. GESTIÓN DE RIESGO:

13.1. La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que el FIDEICOMITE DESARROLLADOR bajo su propio criterio determinará y administrará la liquidez para el desarrollo del PROYECTO y que realizó sus propios análisis de cara a la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO, exime a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el presente contrato fiduciario.

13.2. RIESGOS DEL NEGOCIO FIDUCIARIO. EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato declara de forma expresa e irrevocable que es consciente, conoce, entiende y acepta todas las implicaciones, consecuencias, riesgos, limitaciones y contingencias inherentes a la ejecución del objeto del presente CONTRATO DE FIDUCIA y en especial, las que se enuncian a continuación. De igual forma, desde ahora manifiesta que con anterioridad a la firma de este CONTRATO DE FIDUCIA recibió de la FIDUCIARIA toda la información necesaria para su total entendimiento.

- Error u omisión en la realización de giros de recursos
- Inconsistencias y errores en la programación del giro
- Errores en la liquidación tributaria de pagos
- Error o inconsistencias en los valores a pagar por desistimientos
- Deficiencias en el giro de retenciones e impuestos por sanciones en desistimientos
- Registro de recaudos a terceros que no corresponden o en encargo y/o cuentas erradas
- Fallas e inconsistencias en la transferencia del bien inmueble
- Omisión y/o inconsistencias en los registros de inmuebles
- Inoportunidad en la renovación del avalúo
- Inconsistencias en la información contenida en documentos de vinculación de compradores inmobiliarios
- Asociar erradamente encargos a un comprador inmobiliario.
- Imposibilidad de restitución de recursos a los encargantes
- Inconsistencias en la causación del GMF de los barridos inmobiliarios (de encargos individuales al encargo del constructor)
- Inconsistencias en la integración de fideicomiso
- Cancelación errada de unidades vinculadas a etapas vigentes.
- Imposibilidad de transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO.
- La posibilidad de que los excedentes o remanentes del PROYECTO, una vez canceladas todas las obligaciones del patrimonio autónomo, no sean las proyectadas para remunerar el aporte de capital realizado por los FIDEICOMITENTES.
- Controversias entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el



- FIDEICOMITENTE APORTANTE respecto del precio y pago de los INMUEBLES.
- Cambios económicos que afecten los costos o la financiación del PROYECTO.
 - Incremento en el plazo de construcción afectando las fechas de escrituración y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
 - Cambio en la normatividad que exija otras licencias o permisos para el desarrollo del PROYECTO.
 - Desvío de recursos para otros proyectos o gastos diferentes por parte del FIDEICOMITENTE.
 - Recaudo directamente por el FIDEICOMITENTE.
 - Demoras en el desembolso del crédito constructor.
 - Impago del crédito constructor en el evento en que el FIDEICOMISO sea deudor y no haya recursos en el FIDEICOMISO.

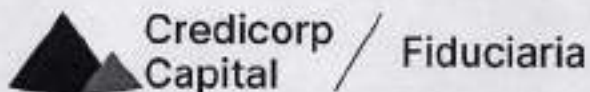
CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. CONFLICTO DE INTERESES: En los términos del numeral 9° del artículo 146 del E.O.S.F. en armonía con el numeral 2.2.5 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica, las partes declaran que han evaluado la posibilidad de que se llegue a presentar situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés a la celebración del presente negocio fiduciario, determinando que no las han encontrado.

En todo caso, las partes acuerdan que, en caso de presentarse, en el desarrollo del negocio fiduciario, una situación que implique un conflicto de interés, se seguirá el siguiente procedimiento:

Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la administración de la FIDUCIARIA dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo de acuerdo con los lineamientos previstos en el Anexo V del Código de Buen Gobierno de la FIDUCIARIA. En caso de no poder resolverlo por cualquier motivo, se llevará el caso al Comité de Ética y Conducta establecido en el Código de Buen Gobierno Corporativo de la FIDUCIARIA para su administración y resolución.

En caso de no poder resolverse y/o administrarse los posibles conflictos de interés que puedan surgir en el desarrollo del FIDEICOMISO dadas las anteriores reglas, la FIDUCIARIA deberá abstenerse de realizar la operación que daría lugar al eventual conflicto de interés.

CLÁUSULA TRIGESIMOQUINTA. PROTECCIÓN DE DATOS: Por medio del presente contrato, los FIDEICOMITENTES manifiestan que ha sido informado que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiente y autoriza de manera previa, expresa e inequívoca que sus datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados, transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados,) conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, que



declara conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos

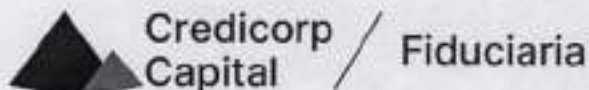
Como titular de sus datos personales, los FIDEICOMITENTES podrán ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir su información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre sus datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: servicioalcliente@credicorpcapital.com o la línea gratuita nacional 018000-126-660.

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

CLÁUSULA TRIGESIMO SEXTA. CESIÓN: Teniendo en cuenta que el presente contrato se celebra en atención a las calidades personales de los intervinientes, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, salvo que cuenten con la autorización previa y escrita de los demás FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

La FIDUCIARIA celebra el presente contrato por las características especiales del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENANTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y por lo tanto para todos los efectos legales y contractuales se entiende que este contrato tiene la naturaleza de *intuitu personae*, por tanto, en el evento en que el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENANTE y/o el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pretendan ceder su posición contractual a un tercero, deberá conservar un porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, en caso contrario, requerirá (i) aprobación de LA FIDUCIARIA, quien podrá negarla por las calidades *intuitu personae* del cedente y sin que válidamente pueda imputársele responsabilidad alguna frente a esta gestión; (ii) contar con aprobación de la totalidad de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, quienes tendrán derecho de retiro sin penalidad alguna; y (iii) aprobación del ACREEDOR FINANCIERO, si lo hubiere.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la FIDUCIARIA, documento que como mínimo deberá ceñirse



a lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

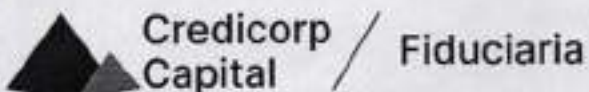
Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de esta en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Como requisito para el registro de la cesión, será necesario que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se encuentre al día en el pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos del FIDEICOMISO, así como cualquier obligación derivada del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si los FIDEICOMITENTES pignoran o da en garantía sus derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO, en virtud de una garantía mobiliaria o por cualquier otro acto jurídico, las partes conocen y entienden que la FIDUCIARIA no llevará a cabo registro alguno de tal acto así como tampoco lo controlará toda vez que no es parte de dicho acto jurídico y tampoco será responsable de su cumplimiento ante el acreedor. En el evento que un tercero resulte adjudicatario de los derechos fiduciarios pignorados o dados en garantía bajo cualquier acto jurídico, él mismo deberá sujetarse al debido cumplimiento de la normatividad Sarlaft y a los demás procedimientos internos establecidos por la FIDUCIARIA para su vinculación. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE darle a conocer al respectivo acreedor, las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, adjuntando un pagaré en blanco suscrito por el cesionario para garantizar el pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso que, a raíz de un embargo o cualquier acto administrativo o judicial, cualquier acreedor o tercero llegare a hacerse adjudicatario de la propiedad plena, la nuda propiedad y/o el derecho de usufructo sobre los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, se entenderá que dicho acreedor o tercero respetará las reglas de gobierno establecidas para el presente FIDEICOMISO, su finalidad, su estructura y respetará los beneficios establecidos previamente tanto para el FIDEICOMITENTE como para los BENEFICIARIOS sin que, bajo ninguna circunstancia, pueda llegar a desconocerlos.

CLÁUSULA TRIGESIMO SÉPTIMA. PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES: En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA, como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, en procesos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, los FIDEICOMITENTES y/o el BENEFICIARIO si fuere el caso, designará las personas idóneas para asesorar y defender los BIENES FIDEICOMITIDOS, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran para tal defensa y protección y determinarán los términos y condiciones del contrato de

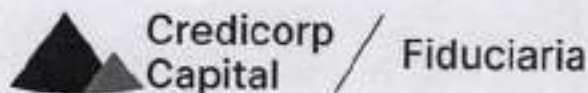


prestación de servicios correspondientes que se celebre con los apoderados respectivos. Los FIDEICOMITENTES asumirá el pago de las condenas que resulten de tales procesos con ocasión de la constitución, ejecución y liquidación del negocio fiduciario.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio de su deber indelegable establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los bienes disponibles para este efecto en el FIDEICOMISO, todos los costos y gastos necesarios para adelantar la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, dentro de los que se encuentran, sin limitarse, los siguientes: (i) honorarios de abogados; (ii) costas y agencias en derecho; (iii) desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá; (iv) gastos y costos para la preparación de la información de la defensa y demás relacionados; (v) honorarios por conceptos técnicos por parte de terceros y/o peritos. En el evento de no existir bienes en el FIDEICOMISO para atender estos costos y gastos, será obligación del FIDEICOMITENTE y/o de los BENEFICIARIOS si fuere el caso, aportar los recursos necesarios para tales fines.

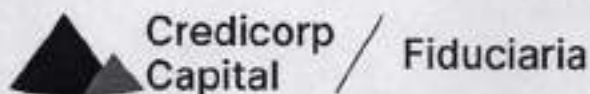
PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio del mismo deber, designará a las personas que se encarguen de la defensa y protección de FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, en ausencia de precisas instrucciones del FIDEICOMITENTE y/o de los BENEFICIARIOS y suscribirá en nombre de estos, el respectivo contrato de prestación de servicios y todos los demás contratos necesarios para tales fines.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. DECLARACIONES ANTICORRUPCIÓN, SOBORNO TRANSNACIONAL Y LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA. Los FIDEICOMITENTES de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, exacto y veraz, realizo las siguientes declaraciones como parte integral de este documento y en cumplimiento a la regulación aplicable: 1. Los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en desarrollo de la presente relación contractual, al igual que los ingresos, provienen de actividad(es) lícita(s) de acuerdo con las normas penales vigentes, y no serán utilizados para financiar actividades terroristas o relacionadas a actos de corrupción; 2. Declaro conocer los beneficiarios finales, controlantes y administradores de la entidad que represento y que estos, no están relacionados con actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM) y sus delitos fuente o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional, en Colombia y/o en el exterior y que sus actividades, bienes y recursos tienen un origen lícito. 3. La entidad que represento ni sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores, están incluidos en listas vinculantes para Colombia como lo son las emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, o en cualquier otra de similar naturaleza, o en alguna de carácter nacional y/o internacional asociadas con LA/FT/FPADM y sus



delitos fuente o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional, y que en consecuencia, obliga a la Entidad a responder frente a LAS COMPAÑIAS por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de cualquier aspecto relacionado con esta afirmación; al igual manifiesto que no tenemos investigaciones en curso, indagaciones, imputaciones, ni hemos sido sindicados o condenados por los delitos de lavado de activos, sus delitos fuente, financiación del terrorismo, financiación de proliferación de armas de destrucción masiva y/o por delitos asociados con corrupción o soborno transnacional enunciados en la Ley aplicable; 4. La entidad que represento ni sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores, no han participado en actos de corrupción y/o soborno transnacional o actos que puedan ser considerados que brindan un beneficio ilegítimo a LAS COMPAÑIAS; no dará, ni ofrecerá de manera directa, ni indirecta a favor de LAS COMPAÑIAS o sus representantes, beneficios de cualquier tipo para favorecer una decisión durante el proceso de vinculación como cliente; así como, tampoco sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores han sido sancionados administrativamente por los delitos asociados con corrupción y/o soborno transnacional enunciados en la Ley aplicable; 5. La Entidad, se obliga a actualizar la información y/o a confirmarla cada vez que así sea solicitado y notificar de inmediato cualquier cambio con respecto a las declaraciones en esta cláusula; informando las medidas que se tomarán para mitigar los daños que de ello pueda dar lugar; 6. Conozco y acepto que LAS COMPAÑIAS, podrán unilateralmente y bajo razones objetivas dar por terminado los contratos que dieron origen a estas declaraciones, en caso de: i) que los beneficiarios finales, controlantes y/o administradores de la entidad sean objeto de investigación judicial y/o actuación administrativa por parte de autoridades nacionales y/o internacionales relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva LA/FT/FPADM y sus delitos fuente o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional o cualquier otro delito subyacente, ii) que por políticas y procedimientos propios de LAS COMPAÑIAS, se identifiquen eventos que puedan afectarlas reputacionalmente, iii) que la entidad, sus beneficiarios finales, controlantes y/o administradores sean incluidos en listas vinculantes para Colombia y/o listas restrictivas asociadas con lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o financiación de proliferación de armas de destrucción masiva(LA/FT/FPADM) o delitos asociados con corrupción o soborno transnacional; iv) haber incurrido en cualquier falta a la verdad, en alguna inexactitud o reticencia en la información suministrada en este formulario o cualquier otra declaración, entrevista sostenida o documentos suscritos con LAS COMPAÑIAS; v) no actualizar la información personal, comercial o financiera cada vez que esta cambie o me sea solicitado.

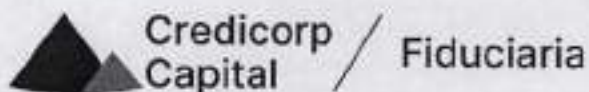
USO ESPECIFICO PARA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. Para fines relacionados con la prevención de delitos de lavado de activos, sus delitos fuente, financiación del terrorismo, financiación de proliferación de armas de destrucción masiva y/o por delitos de corrupción o soborno transnacional enunciados en la Ley, autorizo a CREDICORP para: i. Realizar la consulta en fuentes de datos, listas restrictivas y vinculantes públicas y contratadas de carácter nacional o internacional. ii. Reportar información a las autoridades competentes, supervisoras y de control de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 1762



de 2015 y demás normatividad asociada. iii. Desarrollar procesos de conocimiento del cliente y gestión de debida diligencia verificando la información personal y financiera propia, de mis vinculados y/u ordenantes y demás terceros que he dejado o pueda relacionar como referencias conforme lo establecido en la Circular Básica Jurídica; así mismo, doy constancia que cuento con la autorización de mis vinculados, ordenantes o aquellos terceros para suministrar su información personal para ser tratada con las finalidades aquí descritas. iv. Realizar los reportes responsabilidad tributaria y legal en el cumplimiento oportuno de los Reportes anuales conforme la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. ANTICORRUPCIÓN: Es política de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. relacionarse con clientes que cumplan con las leyes aplicables en temas anticorrupción como la Ley 1778 de 2016 y la Ley 2195 de 2022 o las que las modifiquen, reformen o sustituyan. Por tal razón, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. exige que sus clientes (entendiendo dentro del término clientes no sólo a la persona jurídica o natural directamente vinculada sino a sus, controlantes, controladas, subsidiarias, subordinadas, matrices, partes relacionadas, directivos, empleados, contratistas y asesores, donde aplique) observen, además de las leyes citadas, decretos reglamentarios, la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. la cual se podrá consultar en el siguiente enlace <https://www.grupocredicorp.com/assets/pdf/PoliticaAnticorrupcion.pdf>, los más altos niveles éticos, durante la relación comercial que mantengan con Credicorp Capital Fiduciaria S.A.. Por lo tanto:

- (a) El cliente está obligado a no participar en actos de corrupción y/o soborno, en el ámbito público o privado de sus propios negocios o relaciones.
- (b) En caso de que el cliente cuente con socios de negocio, proveedores, terceros, agentes y/o representantes, deben hacer los esfuerzos adecuados para que ellos mantengan comportamientos éticos y que no vayan en contra de las leyes antisoborno y anticorrupción locales o extranjeras (las que les aplique) que puedan impactar al vínculo comercial entre el cliente y Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
- (c) El cliente está obligado a no otorgar beneficios personales de cualquier índole a colaboradores ni directivos de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., ni a los familiares o relacionados de estos, para generar un beneficio comercial a favor del cliente.
- (d) El cliente acepta que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., deberá alertarla a través del canal oficial de denuncias dispuesto para ello <https://secure.ethicspoint.com/domain/media/es/gui/56087/index.html>. Como consecuencia de dicho indicio, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. podrá resolver el vínculo comercial unilateralmente, sin que se pueda endilgar responsabilidad a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. por los impactos económicos o legales (si los hubiere) que se generen para el cliente o para terceros relacionados con el negocio, si es el caso. En cualquier caso, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. hará una revisión del indicio o de la conducta respectiva con su área de cumplimiento e indagará al cliente o tercero sobre el indicio o conducta para decidir unilateralmente si se resuelve o no el vínculo contractual.
- (e) El cliente, en caso sea persona jurídica, acepta que Credicorp Capital Fiduciaria



S.A. podrá solicitarle información sobre los mecanismos que ha desplegado para contar con un Programa de Transparencia y Ética Empresarial.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. ARREGLO DE CONFLICTOS: En caso que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En todo caso, las partes están en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. Las Partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente documento son vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

Para constancia se suscribe el presente contrato a los 27-feb.-2025 4:23 PM SAPST, en el día 27 días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2.025), en cinco (5) ejemplares del mismo valor y tenor probatorio para cada una de las PARTES.

LA FIDUCIARIA

DOLLY LÓPEZ PAENCIA

Representante Legal

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

NIT. 900.520.484-7

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

CAMILO EDUARDO MOLANO KISHEL

Representante Legal

COLOMBIA CMF S.A.

NIT. 830.121.418-5

[Sigue hojas de firmas del FAI Santa Ana 107]



**Credicorp
Capital** / Fiduciaria

EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR

Camilo Molano

CAMILO EDUARDO MOLANO KISHEL

Representante Legal

SANTA ANA 107 S.A.S.

NIT. 901.651.571-5

EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA

JCM/son

JUAN CARLOS MOLANO KISHEL

Representante Legal

FONAMENTS S.A.S

NIT. 901.086.382-5

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

J molano

JULIO ALEJANDRO MOLANO KISHEL

Representante Legal

GUAYABA DIGITAL S.A.S.

NIT. 900.729.142-2

[Fin hojas de firmas del FAI Santa Ana 107]

Certificado de finalización

Identificador del sobre: BC150E98-D43B-49A3-9B9A-E791AAF58ACB

Estado: Completado

Asunto: Completa con Docusign: FAI Santa Ana 107 CCF VF.pdf

Tipo de documento: Contratos Fiduciarios y otros contratos

Sobre de origen:

Páginas del documento: 51

Firmas: 5

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 6

Iniciales: 2

Juan Carlos Velasco Roldan

Firma guiada: Activado

Calle 34 N° 6-65

Sello del identificador del sobre: Activado

Bogotá, Bogotá -

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

jvelasco@credicorcapital.com

Dirección IP: 167.0.155.209

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: Juan Carlos Velasco Roldan

Ubicación: DocuSign

24-feb.-2025 | 16:57

jvelasco@credicorcapital.com

Eventos de firmante

Firma

Fecha y hora

Gustavo

gh@cmfsa.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 181.68.129.174

Enviado: 24-feb.-2025 | 17:07

Visto: 24-feb.-2025 | 17:19

Firmado: 24-feb.-2025 | 17:21

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 24-feb.-2025 | 17:19

ID: 08ad47b5-b538-474c-b902-c852e7a6222a

Camilo Molano

cm@cmfsa.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

Camilo Molano

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 186.80.140.245

Enviado: 24-feb.-2025 | 17:21

Visto: 25-feb.-2025 | 09:07

Firmado: 25-feb.-2025 | 09:09

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 25-feb.-2025 | 09:07

ID: fc7f62c9-1c6c-409b-81e4-d7f7fda5d5d3

Juan Carlos Molano

jcm@cmfsa.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

JCM/...

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo

Utilizando dirección IP: 191.156.48.192

Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 25-feb.-2025 | 09:09

Visto: 26-feb.-2025 | 02:29

Firmado: 26-feb.-2025 | 02:36

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 26-feb.-2025 | 02:29

ID: e463e3b3-81f1-447f-acea-64e430396a

Julio Alejandro Molano

gerencia@siete24.com

Svp

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

Julio Alejandro Molano

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo

Utilizando dirección IP: 66.176.14.78

Enviado: 26-feb.-2025 | 02:36

Visto: 27-feb.-2025 | 08:56

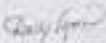
Firmado: 27-feb.-2025 | 13:48

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 27-feb.-2025 | 08:56

ID: 86767ed6-a383-472e-b8a3-78c3d5f4aab

69
70

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Juan Carlos Velasco Roldan jvelasco@credicorpcapital.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 167.0.155.209	Enviado: 27-feb.-2025 13:49 Visto: 27-feb.-2025 15:38 Firmado: 27-feb.-2025 16:38
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 29-oct.-2024 16:06 ID: 0d340f36-2c79-43b1-834a-93eed5ae166e		
DOLLY LOPEZ PALENCIA dlopezp@credicorpcapital.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 191.156.47.191 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 27-feb.-2025 15:38 Visto: 27-feb.-2025 16:22 Firmado: 27-feb.-2025 16:23
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 27-feb.-2025 16:22 ID: dc82e928-0f29-4d58-9230-b73fef9f59d3		
Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	24-feb.-2025 17:07
Certificado entregado	Seguridad comprobada	27-feb.-2025 16:22
Firma completada	Seguridad comprobada	27-feb.-2025 16:23
Completado	Seguridad comprobada	27-feb.-2025 16:23
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Divulgación de firma y Registro electrónicos		

Divulgación electrónica y divulgación de firmas

De vez en cuando, a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. se nos puede exigir por ley que les proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación, se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones telefónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente y si puede acceder a esta información electrónicamente a su entera satisfacción y acepta este registro electrónico y divulgación de firma (en RSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros electrónicos y firmas" antes de hacer click "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Reconocimiento de acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Indicanos si en tu calidad de: Fideicomitente, Beneficiario, afiliado, proveedor, usuario, cliente, aliado, autorizas a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para conocerte mejor y comunicarnos contigo a través de los canales de contacto que nos has suministrado directamente o a través de terceros. Esto incluye:

- Contactarte para conocer tu opinión sobre la prestación de nuestros servicios.
- Tratar tus datos personales para diseñar y ofrecerte servicios y programas personalizados nuestros y de terceros.
- Verificarte y analizarte en las diferentes fuentes o consultas públicas para el cumplimiento de obligaciones legales y contractuales.
- El buen desarrollo del servicio, programa, evento, contrato.
- Almacenar, consultar, compartir, verificar, reportar, actualizar y rectificar tus datos personales al interior de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o ante cualquier otra entidad nacional o extranjera que maneje o administre bases de datos, preste servicios de verificación o realice análisis de administración de riesgos.
- Transferir o transmitir tus datos a terceros dentro y/o fuera de Colombia. Esta autorización incluye el tratamiento de datos personales, aplicará aun cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma y permite que el tratamiento de los datos sea realizado de manera segura y confidencial por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o por terceros. Recuerda que no estás obligado a diligenciar los datos personales de menores de edad o información tuya y de tus beneficiarios que sea sensible.

Para solicitar copias electrónicas

En cualquier momento podrá solicitar copia electrónica del documento firmado. No se emiten copias impresas. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de la firma y, si elige crear una cuenta DocuSign, puede acceder los documentos por un periodo limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo,

si desea que le enviemos copia digital de dicho documento debe solicitarlo al correo electrónico servicioalcliente@credicorpcapital.com y en el asunto indicar solicitud de copia electrónica de DocuSign y el documento al cual hace referencia. Adicional, debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo y número de identificación del fideicomitente y/o beneficiario con el objetivo de identificar su fideicomiso o tramite que este realizando o realizó.

Para retirar su consentimiento con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

Rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento.

Hardware y Software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:

<https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.



Divulgación electrónica y divulgación de firmas

De vez en cuando, a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. se nos puede exigir por ley que les proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación, se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones telefónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente y si puede acceder a esta información electrónicamente a su entera satisfacción y acepta este registro electrónico y divulgación de firma (en RSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros electrónicos y firmas" antes de hacer click "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Reconocimiento de acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Indicanos si en tu calidad de: Fideicomitente, Beneficiario, afiliado, proveedor, usuario, cliente, aliado, autorizas a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para conocerte mejor y comunicarnos contigo a través de los canales de contacto que nos has suministrado directamente o a través de terceros. Esto incluye:

- Contactarte para conocer tu opinión sobre la prestación de nuestros servicios.
- Tratar tus datos personales para diseñar y ofrecerte servicios y programas personalizados nuestros y de terceros.
- Verificarte y analizarte en las diferentes fuentes o consultas públicas para el cumplimiento de obligaciones legales y contractuales.
- El buen desarrollo del servicio, programa, evento, contrato.
- Almacenar, consultar, compartir, verificar, reportar, actualizar y rectificar tus datos personales al interior de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o ante cualquier otra entidad nacional o extranjera que maneje o administre bases de datos, preste servicios de verificación o realice análisis de administración de riesgos.
- Transferir o transmitir tus datos a terceros dentro y/o fuera de Colombia. Esta autorización incluye el tratamiento de datos personales, aplicará aun cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma y permite que el tratamiento de los datos sea realizado de manera segura y confidencial por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o por terceros. Recuerda que no estás obligado a diligenciar los datos personales de menores de edad o información tuya y de tus beneficiarios que sea sensible.

Para solicitar copias electrónicas

En cualquier momento podrá solicitar copia electrónica del documento firmado. No se emiten copias impresas. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de la firma y, si elige crear una

71
72

cuenta DocuSign, puede acceder los documentos por un periodo limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo, si desea que le enviemos copia digital de dicho documento debe solicitarlo al correo electrónico servicioalcliente@credicorpcapital.com y en el asunto indicar solicitud de copia electrónica de DocuSign y el documento al cual hace referencia. Adicional, debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo y número de identificación del fideicomitente y/o beneficiario con el objetivo de identificar su fidecomiso o tramite que este realizando o realizó.

Para retirar su consentimiento con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

Rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento.

Hardware y Software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:

<https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INMOBILIARIO [

I. CLÁUSULAS LIMITA

Se deja constancia expresa de la existencia de cláusulas restrictivas, las cuales declaran conocer y aceptar las condiciones FIDUCIARIA y los ENCARGANTES, con la presente VINCULACIÓN:

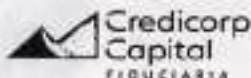
1. **CLÁUSULA TERCERA.** Restricción de
2. **CLÁUSULA TERCERA.** Pena por ret

II. PARTES

- **FIDEICOMITENTE:** [SANTA ANA 107 SAS] identificada con NIT. [901.651.571-5] sociedad constituida mediante [documento privado del 31 de Octubre de 2022 de Accionista único, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá el 4 de noviembre de 2022 con el No. 02896722 del Libro IX], que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente CONTRATO, todo lo cual se acredita con la Cámara de Comercio de [Bogotá], que se adjunta al presente contrato como anexo.
- **FIDUCIARIA:** CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato.

III. CONSIDERACIONES

1. Que el FIDEICOMITENTE planea desarrollar a través del presente Encargo, la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado [SANTA ANA 107], ubicado en [Bogotá], compuesto por: 1) 35 unidades de vivienda y zonas comunes; 2 sótanos, portería tipo lobby, Terraza y amenities comunales (en adelante el PROYECTO).
2. Que los predios sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO se encuentran identificados con los folios de matrícula No. 50N-514552], 50N-1056208 y [50N-112354] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [Bogotá]
3. Que el FIDEICOMITENTE en su calidad de PROMOTOR, será el único responsable de realizar directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO, sin intervención de la FIDUCIARIA.



4. Que el FIDEICOMITENTE requiere implementar un esquema fiduciario a través del cual: (i) los interesados en adquirir una unidad inmobiliaria del PROYECTO (en adelante los ENCARGANTES), constituyan una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA (en adelante, FIDUCREDICORP VISTA) mediante la cual se administren e inviertan las sumas de dinero que los ENCARGANTES depositen en virtud de las instrucciones que impartan a la FIDUCIARIA (en adelante el CONTRATO DE VINCULACIÓN), hasta tanto se acrediten o no las CONDICIONES DE GIRO; y (ii) que el FIDEICOMITENTE, a través de un Anexo al CONTRATO DE VINCULACIÓN, informará a los ENCARGANTES las condiciones y características generales del PROYECTO, de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que el ENCARGANTE estaría interesado en adquirir, junto con el precio de la(s) misma(s).
5. Que durante la etapa precontractual, el FIDEICOMITENTE fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

IV. CLÁUSULAS

PRIMERA. - BENEFICIARIO: El presente contrato se celebra en favor del FIDEICOMITENTE, por tanto, en el evento de acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, los dineros depositados por los ENCARGANTE(S) en FIDUCREDICORP VISTA serán entregados al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente será considerado BENEFICIARIO del presente contrato al FIDEICOMITENTE sobre los recursos de las penalidades impuestas en desarrollo del Contrato de Vinculación, los intereses de mora causados por incumplimiento en los plazos en la consignación de recursos y por cualquier gasto administrativo que se hubiere causado a su favor en virtud de cesiones de los Contrato de Vinculación por parte de los ENCARGANTES.

Los recursos entregados por los ENCARGANTES continuarán siendo de su propiedad y sólo dejarán de serlo en el evento que el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

SEGUNDA.- OBJETO Y FINALIDAD: El contrato de encargo fiduciario tiene por objeto que la FIDUCIARIA verifique el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en la cláusula cuarta del presente contrato, que deberán ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE, para efectos de permitir la entrega de los recursos dinerarios que los ENCARGANTES depositen en FIDUCREDICORP VISTA en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, a favor del FIDEICOMITENTE o del patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

La finalidad del presente contrato consiste en establecer las CONDICIONES DE GIRO que deberá acreditar el FIDEICOMITENTE para determinar la viabilidad del PROYECTO.



TERCERA. - PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ENCARGANTES AL PROYECTO:

1. Los ENCARGANTES suscribirán junto con el FIDEICOMITENTE y con posterior aceptación de la FIDUCIARIA, el CONTRATO DE VINCULACIÓN donde se determine: (i) las características generales de la unidad inmobiliaria del PROYECTO a adquirir; y (ii) el compromiso de abonar los recursos dinerarios que en ese CONTRATO se determinen en FIDUCREDICORP VISTA;
2. Igualmente en el CONTRATO DE VINCULACIÓN se incluirá la autorización a la FIDUCIARIA, para la transferencia de la totalidad de los recursos dinerarios existentes en FIDUCREDICORP VISTA a favor del FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez acreditado por parte del FIDEICOMITENTE las CONDICIONES DE GIRO, para que el FIDEICOMITENTE los destine al desarrollo del PROYECTO; o que, en caso de no cumplimiento de dichas condiciones, se restituyan los recursos a cada ENCARGANTE.
3. Para la apertura de cada cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA y la suscripción de cada CONTRATO DE VINCULACIÓN, el FIDEICOMITENTE entregará al respectivo ENCARGANTE el formulario de vinculación de la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA, correspondiendo a la FIDUCIARIA adelantar las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente, de acuerdo con las normas que la regulan, estando consecuentemente sometida la vinculación del ENCARGANTE a la aceptación de la FIDUCIARIA, de acuerdo con la mencionada verificación. Efectuado lo anterior, el FIDEICOMITENTE procederá en forma inmediata a remitir a la FIDUCIARIA, el formulario de vinculación a FIDUCREDICORP VISTA y el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
4. La FIDUCIARIA, una vez recibidos los documentos mencionados en el numeral anterior, deberá proceder a aceptar electrónicamente el CONTRATO DE VINCULACIÓN y a restringir inmediata e irrevocablemente el retiro de recursos de la respectiva cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA, hasta que el FIDEICOMITENTE cumpla las CONDICIONES DE GIRO o, en el evento en que, cumplido el término para la acreditación de estas, el FIDEICOMITENTE no las acredite, proceda a realizar la devolución de los recursos a los ENCARGANTES de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.
5. En el evento de **retiro o desistimiento** del PROYECTO por parte de cualquiera de los ENCARGANTES sin haberse cumplido el plazo que se señala en la cláusula cuarta de este contrato, o en caso que incurra(n) en mora superior a treinta (30) días en las consignaciones en FIDUCREDICORP VISTA, en los términos previstos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, la FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE, deducirá de los recursos invertidos en la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA constituida por el ENCARGANTE, a título de pena y a favor del FIDEICOMITENTE, incluidos sus rendimientos, **el [veinte] (20__%)** del total de las sumas de dinero que el ENCARGANTE entregó efectivamente en la Cuenta de Inversión, recursos que se descontarán de las sumas depositadas en FIDUCREDICORP VISTA, conforme lo previsto en el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y la retención en la fuente. Los recursos correspondientes a esta penalización serán girados a la cuenta que le indique el FIDEICOMITENTE,



dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se notifique la penalización por parte del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recaudos de los recursos provenientes de los ENCARGANTES deberán efectuarse exclusivamente a través del formato establecido por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso, el FIDEICOMITENTE podrá de manera directa, o a través de terceros, recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos por fuera del presente encargo fiduciario.

CUARTA. - CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo constituido por éste para el desarrollo del PROYECTO, los recursos dinerarios depositados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA, junto con sus respectivos rendimientos, cuando el FIDEICOMITENTE acredite a más tardar dentro de los [dieciocho] meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, prorrogable dicho término por [doce] meses adicionales automáticamente, si llega a ser necesario, las siguientes condiciones:

- **Condición Comercial:** La vinculación de un número de ENCARGANTES a través de la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACION, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al setenta por ciento (70%) del valor de ventas del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores del FIDEICOMITENTE certificados por él, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos a FIDUCREDICORP VISTA.
- **Condición Financiera:** Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad o vehículo financiero vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISO o a través de cualquier acreedor o inversionista previamente aprobado por la FIDUCIARIA. Adicionalmente, se deberá entregar certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.
- **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE, directamente o a través del tercero que autorice para el cumplimiento de ésta condición, deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, esto es, debidamente ejecutoriadas, y acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.



- **Condición Legal:** El FIDEICOMITENTE entregará a la FIDUCIARIA los certificados de tradición y un estudio de títulos actualizado al momento de acreditación de las condiciones, emitido por un abogado externo escogido por el FIDEICOMITENTE de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA, respecto de los inmuebles identificados con número de matrícula inmobiliaria [50N-514552], 50N-1056208 y [50N-112354] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [Bogotá], en el que se emita concepto legal en el sentido de que los inmuebles no presentan problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO pertenecen al FIDEICOMITENTE o al vehículo fiduciario constituido por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO en Credicorp Capital Fiduciaria.
- La designación por parte del FIDEICOMITENTE del tercero que tendrá las funciones asignadas al Interventor según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria mediante el cual se constituya el FIDEICOMISO INMOBILIARIO.
- Que el FIDEICOMITENTE envíe a la FIDUCIARIA las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el FIDEICOMITENTE, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación de la etapa de construcción del PROYECTO y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO INMOBILIARIO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían el FIDEICOMITENTE y la entidad financiera que eventualmente llegará a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor.
- Que el FIDEICOMITENTE celebre con la FIDUCIARIA el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria mediante el cual constituya el FIDEICOMISO INMOBILIARIO para el desarrollo del PROYECTO
- Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en el pago de la comisión fiduciaria.

Acreditado el cumplimiento de las condiciones dentro del plazo previsto en la presente cláusula, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de acreditación de las condiciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO: La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE; por lo tanto, su responsabilidad establecida en esta cláusula se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte del



FIDEICOMITENTE, el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión en FIDUCREDICORP VISTA de los ENCARGANTES, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si estos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los recursos ingresaron a FIDUCREDICORP VISTA (si los hay), previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA.

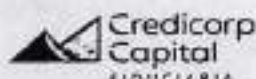
Igualmente, dentro de los [treinta] días siguientes al vencimiento del término para acreditar las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA informará a los ENCARGANTES a la dirección electrónica registrada al momento de la vinculación acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo inicialmente establecido en el contrato, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de la penalidad.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que, en el evento de cumplirse la CONDICIONES DE GIRO, todos los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA serán del FIDEICOMITENTE y éste podrá disponer de ellos. En ningún caso, se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar a FIDUCREDICORP VISTA para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

En el evento de no acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, los rendimientos serán a favor de los ENCARGANTES.

QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES y administrarlos con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato.
2. Invertir los recursos entregados por los ENCARGANTES en FIDUCREDICORP VISTA con sujeción al reglamento de la misma, documento que se entregará a cada uno de los ENCARGANTES para su conocimiento y el cual se encuentra a disposición en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
3. Restringir a los ENCARGANTES el retiro de los recursos de FIDUCREDICORP VISTA, hasta la fecha en que el FIDEICOMITENTE deba dar cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de recursos.
4. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas (CONDICIONES DE GIRO) para la transferencia o desembolso de los recursos al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con los numerales 5.2.1.4. y 5.2.3.2 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.



5. Entregar los recursos de los ENCARGANTES al FIDEICOMITENTE o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, junto con sus respectivos rendimientos, previas las deducciones del caso, cuando el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato.
6. En el evento en que no se acrediten las mencionadas condiciones, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de los recursos invertidos en las FIDUCREDICORP VISTA de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato.
7. Enviar a los ENCARGANTES los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en la FIDUCREDICORP VISTA.
8. Rendir cuentas e informes a los ENCARGANTES y al FIDEICOMITENTE en los términos de la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 6 y 7 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
9. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT.
10. Llevar la contabilidad del presente contrato de encargo fiduciario de administración de conformidad con lo señalado en la ley y en la Circular Externa 30 de 2017 y demás normas que la adicionen, modifiquen o deroguen, es decir, preparando la información financiera y contable con fines de supervisión de este negocio fiduciario, de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que el FIDEICOMITENTE pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.
11. Aceptar electrónicamente, los CONTRATOS DE VINCULACION.
12. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

SEXTA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

1. Fijar los términos y condiciones de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
2. Dar instrucciones a cada ENCARGANTE sobre la constitución de la FIDUCREDICORP VISTA y entregar a cada uno de ellos el formulario de vinculación a la FIDUCIARIA y el prospecto de FIDUCREDICORP VISTA con la cual constituirán la misma. Sin perjuicio de lo indicado, su vinculación estará sometida a las verificaciones que le corresponde realizar a la FIDUCIARIA, de acuerdo con las normas que la regulan.
3. Remitir a la FIDUCIARIA el CONTRATO DE VINCULACIÓN debidamente suscrito por cada uno de los ENCARGANTES, junto con la constancia de vinculación de éstos a la FIDUCIARIA.
4. Cumplir con las disposiciones establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.
5. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, y una copia del presente contrato de encargo fiduciario a cada uno de los ENCARGANTES al momento de la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN.



6. Realizar todas las gestiones y actividades de gerencia del PROYECTO y gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.
7. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y las actuaciones sobre los mismos; y (ii) el estado del PROYECTO y/o del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
8. Acreditar a la FIDUCIARIA el cumplimiento de los requisitos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato, en los plazos señalados.
9. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, publicidad que, en caso de ser autorizada, debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán en las normas que regulan la materia.
10. 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 LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente para el control y prevención de lavado de activos.
11. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera
12. Una vez recibidos los recursos entregados por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, destinarlos exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
13. Pagar la comisión fiduciaria establecida en este contrato y entregar a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para cubrir los demás gastos generados con ocasión del presente contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.
14. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato y los informes a los ENCARGANTES. En todo momento la información suministrada por el FIDEICOMITENTE debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

SÉPTIMA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Exigir al FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
3. Renunciar a la administración del encargo fiduciario por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

OCTAVA. - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Corresponden a los enunciados a lo largo de este contrato y los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio.



PARÁGRAFO. - En razón a que el FIDEICOMITENTE es BENEFICIARIO del presente contrato, le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

NOVENA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES: Son derechos y obligaciones de los ENCARGANTES, los siguientes:

9.1 Derechos: Son derechos de los ENCARGANTES:

9.1.1. Los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato dado su carácter irrevocable.

9.1.2. Igualmente serán derechos de los ENCARGANTES, cuando sean BENEFICIARIOS del contrato en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE, las establecidas en el artículo 1235 del Código de Comercio.

9.2 Obligaciones: Son obligaciones de los ENCARGANTES, las siguientes:

9.2.1 Conferir en el Contrato de Vinculación, mandato con representación a la FIDUCIARIA para que por cuenta y a nombre del ENCARGANTE, constituya la cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA con los recursos convenidos con el FIDEICOMITENTE para la separación de unidad(es) inmobiliaria(s) del proyecto inmobiliario respectivo, para la liquidación de la inversión en los casos acá contemplados en armonía con el Contrato de Vinculación y para transferir los recursos de la inversión, junto con sus rendimientos, al BENEFICIARIO indicado en la cláusula primera del presente contrato, previa deducción del GMF, retenciones e impuestos a que hubiere lugar de conformidad con la legislación vigente.

9.2.2 Consignar las sumas de dinero señaladas en el anexo No. 1 del Contrato de Vinculación en las fechas y forma allí señaladas a favor de FIDUCREDICORP VISTA y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada en el Anexo No. 1.

9.2.3 Pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo No. 1 del Contrato de Vinculación, liquidados sobre el valor de la cuota u cuotas no aportadas, los cuales incrementarán su inversión. Estos intereses de mora serán liquidados por EL FIDEICOMITENTE. Dichas sumas de dinero correspondientes a intereses de mora serán transferidas al FIDEICOMITENTE si se llegaren a cumplir o no las CONDICIONES DE GIRO.

9.2.4 Entregar a la FIDUCIARIA el formulario de vinculación del cliente a ésta junto con todos sus anexos debidamente diligenciados y actualizarlo anualmente.

9.2.5 Suministrar a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones y prestar toda su colaboración para la realización de los fines del presente contrato.



9.2.6 Informar por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cambios en su domicilio, dirección, datos de contacto, información general que haya consignado en la información reportada a la FIDUCIARIA.

9.2.7 Cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas del Contrato de Vinculación.

DECIMA. - DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto y será irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE hasta tanto existan ENCARGANTES vinculados.

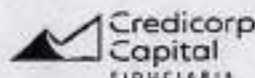
DÉCIMA PRIMERA. COMISIÓN FIDUCIARIA: La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMITENTE:

1. Por la estructuración del presente contrato, [Un Millón de Pesos] (\$1.000.000), pagaderos a la suscripción del presente contrato.
2. Una comisión de administración equivalente a [Uno Punto Cinco Salarios Mínimos mensuales legales vigentes] (1.5 SMLMV), pagadera por mes o fracción desde la suscripción del presente contrato y hasta su efectiva liquidación, esto es una vez culminadas todas las gestiones encaminadas a la liquidación del negocio fiduciario, entre ellas, el desistimiento efectivo de todos los ENCARGANTES vinculados al proyecto en caso de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO y canceladas todas las obligaciones de pago.
3. Una suma equivalente a [Un Salario Mensual Legal Vigente] (1 SMLMV), por cada documento legal que debe suscribir la FIDUCIARIA como administrador del ENCARGO FIDUCIARIO.
4. Una comisión por terminación anticipada equivalente a [tres] meses de comisión.
5. Por la inversión de los recursos recibidos en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA se cobrará la comisión establecida en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar y que se encuentra a su disposición en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
6. Por Tarjetas de recaudo adicionales Se cobrará una suma de tres mil quinientos pesos cada una (\$3.500). Adicional a 56. Esta comisión se ajustará anualmente en el IPC certificado por el DANE.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las presentes comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE. Las sumas que no se expresen en SMLMV se aumentarán anualmente con el IPC.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estas comisiones no incluyen los gastos en que incurra la FIDUCIARIA para el desarrollo y cumplimiento de este contrato, los cuales serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE en la forma expresada en la cláusula de gastos del presente contrato.

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



PARÁGRAFO CUARTA: Con la suscripción de este contrato el FIDEICOMITENTE autoriza expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en el evento de existir gastos y costos pendientes de pago incluyendo la remuneración de la FIDUCIARIA, descuenta estas sumas de dinero del primer desembolso de recursos que se haga al momento de cumplir CONDICIONES DE GIRO, sin necesidad de que exista instrucción diferente a la impartida en esta cláusula.

DÉCIMA SEGUNDA. - GASTOS: Serán gastos a cargo del FIDEICOMITENTE, conceptos tales como: todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato, los gastos de estudio de títulos, de impuestos y demás fiscales, gravámenes y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato así como las comisiones fiduciarias que se causen en desarrollo del mismo, los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses del encargo fiduciario, así como las tasas, contribuciones, impuesto a las transacciones financieras y costos bancarios derivados del desarrollo del negocio fiduciario tales como traslados de fondos, remesas, costo del recaudo, giros, entre otros.

De igual manera aquellos correspondientes a Revisoría Fiscal, en el evento que se requiera de su firma o dictamen, con destino al FIDEICOMITENTE o a la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier otra entidad de vigilancia y control que lo requiera o por exigencias de la revisoría fiscal de la FIDUCIARIA.

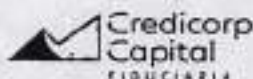
El FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar a la FIDUCIARIA los correspondientes recursos para la atención de estos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta se los solicite. EL FIDEICOMITENTE igualmente autoriza a la FIDUCIARIA a descontar todos los costos y gastos que estén pendientes de los recursos administrados una vez se hayan acreditado las CONDICIONES DE GIRO para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA TERCERA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, por lo que ésta responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada del presente contrato.

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita exclusivamente al adelanto de las gestiones que expresamente se prevén en este contrato y no comprende ninguna responsabilidad relacionada con: (i) el desarrollo, ejecución, terminación, venta, aprobación o ejecución del presupuesto de obra del PROYECTO; (ii) El éxito o fracaso del PROYECTO, ni por la entrega real y efectiva de las unidades inmobiliarias a los ENCARGANTES, en el entendido que todas estas responsabilidades son de incumbencia única y exclusiva del FIDEICOMITENTE y ni por (iii) el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO porque su cumplimiento es de responsabilidad exclusivo del FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA CUARTA. - CESIÓN: El FIDEICOMITENTE no podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, sin la previa aceptación escrita de la otra parte y de los ENCARGANTES.

Toda cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el



derecho de aceptar o no la cesión sin que haya necesidad de motivar su decisión. En dicho documento deberá constar como mínimo el nombre, identificación, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y acepta el contrato de encargo fiduciario, el estado de este, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.

La FIDUCIARIA se reserva el derecho de objetar la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. En todo caso, quien pretenda reemplazar la posición contractual deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.

DÉCIMA QUINTA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser modificado por las partes que en él intervienen. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación a las CONDICIONES DE GIRO, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice EL FIDEICOMITENTE a LOS ENCARGANTES por correo certificado a la dirección registrada en los CONTRATOS DE VINCULACION. Una vez notificados, LOS ENCARGANTES contarán con un término de **Diez (10) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de EL FIDEICOMITENTE presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.

DÉCIMA SEXTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por no acreditar el FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.
5. Cuando la información suministrada por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
6. Por solicitud unilateral de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en presente contrato.
7. Por incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE en el pago de la remuneración fiduciaria.
8. Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: TERMINACIÓN UNILATERAL. La FIDUCIARIA podrá, unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias que, a juicio de ésta, impidan o no le permitan desarrollar la labor encomendada; como cuando el FIDEICOMITENTE se niegue a suministrar información necesaria para el



desarrollo y cumplimiento contractual mediante comunicación dirigida por correo certificado a la última dirección registrada del FIDEICOMITENTE, o como cuando el FIDEICOMITENTE, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados llegaren a ser incluido en las listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por la autoridad competente nacional y extranjera, o como cuando el FIDEICOMITENTE llegará a ser condenado por parte de las autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o lleguen a ser condenados o extraditados por parte de autoridades competentes por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos conexos a estos o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica o cuando las operaciones que realicen en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La terminación del contrato por no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, no se considerará incumplimiento, por lo tanto, no generará indemnización de perjuicios a favor o en contra de alguna de las demás partes vinculadas a este contrato.

DÉCIMA SEPTIMA. - PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO:

1. La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan costos ni gastos pendientes de ser atendidos con cargo a los recursos del encargo. En el evento que existan costos y gastos pendientes de ser atendidos, la FIDUCIARIA procederá a cancelarlos hasta concurrencia de los recursos existentes en el FIDEICOMISO.
2. Surtidos los trámites antes mencionados, LA FIDUCIARIA remitirá al FIDEICOMITENTE comunicación final en la cual le informará la situación del presente encargo y que, en ejecución de las instrucciones dadas por el FIDEICOMITENTE en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO: NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE. En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en LA FIDUCIARIA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

Si existieren recursos líquidos que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE, éste desde ya, mediante el presente contrato, autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en nombre y representación del FIDEICOMITENTE, constituya con dichos recursos una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del encargo fiduciario.

DÉCIMA OCTAVA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato,



como domicilio la ciudad de [Bogotá]. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá al FIDEICOMITENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

- **EI FIDEICOMITENTE**

Dirección: [Cra 14 No 83 47 Oficina 601]

Teléfono: [5310060]

Correo electrónico: [gh@cmfesa.co]

- **LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Calle 34 No 6 – 61 Piso 3 de Bogotá D.C.

Correo Electrónico: spalomino@credicorpcapital.com

Teléfono: 3394400

El FIDEICOMITENTE avisará por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en la dirección antes señalada, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar al FIDEICOMITENTE, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere el FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

DÉCIMA NOVENA. - ANEXOS DEL CONTRATO:

- Certificado de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA.
- Certificado de Existencia y Representación Legal del FIDEICOMITENTE.
- Los demás documentos previstos en el presente contrato.

VIGESIMA. MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS. - Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA, en caso de que aplique, cuenta con sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, sistemas de administración de riesgos (SARLAFT) y Operacional.

VIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTOS DE INTERÉS: En los términos del numeral 2.2.5 de la Parte II, Título II, Capítulo I, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.

VIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato prestará mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

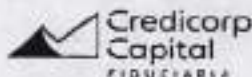
VIGÉSIMA TERCERA. DISPOSICIONES CONTRA EL FRAUDE, ANTICORRUPCIÓN Y PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: Es política de la FIDUCIARIA contratar con contrapartes que cumplan con



las leyes, reglamentos y requisitos administrativos aplicables a los negocios desarrollados tanto en Colombia como en otras jurisdicciones en las que opera. Por tal razón, LA FIDUCIARIA exige que sus contrapartes (incluyendo directivos, empleados, contratistas, clientes y asesores) observen, además de las leyes, reglamentos y requisitos indicados, los más altos niveles éticos, tanto durante la etapa precontractual, como en las etapas de suscripción y ejecución del Contrato. Por lo tanto:

- a) El FIDEICOMITENTE está obligado a no participar en actos de corrupción y/o soborno que puedan involucrar a LA FIDUCIARIA o que puedan ser considerados que brindan un beneficio ilegítimo a LA FIDUCIARIA.
- b) El FIDEICOMITENTE está obligado a evitar influir en la decisión de funcionarios públicos a través del otorgamiento de beneficios personales con el propósito de obtener algún beneficio a nombre o a favor de LA FIDUCIARIA.
- c) El FIDEICOMITENTE está obligado a no realizar pagos de facilitación por encargo o cuyo beneficio sea a favor de LA FIDUCIARIA.
- d) El FIDEICOMITENTE está obligado a no otorgar beneficios personales a funcionarios de otras entidades privadas con quienes sea necesario tratar en representación de LA FIDUCIARIA si se tiene evidencia o sospecha que las decisiones de dicho funcionario obedecen a algún beneficio personal distinto al beneficio de la entidad que representa.
- e) El FIDEICOMITENTE está obligado a informar cualquier conducta desleal o propuesta por parte de algún colaborador de LA FIDUCIARIA que no se encuentre alineado a la presente política.
- f) El FIDEICOMITENTE asegura no tener entre sus representantes a un funcionario público ni relacionados con alguno; en caso se encuentre en alguno de estos casos, deberá informarlo a la unidad de Cumplimiento.
- g) El FIDEICOMITENTE acepta que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política Anti-Corrupción, se podrá rescindir el Contrato unilateralmente.
- h) El FIDEICOMITENTE acepta que en caso realice algo en contra de lo dispuesto en la política contra la corrupción y soborno y generen reclamos, denuncias, pérdidas o daños productos de su actuación, éste deberá indemnizar a Credicorp Capital.
- i) El FIDEICOMITENTE tomará las medidas adecuadas para informar al personal interesado respecto a las condiciones de esta cláusula.
- j) EL FIDEICOMITENTE declara que los recursos y/o bienes de las personas jurídicas que representan, así como los de sus socios o accionistas y miembros de junta directiva, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, de actividades de dinero provenientes de estas o de actividades relacionadas con el financiamiento del terrorismo.

VIGÉSIMA CUARTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Por medio del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ha sido informado que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiento y autorizo de manera previa, expresa e inequívoca que mis datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados, transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados,) conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, que declaro conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos



Como titular de sus datos personales, EL FIDEICOMITENTE podrá ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mi información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de mis datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre mis datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: servicioalcliente@credicorpcapital.com o la línea gratuita nacional 018000-126-660 (para clientes y proveedores).

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

VIGÉSIMA QUINTA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Para constancia se firma el presente contrato, a los Treinta [30] días del mes de [Noviembre] de [2022], en [Dos] (2) ejemplares del mismo tenor literal.

LA FIDUCIARIA,

DOLLY LOPEZ PALENCIA

[Representante Legal]

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

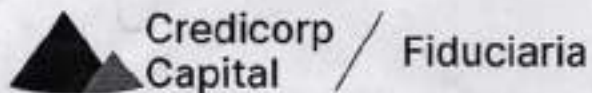
EL FIDEICOMITENTE,

[JUAN CARLOS MOLANO

C.C. No. 80504787]

Representante Legal

SANTA ANA 107 SAS



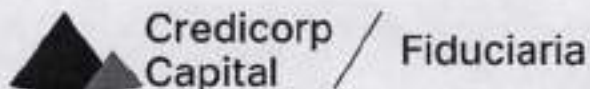
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI SANTA ANA 107

Entre los suscritos:

- I. De una parte, **COLOMBIA CMF S.A.**, identificada con NIT. 830.121.418-5, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como anexo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- II. De otra parte, **SANTA ANA 107 S.A.S.**, identificada con NIT. 901.651.571-5, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como anexo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR**.
- III. De otra parte, **FONAMENTS S.A.S.**, identificada con NIT. 901.086.382-5, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como anexo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**.
- IV. De otra parte, **GUAYABA DIGITAL S.A.S.**, identificada con NIT. 900.729.142-2, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como anexo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA y el FIDEICOMITENTE APORTANTE en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán colectivamente como los **"FIDEICOMITENTES"**

- V. Y de otra parte, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT 900.520.484-7, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y



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

Los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán colectivamente como las "**PARTES**" e individualmente considerados cada uno de ellos como la "**PARTE**".

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

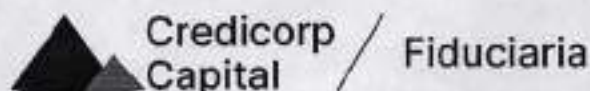
CONSIDERACIONES

I. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR está interesado en llevar a cabo el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda ubicado en Bogotá D.C, adelantando este directamente las labores de gerencia y construcción necesarias para su desarrollo.

II. Que el FIDEICOMITENTE APORTANTE es el actual propietario de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-514552, 50N-1056208 y 50N-112354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte.

III. Que el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR celebró con Credicorp Capital Fiduciaria S.A. un contrato de encargo fiduciario de administración de recursos del Proyecto Santa Ana 107, cuya finalidad es llevar a cabo la FASE PREVIA del PROYECTO. Como requisito para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR deberá ceder su posición contractual de fideicomitente desarrollador en el referido encargo fiduciario a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

IV. Que los FIDEICOMITENTES celebraron un contrato cuyo objeto es regular las condiciones bajo las cuales se aporta el inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto. El acuerdo mencionado anteriormente, ha sido celebrado directamente entre los FIDEICOMITENTES, sin injerencia o responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO que mediante el presente contrato se constituye, motivo por el cual las obligaciones que cada uno de ellos contrajo en virtud de la celebración de dicho negocio jurídico son exigibles únicamente para los FIDEICOMITENTES en los términos allí previstos. Por lo anterior, es claro para los FIDEICOMITENTES que las obligaciones de la FIDUCIARIA son exclusivamente aquellas mencionadas en este contrato fiduciario, sin que se entienda que el



FIDEICOMISO o su vocera son partes, intervinientes, garantes u obligados en los negocios jurídicos celebrados directamente entre los FIDEICOMITENTES.

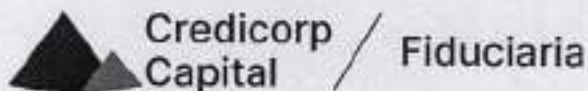
V. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENEJENADOR requieren implementar un esquema fiduciario para efectos de constituir un patrimonio autónomo al cual el FIDEICOMITENTE APORTANTE aporte el INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO y a través del cual los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, constituyan una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA (en adelante el "FIC"), para que los recursos sean administrados por la FIDUCIARIA hasta tanto el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite el cumplimiento de una serie de condiciones, y una vez concluidas las obras del PROYECTO les sean transferidas las UNIDADES INMOBILIARIAS a dichos terceros de acuerdo con las instrucciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

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

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

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

IX. Que los predios sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO se encuentran identificados con los folios de matrícula Nos. 50N-514552, 50N-1056208 y 50N-112354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte.



X. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Capítulo I del Título II de la Parte II, es deber de la FIDUCIARIA realizar la evaluación y verificación, de los aspectos contenidos en el subnumeral 5.2.1., dependiendo de la FASE contractual en la que se encuentre el PROYECTO.

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

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

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece. Los términos utilizados con mayúsculas serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados:

1. **ACREEDOR FINANCIERO:** Será la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgará al FIDEICOMISO el crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO.
2. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Hace referencia a los RECURSOS, los INMUEBLES que transfiera el FIDEICOMITENTE APORTANTE, las mejoras que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realice y reporte sobre los INMUEBLES y los demás que por cualquier concepto lleguen a transferir los FIDEICOMITENTES.
3. **CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO:** Es el documento suscrito por los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO en calidad de ENCARGANTES para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA, y una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO sean giradas al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
4. **CONSTRUCTOR:** Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien tiene la calidad de "Constructor" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016.
5. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en el EF SANTA ANA 107 necesarios para iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN y en consecuencia poner los RECURSOS a disposición del FIDEICOMITENTE



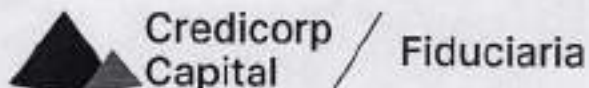
**Credicorp
Capital**

Fiduciaria

82
83

DESARROLLADOR para que este último adelante el desarrollo del PROYECTO bajo su exclusiva cuenta, riesgo y responsabilidad.

6. **EF SANTA ANA 107:** Es el contrato de encargo fiduciario de administración del proyecto inmobiliario EF SANTA ANA 107 que celebró el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR con la FIDUCIARIA, a través del cual se adelantará la FASE PREVIA del PROYECTO. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR cederá su posición contractual de fideicomitente desarrollador en el EF SANTA ANA 107 a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
7. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Es el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR, quien tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016.
8. **ENCARGANTES:** Son los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, quienes en la FASE PREVIA suscribirán el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA y cumplidas las CONDICIONES DE GIRO suscribirán las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR.
9. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Instrumento público que dará cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA, que será otorgado por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en calidad de vendedores y en el cual la FIDUCIARIA actuando exclusivamente como vocera del presente FIDEICOMISO comparecerá a efectos de transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS de su propiedad a favor del tercero interesado en adquirirlas. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR serán los únicos responsables de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO, venta y del saneamiento legal. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR comparecerá a asumir todas las responsabilidades, deberes y obligaciones que para el vendedor se generen de esa venta.
10. **FASES:** Se entenderán por tales de manera conjunta la FASE PREVIA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE LIQUIDACIÓN.
11. **FASE PREVIA:** Es la fase que se desarrollará a través del EF SANTA ANA 107 a través de la cual el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR realizará los estudios y gestiones previas al desarrollo del PROYECTO y a la acreditación de las CONDICIONES DE INICIO que permitan iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
12. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la fase a través de la cual se realizará la construcción de del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO y la posterior transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los PROMITENTES COMPRADORES.
13. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Es la fase a través de la cual se realizarán todos los



actos tendientes para la liquidación del FIDEICOMISO en los términos de la cláusula trigésima del presente contrato.

14. FIDEICOMITENTE APORTANTE: Es la sociedad GUAYABA DIGITAL S.A.S. quien realizará el aporte de los INMUEBLES y no asumirá obligaciones derivadas de la construcción, comercialización, enajenación de vivienda o gerencia del PROYECTO y por tanto, únicamente tendrá los derechos establecidos en el presente contrato. En ningún caso se entenderá que el FIDEICOMITENTE APORTANTE es responsable solidario por las obligaciones propias de CONSTRUCTOR y/o ENAJENADOR DE VIVIENDA, las cuales serán asumidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR en los términos descritos en el presente contrato. Tampoco tendrá la calidad de deudor o avalista con el ACREEDOR FINANCIERO que financie el PROYECTO, ni con proveedores, contratistas y empleados del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

15. FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR: Es la sociedad SANTA ANA 107 S.A.S. quien adelantará la comercialización y promoción del PROYECTO.

16. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Es la sociedad COLOMBIA CMF S.A., quien adelantará el desarrollo, construcción y gerencia integral del PROYECTO por su propia cuenta y riesgo.

17. FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA: Es la sociedad FONAMENTS S.A.S., quien ha atendido con sus recursos los gastos preoperativos de PROYECTO. El FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA no asumirá obligaciones derivadas de la construcción, comercialización, enajenación de vivienda o gerencia del PROYECTO y por tanto, únicamente tendrá los derechos establecidos en el presente contrato. En ningún caso se entenderá que el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA es responsable solidario por las obligaciones propias de CONSTRUCTOR y/o ENAJENADOR DE VIVIENDA, las cuales serán asumidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR en los términos descritos en el presente contrato. Tampoco tendrá la calidad de deudor o avalista con el ACREEDOR FINANCIERO que financie el PROYECTO, ni con proveedores, contratistas y empleados del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

18. FIDEICOMISO: Es el Patrimonio Autónomo denominado FAI SANTA ANA 107, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.

19. GERENTE: Es el mismo FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

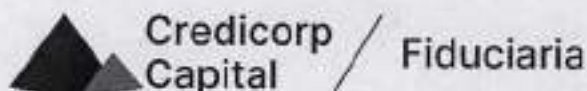
20. INMUEBLES: Son los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria números 50N-514552, 50N-1056208 y 50N-112354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO. Los INMUEBLES serán transferidos al FIDEICOMISO por el FIDEICOMITENTE APORTANTE a título de adición a fiducia mercantil.

21. INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien, bajo exclusiva cuenta y



riesgo, llevará a cabo la vigilancia, control, seguimiento técnico y administrativo del PROYECTO.

- 22. MEJORAS:** Se entenderán por tales, las construcciones/ obras que realice el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sobre los INMUEBLES, las cuales se registrarán de acuerdo con la información remitida por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA en los términos del presente contrato.
- 23. ORDENANTE:** Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien es el delegado por los FIDEICOMITENTES para impartir instrucciones a la FIDUCIARIA para el desarrollo del presente CONTRATO, incluida la FASE DE LIQUIDACIÓN. La FIDUCIARIA no recibirá instrucciones de un fideicomitente distinto al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, lo cual manifiestan conocer y aceptar con la firma del presente CONTRATO.
- 24. PROYECTO:** Desarrollo Inmobiliario conformado por un conjunto de aproximadamente treinta y cinco unidades inmobiliarias, que se someterá al régimen de propiedad horizontal y se denominará "Santa Ana 107". El PROYECTO contará con aproximadamente 8 parqueaderos de uso común y 33 de uso privado, y otros bienes comunes tales como sótano, portería tipo lobby, terraza y amenities comunales. El PROYECTO se desarrollará en una única etapa constructivas (en adelante y para todos los efectos la "ETAPA"). El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los ENCARGANTE y/o PROMITENTE COMPRADOR, pero sí con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o debido a situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
- 25. PROMESA DE COMPRAVENTA:** Cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR suscribirá las PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, quienes suscribieron CONTRATOS DE VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO en la FASE PREVIA; así como con otros terceros interesados en adquirir las unidades disponibles del PROYECTO con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. En la PROMESA DE COMPRAVENTA se establecerá: (i) que los recursos por el pago del precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del FIDEICOMISO y se contabilizarán como un ingreso del mismo; (ii) la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO comparecerá a suscribir las escrituras públicas por medio de las cuales se dé cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA conforme las instrucciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y (iii) se deberá establecer de forma clara los roles y las obligaciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR DE VIVIENDA con relación al PROYECTO.



- 26. PROMITENTES COMPRADORES:** Son los terceros que durante la FASE PREVIA se vincularon en calidad ENCARGANTES mediante la suscripción de CONTRATO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO, y quienes en la FASE DE CONSTRUCCIÓN mediante la suscripción de contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA adquieran dicha calidad respecto a una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA.
- 27. RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos líquidos que ingresen al FIDEICOMISO a saber: (i) Los recursos desembolsados por el EF SANTA ANA 107 una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO; (ii) Los recursos líquidos que aporten los PROMITENTES COMPRADORES en cumplimiento de los cronogramas de pagos establecidos en las PROMESAS DE COMPRAVENTA; (iii) Las sumas de dinero que por cualquier concepto llegue aportar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR Y ENAJENADOR para el desarrollo del PROYECTO; (iv) Los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR obtenga para el desarrollo del PROYECTO; (v) Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos líquidos en el FIC o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A.
- 28. SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE:** Es el profesional o persona jurídica especializada laboralmente independiente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien, bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades establecidas en la Ley 1796 de 2016, y en ningún caso podrá hacer las veces de INTERVENTOR teniendo en cuenta el régimen de incompatibilidades señalado en la mencionada ley.
- 29. UNIDADES INMOBILIARIAS:** Corresponde a cada uno de los bienes privados que conforman el PROYECTO, de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar el mismo, y será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001.

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

- 1. FIDEICOMITENTES:** Son las siguientes personas y en los siguientes porcentajes de participación:

Nombre	Porcentaje de Participación
COLOMBIA CMF S.A.	97%
SANTA ANA 107 S.A.S.	1%
FONAMENTS S.A.S.	1%
GUAYABA DIGITAL S.A.S	1%
Total	100%

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

	ANEXO AL CONTRATO EF PROYECTO INMOBILIARIO PROYECTO SANTA ANA 107]	Código
		Página 1 de 4

**ANEXO
RECAUDO DE RECURSOS A TRAVÉS DE DATÁFONO**

FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL DATÁFONO	SANTA ANA 107 SAS
CANTIDAD DE DATÁFONOS	1
DIRECCIÓN DE LA SALA DE VENTAS	CII 107 A No 8 - 87

El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con la suscripción del presente anexo al contrato de Fiducia Mercantil por medio del cual se constituyó el **EF PROYECTO SANTA ANA 107** en adelante el FIDEICOMISO, regulan la manera en la cual la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO hará entrega al FIDEICOMITENTE de datafonos para el recaudo de los RECURSOS provenientes de adquirentes de UNIDADES INMOBILIARIAS de Proyecto **SANTA ANA 107**, para lo cual pactan las siguientes,

CLÁUSULAS

1. El FIDEICOMITENTE se obliga a utilizar el datafono únicamente para recaudar las sumas de dinero de los interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS del Proyecto **SANTA ANA 107** las cuales se girarán a la cuenta de inversión colectiva abierta a nombre del FIDEICOMISO en el Fondo de Inversión Colectiva Fiduciedicorp Vista. El FIDEICOMITENTE responderá por la debida operación y por la aplicación del datafono para los fines previstos y asumirá la total responsabilidad por irregularidades que puedan cometer sus empleados o socios en su operación.
2. El FIDEICOMITENTE a través de sus funcionarios se obliga a realizar un detenido y debido proceso de verificación de identificación del usuario de la tarjeta de crédito y/o débito. Tratándose de tarjeta débito que no requiera el ingreso de clave o pin y de tarjeta crédito, el FIDEICOMITENTE deberá exigir la presentación del documento de identidad del usuario o tarjetahabiente al momento de realizar el giro de recursos. El Fideicomitente asume frente al FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento de esta obligación.
3. El FIDEICOMITENTE se obliga a:
 - 3.1. Suministrar a la FIDUCIARIA, los soportes de los comprobantes de las transacciones que los tarjetahabientes hayan efectuado.
 - 3.2. Reportar diariamente en el formato que le presente la FIDUCIARIA la cuenta o encargo en el Fondo al cual se deben aplicar los recursos.
4. El FIDEICOMITENTE se obliga a no utilizar el datafono por fuera de la SALA DE VENTAS.

 CREDICORPCapital Fiduciaria	ANEXO AL CONTRATO EF PROYECTO INMOBILIARIO PROYECTO SANTA ANA 107]	Código
		Página ² de 4

5. El FIDEICOMITENTE, se obliga a mantener a título de **comodato precario**, los datáfonos, los dispositivos y otras facilidades, suministrados por la FIDUCIARIA para la realización de transacciones. Son obligaciones del FIDEICOMITENTE en su condición de comodatario, las siguientes:

- 5.1. Custodiar, utilizar, guardar y conservar los equipos y bienes en forma idónea y respetar las condiciones específicas que se establezcan en las licencias y otra documentación que los acompañen.
- 5.2. No efectuar adaptaciones, reparaciones ni cualquier tipo de manipulación, por su cuenta o de terceros.
- 5.3. Instalar y utilizar los programas y herramientas que se suministren, en los términos contemplados en la autorización y/o licencia respectiva.
- 5.4. Responder de todos los daños que se causen a los bienes; y aún del deterioro que sufran, salvo el derivado del uso normal y autorizado para ellos.
- 5.5. Responder por la pérdida del datafono, incluso en caso de hurto, esto es hasta por la suma de \$3.000.000,00, que corresponde al costo de este equipo, suma que puede ser inferior y que corresponderá al valor que efectivamente se cobre a la FIDUCIARIA y que ésta última remita al FIDEICOMITENTE para su pago.
- 5.6. Responder por cualquier daño físico o material que los bienes o equipos llegaren a ocasionar a terceros, distintos de aquellos que correspondan a la órbita del fabricante o proveedor, ligados a defectos de los mismos.
- 5.7. No cambiar la ubicación de los equipos o bienes sin el previo consentimiento de la FIDUCIARIA.
- 5.8. Devolver a la FIDUCIARIA los equipos o bienes entregados al FIDEICOMITENTE en COMODATO, cuando:

- 5.8.1. Se termine el contrato fiduciario del cual es anexo el presente documento.
- 5.8.2. Por mutuo acuerdo entre las partes.
- 5.8.3. Porque el FIDEICOMITENTE ha decidido que no requiere continuar con el servicio.

Una vez se decida devolver el datáfono, por cualquiera de las anteriores causales, debidamente notificadas a la FIDUCIARIA, ésta última procederá a recogerlo a través del proveedor del equipo quien se encuentra autorizado para revisar las condiciones del mismo.

Se entenderá que el FIDEICOMITENTE se encuentra en mora de entregar los equipos transcurridos diez (10) días después de la solicitud de devolución sin que deba ser requerido judicialmente para el efecto. En el evento en que esta devolución no ocurra dentro del periodo antes mencionado, la FIDUCIARIA podrá descontar de los RECURSOS administrados en el FIDEICOMISO, una

	ANEXO AL CONTRATO EF PROYECTO INMOBILIARIO PROYECTO SANTA ANA 107]	Código
		Página ³ de 4

vez alcanzadas las CONDICIONES DE INICIO, la suma de dinero que como precio del datafono y demás sanciones sean cobrados a la FIDUCIARIA.

En el evento en que no existan RECURSOS en el FIDEICOMISO o no sea posible descontarlos, la FIDUCIARIA emitirá una cuenta de cobro al FIDEICOMITENTE para que en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles gire los RECURSOS. El no giro de RECURSOS por parte del FIDEICOMITENTE exime a la FIDUCIARIA de adelantar cualquier actividad en el FIDEICOMISO.

La FIDUCIARIA podrá descontar de los RECURSOS administrados en el FIDEICOMISO, una vez alcanzadas las CONDICIONES DE INICIO, hasta tres millones de pesos Mcte (\$3.000.000, 00) como precio del datafono.

- 5.9. Informar a la FIDUCIARIA, de forma inmediata, cualquier estado sospechoso en los equipos (posibles alteraciones físicas) de tal forma que la FIDUCIARIA pueda tomar acciones correctivas para la prevención del fraude.
 - 5.10. Mantener un control sobre el acceso a los bienes y equipos y abstenerse de realizar o permitir su apertura y/o manipulación.
6. **Gastos por el uso del datáfono:** Será responsabilidad del FIDEICOMITENTE asumir los costos y gastos derivados del uso del datáfono que la red administradora del mismo fije y respecto del cual se adjunta cuadro de tarifas. El cual podrá ser ajustado periódicamente por la Red administradora del datáfono y es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente documento.

Parágrafo Primero: Para todos los efectos de este documento, los costos y gastos por el uso del datáfono, incluidas las comisiones por administración se consideran un gasto del FIDEICOMISO.

Parágrafo Segundo: La FIDUCIARIA no participa y no tienen ningún tipo de injerencia en los costos y gastos que fija la respectiva Red por el uso del datáfono.

7. **Comisión por el uso del datáfono:** Por el uso del datáfono a través del FIDEICOMISO, se cobrará una comisión por transacción conforme el cuadro de tarifas que se adjunta. Esta comisión se fija de acuerdo con el costo de intermediación que cobra la franquicia y el banco.

Para constancia se firma a los doce 12 días del mes de diciembre del 2022

EL FIDEICOMITENTE

 CREDICORPcapital Fiduciaria	ANEXO AL CONTRATO EF PROYECTO INMOBILIARIO PROYECTO SANTA ANA 107]	Código
		Página ⁴ de 4

J.C. Molano

JUAN CARLOS MOLANO Representante Legal SANTA ANA 107

SAS

LA FIDUCIARIA

SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

Representante Legal

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera del

COSTOS FIJOS

Red	Tipo de Datafono	Cantidad Mínima de Transacciones (para exención)	Valor Arrendamiento Mensual
Credibanco	Fijo	45	\$32.810
	Inalámbrico	130	\$56.922
	Mini Datafono	30	\$24.557

COMISIONES

Franquicia	Tipo	Comisión
Visa	Crédito	1,8%
	Débito	1,8%
	Electron	1,8%
MasterCard	Crédito	1,8%
	Débito	1,8%
Diners Club	Crédito	2,5%
American Express	Crédito	Definida por Bancolombia (cercano al 3%)



Certificado Generado con el Pin No: 6533539172340076

Generado el 05 de marzo de 2025 a las 09:48:18

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN
EL SECRETARIO GENERAL**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: BANCO DAVIVIENDA S.A. o BANCO DAVIVIENDA

NIT: 860034313-7

NATURALEZA JURÍDICA: Establecimiento Bancario Comercial de Naturaleza Privada Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3892 del 16 de octubre de 1972 de la Notaría 14 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "COLDEAHORRO"

Escritura Pública No 167 del 30 de enero de 1973 de la Notaría 14 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA", autorizada con resolución SB 0060 del 15 de enero de 1973

Escritura Pública No 3890 del 25 de julio de 1997 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), en adelante será Banco Davivienda S.A. Se protocolizó la conversión de la CORPORACIÓN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA" en banco comercial, cuya razón social, en adelante será Banco Davivienda S.A., aprobada mediante resolución 0562 del 10 de junio de 1997 Sociedad anónima de carácter privado

Escritura Pública No 1234 del 09 de abril de 1999 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el cambio de razón social por BANCO DAVIVIENDA S.A., pero en sus relaciones comerciales podrá identificarse como BANCO DAVIVIENDA o utilizar la sigla DAVIVIENDA.

Escritura Pública No 4541 del 28 de agosto de 2000 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocoliza la adquisición del cien por cien (100%) de las acciones suscritas de DELTA BOLIVAR S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.B. No 0300 del 11 de marzo de 2002, la Superintendencia Bancaria aprobó la cesión parcial de los activos y pasivos de la CORPORACIÓN FINANCIERA DEL NORTE S.A. COFINORTE S. A. a BANCOLOMBIA S.A., BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. y BANCO DAVIVIENDA S.A.

Resolución S.B. No 1045 del 19 de julio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la adquisición del 90.8% de las acciones del Banco Superior por parte del Banco Davivienda como etapa previa a la fusión de los citados establecimientos bancarios

Resolución S.F.C. No 0468 del 14 de marzo de 2006, la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión propuesta, en virtud de la cual BANSUPERIOR, se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el BANCO DAVIVIENDA S.A., protocolizada mediante Escritura Pública No. 2369 del 27 de Abril de 2006, Notaria 1 de Bogotá D.C.)

Resolución S.F.C. No 0139 del 31 de enero de 2007. No objeta la adquisición del noventa y nueve punto cero seis dos cinco ocho seis siete cuatro por ciento (99.06258674%) del total de las acciones en circulación totalmente suscritas y pagadas emitidas del GRANBANCO S.A. o Granbanco-Bancafé o Bancafé, por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A., como etapa previa a la fusión de los mismos.

Resolución S.F.C. No 1221 del 13 de julio de 2007. La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la operación de fusión propuesta entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y el BANCO GRANBANCO S.A. o



Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 6533539172340076

Generado el 05 de marzo de 2025 a las 09:48:18

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

BANCAFÉ, en virtud de la cual éste último se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el primero protocolizada mediante Escritura Pública 7019 del 29 de agosto de 2007 Notaria 71 de Bogotá D.C.

Resolución S.F.C. No 1013 del 03 de julio de 2012 la Superintendencia Financiera no objeta la fusión entre Banco Davivienda y Confinanciera, protocolizada mediante escritura pública 9557 del 31 de julio de 2012, notaria 29 de Bogotá, en virtud de la cual éste último se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por Davivienda

Resolución S.F.C. No 1667 del 02 de diciembre de 2015 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión por absorción de LEASING BOLIVAR S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO (sociedad absorbida) por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A. (sociedad absorbente), protocolizada mediante Escritura Pública 1 del 04 de enero de 2016 Notaria 29 de Bogotá, como consecuencia la sociedad absorbida se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.F.C. No 0318 del 18 de marzo de 2016 Autoriza al Banco Davivienda Internacional (Panamá), sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, para realizar en Colombia, actos de promoción o publicidad de los productos y servicios financieros en los términos descritos en el plan de negocios referido en el considerando décimo primero de la presente Resolución, a través de la figura de representación, exclusivamente a través de la red de oficinas del Banco Davivienda S.A.

Resolución S.F.C. No 1127 del 30 de mayo de 2024 autoriza a Davivienda Investment Advisor USA LLC, con domicilio en la ciudad de Miami, Florida, Estados Unidos, para realizar actos de promoción y publicidad de los productos y servicios relacionados en el considerando octavo de esta Resolución, mediante la figura de la representación a través del Banco Davivienda S.A.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 562 del 10 de junio de 1997

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE Y SUPLENTE. El Banco tendrá un Presidente y uno o más suplentes, según lo disponga la Junta Directiva elegidos por esta, quienes ejercerán la representación legal del Banco a nivel nacional e internacional. Por su parte, los Gerentes de Sucursales llevarán la representación legal del Banco dentro del territorio que se defina en su nombramiento. Adicionalmente, la Junta Directiva podrá efectuar designaciones para que la persona designada lleve la representación legal del Banco en algunos aspectos particulares, por ejemplo para efectos judiciales o para realizar diligencias o actuaciones ante autoridades administrativas. **FUNCIONES:** Serán funciones del presidente y de sus suplentes, las siguientes: a) Representar al Banco, Judicial o extrajudicialmente como persona jurídica y usar la firma social; b) Presidir las reuniones de la asamblea general de accionistas; c) Presentar mensualmente el balance de la sociedad a la Junta Directiva; d) Hacer cumplir los estatutos y decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva; e) Ejercer las funciones que le señalen la Junta Directiva o la Asamblea de Accionistas; f) Convocar la Asamblea y la Junta Directiva a sesiones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente; g) Mantener a la Junta Directiva plena y detalladamente enterada de la marcha de los negocios sociales y suministrarle todos los datos e informes que le solicite; h) Constituir los apoderados especiales que requiera el Banco i) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios convenientes para el debido cumplimiento del objeto social; j) Salvo las previstas en los literales a), h) e i) de este artículo delegar, previa autorización de la Junta Directiva, alguna o algunas de sus atribuciones. k) Nombrar y remover libremente a los funcionarios del banco, cuyo nombramiento no este reservado a la Asamblea General o a la Junta Directiva. (E. Pública 3978 del 08/abril/2014 Notaria 29 de Bogotá)

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
--------	----------------	-------



Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 653539172340076

Generado el 05 de marzo de 2025 a las 09:48:18

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Javier José Suárez Esparragoza Fecha de inicio del cargo: 01/01/2022	CC - 80418827	Presidente
Yaneth Riveros Hernández Fecha de inicio del cargo: 15/06/2023	CC - 52219912	Suplente del Presidente
Daniel Cortés Mc Allister Fecha de inicio del cargo: 21/04/2022	CC - 80413084	Suplente del Presidente
Alvaro Alberto Carrillo Bultrago Fecha de inicio del cargo: 17/10/2003	CC - 79459431	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021267786-000 del día 10 de diciembre de 2021, que con documento del 6 de diciembre de 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 1047 del 6 de diciembre de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C- 621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Pedro Alejandro Uribe Torres Fecha de inicio del cargo: 07/09/2006	CC - 79519824	Suplente del Presidente
Luz Maritza Pérez Bermúdez Fecha de inicio del cargo: 15/02/2007	CC - 39687879	Suplente del Presidente
Olga Lucía Rodríguez Salazar Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007	CC - 41799519	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018083402-000 del



Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 6533539172340076

Generado el 05 de marzo de 2025 a las 09:48:18

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

CARGO

día 27 de junio de 2018, la entidad informa que con documento del 5 de junio de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 964 del 5 de junio de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

José Rodrigo Arango Echeverri
Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007

CC - 71612951

Suplente del
Presidente

Ricardo León Otero
Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007

CC - 13480293

Suplente del
Presidente

Jaime Alonso Castañeda Roldán
Fecha de inicio del cargo: 08/11/2007

CC - 98545770

Suplente del
Presidente

Jorge Alberto Abisambra Ruiz
Fecha de inicio del cargo: 27/05/2009

CC - 19404458

Suplente del Presidente con documento numero 2022195630 del 16 de diciembre de 2022, renuncio al cargo de Representante Legal en Calidad de Suplente y fue aceptada mediante Acta No. 1071 del 15 de noviembre de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

Bernardo Ernesto Alba López
Fecha de inicio del cargo: 30/08/2013

CC - 79554784

Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del



Superintendencia Financiera de Colombia

99
98

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 6533539172340076

Generado el 05 de marzo de 2025 a las 09:48:18

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

CARGO

Código de Comercio, con información radicada con el número 2018134850 del día 10 de octubre de 2018, la entidad informa que con documento del 25 de septiembre de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 969 del 25 de septiembre de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

Adriana Cardenas Acuña
Fecha de inicio del cargo: 23/01/2014

CC - 63340862

Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021100086-000 del día 30 de abril de 2021, que con documento del 16 de marzo de 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 1029 del 19 de abril de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).



Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 6533539172340076

Generado el 05 de marzo de 2025 a las 09:48:18

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Felix Roza Cagua Fecha de inicio del cargo: 27/03/2014	CC - 79382406	Suplente del Presidente
Reinaldo Rafael Romero Gómez Fecha de inicio del cargo: 23/07/2015	CC - 79720459	Suplente del Presidente
Jorge Horacio Rojas Dumit Fecha de inicio del cargo: 21/01/2016	CC - 11309806	Suplente del Presidente
Juan Carlos Hernandez Nuñez Fecha de inicio del cargo: 02/03/2017	CC - 79541811	Suplente del Presidente
Martha Luz Echeverri Díaz Fecha de inicio del cargo: 17/05/2018	CC - 52052903	Suplente del Presidente
Alvaro Montero Agon Fecha de inicio del cargo: 19/03/2020	CC - 79564198	Suplente del Presidente
Paula Reyes Del Toro Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 52866061	Suplente del Presidente
Alberto Patricio Melo Guerrero Fecha de inicio del cargo: 30/08/2013	CE - 449518	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2024008847-000 del día 25 de enero de 2024 que con documento del 12 de diciembre de 2023 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 1102 del 12 de diciembre de 2023. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C- 621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Álvaro José Cobo Quintero Fecha de inicio del cargo: 07/03/2024	CC - 14898861	Representante Legal Suplente
Juan Camilo Osorio Villegas Fecha de inicio del cargo: 18/04/2024	CC - 80423031	Representante Legal Suplente



Superintendencia Financiera de Colombia

98
99

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 6533539172340076

Generado el 05 de marzo de 2025 a las 09:48:18

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Marianella Lopez Hoyos Fecha de inicio del cargo: 21/01/2016	CC - 39773234	Representante Legal para Efectos Judiciales o para realizar actuaciones ante Autoridades Administrativas -(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2024146863-000-000 del día 8 de octubre de 2024 que con documento del 10 de septiembre de 2024 renunció al cargo de Representante Legal para Efectos Judiciales o para realizar actuaciones ante Autoridades Administrativas y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 1125 del 10 de septiembre de 2024. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitución).
William Jimenez Gil Fecha de inicio del cargo: 15/12/2016	CC - 19478654	Representante Legal para Efectos Judiciales o para realizar Actuaciones ante Autoridades Administrativas
Bernardo Enrique Rivera Mejía Fecha de inicio del cargo: 02/09/2021	CC - 88218527	Representante Legal para efectos judiciales y para realizar diligencias o actuaciones ante autoridades administrativas


6533539172340076



Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 6533539172340076

Generado el 05 de marzo de 2025 a las 09:48:18

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

**PATRICIA CAIZA ROSERO
SECRETARIA GENERAL (E)**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

CERTIFICADO No. 2872 / 2025
VIGENCIA DE PODER

El suscrito Notario Veintinueve (29) del círculo de Bogotá D.C., con fundamento en lo ordenado por el inciso primero del artículo 89 del Decreto Ley 960 de 1970,

CERTIFICA:

Que mediante escritura pública número 14387 del 03 de **noviembre** del 2023, otorgada en esta Notaria, **BANCO DAVIVIENDA S.A.** con Nit 860.034.313-7, representado legalmente por **JORGE HORACIO ROJAS DUMIT**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 11.309.806 de Girardot. Confió **PODER ESPECIAL**, a: **ERICK JARDIEL NIÑO LOPEZ** identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 79.909.969 de Bogotá D.C.

Que revisado el original de la citada escritura, esta **NO CONTIENE NOTA ALGUNA DE REVOCATORIA TOTAL O PARCIAL** por lo que se presume **VIGENTE** en su tenor literal. (Inciso 1° Art. 89 Decreto 019/2012; Instrucción Administrativa N° 5 de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro).

Para verificar su alcance y contenido se sugiere solicitar la copia pertinente.

VIGENCIA número cincuenta y siete (57), expedida a los cuatro (04) días del mes de **marzo** del dos mil veinticinco (2025) las: 3:49:56 p. m.

DERECHOS: \$ 4.000 / IVA: \$760 - Res.0585 de 24 Enero del 2025



LUIS ALCIBIADES LOPEZ BARRERO
NOTARIO VEINTINUEVE (29) ENCARGADO DE BOGOTÁ D.C.
RESOLUCION 2067 DEL 28 DE FEBRERO DEL 2025

Elaboró: **ALEJANDRO.**

Radicado:

Solicitud: —

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE INGRESOS	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CÓDIGO PM05-PO121
	VERSIÓN 10	

ANEXO FLUJO DE CAJA - Otros rubros COPV

1. SOLICITANTE (Razón Social y Nombre Completo) SANTA ANA 107 SAS - COLOMBIA CMC SA 2. NOMBRE DEL PROYECTO DE INVERSIÓN SANTA ANA 107 3. DISTRITO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN CABEZA DE VIENTO A.12	4. AÑO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO 2025-feb-15	5. FECHA DE LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO 2025-feb-15	6. FECHA DE LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO 2025-feb-15	7. FECHA DE LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO 2025-feb-15	8. FECHA DE LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO 2025-feb-15
---	--	--	--	--	--

FLA VALIDACIÓN

FUENTES	1. PRESUPUESTO INICIAL	2. TOTAL FLUJO DE CAJA	3. SALDO INICIAL	4. SALDO FINAL	5. SALDO INICIAL	6. SALDO FINAL	7. SALDO INICIAL	8. SALDO FINAL	9. SALDO INICIAL	10. SALDO FINAL	11. SALDO INICIAL	12. SALDO FINAL	13. SALDO INICIAL	14. SALDO FINAL	15. SALDO INICIAL	16. SALDO FINAL	17. SALDO INICIAL	18. SALDO FINAL	19. SALDO INICIAL	20. SALDO FINAL
19. TRÁMITE	2.000.000	2.000.000	0,000	2.000.000																
20. INGRESOS PROPIOS	4.000.000	4.000.000	0,000																	
21. CREDITO EXTERNO FINANCIERO	4.000.000	4.000.000	0,000																	
22. CREDITO PARTICULARES			0,000																	
23. VENTAS INMOBILIARIAS	2.700.000	2.700.000	0,000																	
24. VENTAS PROYECTOS	18.773.955	18.773.955	0,000																	
25. OTROS RECURSOS (*)			0,000																	
26. TOTAL FUENTES	38.528.000	38.528.000	0,000																	
USOS																				
27. TRÁMITE	2.000.000	2.000.000	0,000																	
28. CREDITO EXTERNO FINANCIERO	11.176.329	11.176.329	0,000																	
29. CREDITO PARTICULARES	2.700.000	2.700.000	0,000																	
30. GASTOS DE VENTAS	1.300.000	1.300.000	0,000																	
31. RECARGOS PROPIOS	4.000.000	4.000.000	0,000																	
32. CREDITO EXTERNO FINANCIERO	4.000.000	4.000.000	0,000																	
33. CREDITO PARTICULARES			0,000																	
34. OTROS RECURSOS (*)			0,000																	
35. TOTAL USOS	38.528.000	38.528.000	0,000																	
36. SALDO CASH-BASED	4.773.955	4.773.955																		
37. SALDO ADJUDICADO																				
38. OBSERVACION																				
39. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE																				
40. FIRMA DEL QUINCE AJUSTADO																				

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO
-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 5 de febrero de 2025
SOLICITANTE:	SANTA ANA 107 SAS - COLOMBIA CMF SA

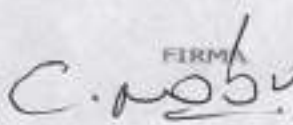
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	SANTA ANA 107		
DIRECCIÓN:	CARRERA 8A#107A-14		
APARTAMENTOS:	33	CASAS:	0
		LOTES:	3
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):		563 m²	
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):		5.260.554 \$/m²	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		4.109 m²	
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		4.806.806 \$/m²	

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 2.959.061	720.089 \$/m²	15,0%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 11.176.329	2.719.765 \$/m²	56,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 2.704.146	658.055 \$/m²	13,7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1.531.032	372.577 \$/m²	7,8%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1.382.039	336.320 \$/m²	7,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 19.752.606	4.806.806 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 21.567.500	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.814.894
			8,4%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 2.959.061	15,0%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 4.500.000	22,8%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 9.500.000	48,1%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 2.793.545	14,1%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 19.752.606	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ
--	--



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

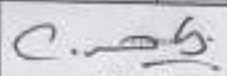
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
06/10/24

CÓDIGO
PM05-FO121

VERSIÓN
10

ANEXO DE VENTAS
CÓDIGO COPE

1. Fecha elaboración 2025-feb-05		2. Solicitante SANTA ANA 187 SAS - COLOMBIA CMF SA		3. Nombre del proyecto de Vivienda SANTA ANA 107				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) ganaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		1.225.400	116,00	10.995	118,84	\$ 25.000	2026	\$ 1.494.676
Valor mínimo		428.353	39,00	10.964	386,89			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		0		0		33
9. Observación:		 10. Firma del Secretario						

FLA VALIDACIÓN				Indicador: 1.1.1. Construcción en operación como NO VISI		SI
Totales	33	\$ 21.567.500	1.988,00 m²	\$ 0	0,00%	

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
1	201	1.225.400	116,00		1.225.400	10.564	0,00%	NO VIP/VIS
2	203	823.755	75,00		2.049.155	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
3	204	856.705	78,00		2.905.860	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
4	205	428.353	39,00		3.334.213	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
5	206	472.286	43,00		3.806.499	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
6	301	505.236	46,00		4.311.735	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
7	302	768.838	70,00		5.080.573	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
8	303	823.755	75,00		5.904.328	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
9	304	856.705	78,00		6.761.034	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
10	305	428.353	39,00		7.189.386	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
11	306	472.286	43,00		7.661.672	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
12	401	505.236	46,00		8.166.909	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
13	402	768.838	70,00		8.935.747	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
14	403	823.755	75,00		9.759.502	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
15	404	856.705	78,00		10.616.207	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
16	405	428.353	39,00		11.044.560	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
17	406	472.286	43,00		11.516.846	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
18	501	779.821	71,00		12.296.667	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
19	502	505.236	46,00		12.801.904	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
20	503	933.589	85,00		13.735.493	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
21	504	483.270	44,00		14.218.762	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
22	601	779.821	71,00		14.998.584	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
23	602	505.236	46,00		15.503.820	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
24	603	483.270	44,00		15.987.090	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
25	604	472.286	43,00		16.459.376	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
26	605	483.270	44,00		16.942.645	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
27	701	780.665	71,00		17.723.310	10.995	0,00%	NO VIP/VIS
28	702	505.236	46,00		18.228.546	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
29	703	483.270	44,00		18.711.816	10.983	0,00%	NO VIP/VIS

123
124

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 08/11/2014
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CÓDIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
Cifras en miles COP

1. Fecha elaboración 2015-feb-05		2. Solicitante: SANTA ANA 187 SAS - COLOMBIA CMF SA		3. Nombre del proyecto de Vivienda SANTA ANA 187				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / 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		1.216.400	119,00	10.295	819,84			
Valor mínimo		428.353	39,00	10.964	285,59	\$ 25.000	2026	\$ 1.494.675
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		0	0	0		0
9. Observación:								
10. Firma del Solicitante								SI
FLA VALIDACIÓN								SI
Totales		02	\$ 21.567.500	1.968,00 m²	\$ 0			0,00%
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
00	704	472.286	43,00		19.184.102	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
01	705	483.270	44,00		19.667.372	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
02	801	922.606	84,00		20.589.977	10.983	0,00%	NO VIP/VIS
03	802	977.523	89,00		21.567.500	10.983	0,00%	NO VIP/VIS

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	SANTA ANA OCCIDENTAL 107-8	✓
ESTRATO:	4	No. de unidades de vivienda: 33
DIRECCIÓN:	CALLE 107 A #8-62 / CARRERA 8 A #107A 14 / CALLE 107 A #8-46	
CONSTRUCTORA:	COLOMBIA CMP SA - SANTA ANA 107 SAS	
FECHA (dd-mm-aa):		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "SI" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demuestra el cumplimiento de los incentivos fiscales:

☐ SI ☒ NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes al 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)?

☐ SI ☒ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por intmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L_{eq}) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC35.

☐ SI ☒ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

30 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedad
560 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
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.O-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

☐ SI ☒ 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?

☐ SI ☒ NO

Seleccione de que tipos:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

☐

* Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto

☐

* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

☐

* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo

☐

* 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

☐

* 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 Cradle to Gate de acuerdo con la ISO 14044.

☐

* Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o el 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:

Cimentación profunda con pilotes concreto Tremi 4000psi entre diámetro de 60-70-80 cm con profundidades de 25 a 47 metros.
Barrejes de 40cm ancho x 2.50 largo profundidades de 25 metros, muros pantalla de ancho 40cm a profundidades de 12.5 metros.

2.8. PILOTES

☒ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:

Preexcavado, 8 pilotes provisionales con vigas pantales

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructural convencional con losas aligeradas

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☒ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

Pachados

2.10.2. BLOQUE ☒ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

División de apartamentos

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☐ SI ☒ NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Se proyectan muros pañetados, esbucados y acabado final en pintura

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI

☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI ☐ NO

P.V.C.

☐ SI

☐ NO

OTRA

☐ SI Cual?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Espejo del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo gran formato a la vista

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Cerámica / adoquín recocido

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto pulido

Cubierta Verde

☐ SI

☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto pulido

7. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

NA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de fibra de vidrio sobre placa

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 maricélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI ☒ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR

☒ SI ☐ NO

3.2. VIDEO CAMARAS

☐ SI ☐ NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

☒ SI ☐ NO

3.4. PARQUE INFANTIL

☐ SI ☒ NO

3.5. SALÓN COMUNAL

☐ SI ☒ NO

3.6. GIMNASIO

☒ SI ☐ NO

3.7. SAUNA

☒ SI ☐ NO

3.8. TURCOS

☐ SI ☐ NO

3.9. PISCINA

☐ SI ☒ NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

☒ SI ☐ NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

☒ SI ☐ NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

☐ SI ☒ NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

☒ SI ☐ NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS 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 transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m²*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:

Closet a medida- Melamina

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

☒ SI ☐ NO

Características y materiales a utilizar:

Puerta batiente Madercor blanco mate

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

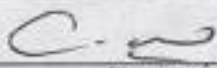
186
17.

Puerta de seguridad			
4.5. ACABADOS PISOS			
Materiales a utilizar:			
4.5.1. ZONAS SOCIALES		Vinilo LVT Modular Tarkett tipo madera	
4.5.2. HALLS		Vinilo LVT Modular Tarkett tipo madera	
4.5.3. HABITACIONES		Vinilo LVT Modular Tarkett tipo madera	
4.5.4. COCINAS		Vinilo LVT Modular Tarkett tipo madera	
4.5.5. PATIOS		Adoquin recocido	
4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES			
Materiales a utilizar:			
Ladrillo a la vista			
4.7. ACABADOS MUROS			
Materiales a utilizar:			
4.7.1. ZONAS SOCIALES		Ladrillo a la vista	
4.7.2. HABITACIONES		Pallet y pintura	
4.7.3. COCINAS		Salpicadero / pintura lavable	
4.7.4. PATIOS		Ladrillo a la vista	
4.8. COCINAS			
Características:			
4.8.1. HORNO	☒ SI ☐ NO	Horno eléctrico compacto 36cm	
4.8.2. ESTUFA	☒ SI ☐ NO	Cocina vitrocerámica 4 puestos	
4.8.3. MUEBLE	☒ SI ☐ NO	Mueble melamina	
4.8.4. MESÓN	☒ SI ☐ NO	Meson porcelanato modulado	
4.8.5. CALENTADOR	☒ SI ☐ NO		
4.8.6. LAVADERO	☐ SI ☒ NO		
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE		☐ SI ☒ NO	
4.9. BAÑOS			
Características:			
4.9.1. MUEBLE	☒ SI ☐ NO	Mueble flotado	
4.9.2. ENCHAPE PISO	☒ SI ☐ NO	Cerámica color blanco	
4.9.3. ENCHAPE PARED	☒ SI ☐ NO	Cerámica color gris	
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☒ SI ☐ NO	División en vidrio	
4.9.5. ESPEJO	☒ SI ☐ NO		
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI ☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: 0,5 litros	
4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR	☒ SI ☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 8,3	
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☒ SI ☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 4,43	
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☒ SI ☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 9,5	
4.10. ILUMINACIÓN			
Características:			
4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☒ SI ☐ NO	Iluminación tipo bala	
4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI ☐ NO	Iluminación tipo panel	
4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☒ SI ☐ NO	Iluminación tipo panel	
4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☒ SI ☐ NO	Iluminación tipo panel	
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☒ SI ☐ NO	Temporizador ☒ SI ☐ NO	Sensor ☒ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☒ SI ☐ NO	Temporizador ☒ SI ☐ NO	Sensor ☒ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☒ SI ☐ NO	Temporizador ☒ SI ☐ NO	Sensor ☒ SI ☐ NO
4.11. ILUMINACIÓN NATURAL			
(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)		☒ SI ☐ NO	
Características:			
4.11.1. HABITACION	☒ SI ☐ NO	Iluminación natural por ventana hacia exterior	
4.11.2. ESTUDIO	☒ SI ☐ NO	Iluminación natural por ventana hacia exterior	
4.11.3. ZONA SOCIAL	☒ SI ☐ NO	Iluminación natural por ventana hacia exterior	

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radique las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe deterioramientos 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. 5 - Bogotá D.C.		No. de Radicación:	2
	ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		11001-5-24-0751	
			Radicado SNR	
			11001-5-24-0751	

ARTÍCULO 8. Cargas Urbanísticas

FOL 110 / AC 4				
APLICA A LOS SERVICIOS PUEB				
NOMBRE OBLIGACIÓN		RESOLUCIÓN / OFICIO		VALOR
IDU	ESTACIONAMIENTOS	No		0
IDU	MAYOR EDIFICABILIDAD	No		0
IDRO	ZONAS VERDES	No		0
IDRO	OBLIGACIONES URB	No		0
	OBLIGACIONES VIP	No		0

ARTÍCULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	07-dic-2024	2432004971	\$381.660.000,00	\$9.923.000,00	4109,3

ARTÍCULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1601 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTÍCULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de las terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. 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.

5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión.

6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe al nuevo profesional, el que cumpla la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

8. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

14. 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.

15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

16. El responsable del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplen conforme con el Artículo 13 del anexo General Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90756 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

18. 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.

19. 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 el último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

22. 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 se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complementen).

24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

25. Compromisos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

a. Construir con desconocimiento o lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

b. 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.

c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

e. 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.

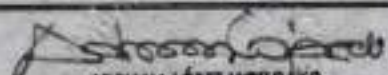
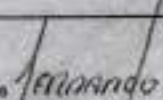
26. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C. de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de Marzo de 2024.

27. El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Morbilidad.

28. Los demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.

29. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 382 del 5 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTÍFICASE Y CÚMPLASE.

 ADRIANA LÓPEZ MONCAYO CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.		
Arquitectura	Ingeniería	Jurídico
 Fernando Castillo Barrios MP 25700-38640 CND	 Camilo Castro Coronado MP 25302090293 CND	 Luis Fernando Pérez Montagut TP 100252-D1

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.		No. de Radicación:	PÁGINA	
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		11001-5-21-1344	1	
Acto Administrativo No.		11001-5-22-1594	Fecha de Radicación:	05-nov-2021
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	VIGENCIA:	PÁGINA	
20-may-2022	05 SEP 2022	05 SEP 2024	1	
CL 107 A B 46 Actual / CL 107 A B 62 Actual / KR B A 107 A 14 Actual				
La Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2011 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada				
RESUELVE:				
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, OBRA NUEVA en el predio urbano, asfalto localizado en la dirección CL 107 A B 46 Actual / CL 107 A B 62 Actual / KR B A 107 A 14 Actual - Chip AAA0103EKTO / AAA0103EKUZ / AAA0103EKWV Matrícula Inmobiliaria: 50N1355223 / 50N132554 / 50N14302 de la localidad de Usaquén para el proyecto denominado SIETE 24, el cual consta de una edificación en nueve pisos de altura y dos sótanos, con destrucción del primer piso para estacionamientos y equipamiento comunal (piso no habitable), para 10 unidades de vivienda multifamiliar (No VIV) con 17 estacionamientos para residentes, cuatro (4) estacionamientos para visitantes de los cuales un cupo cumple con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida, 10 estacionamientos para motos, 8 cupos para bicicletas y 16 depósitos. De autoría o consentimiento del propietario y contra predios vecinos, según planos. Titulares en Calidad de Propietario GUAYABA DIGITAL S.A.S. NIT 903729142-2 Representantes Legales: JULIO ALEJANDRO MOLANO CC 19502851 Constructor Responsable: GUSTAVO MONJE MANRIQUE Ccn CC 13957967 Matr 2520206215. Organización: FRANCISCO DE MIRANDA, Matzzani B (Lobos) 13, 17 Y 18 con las siguientes características básicas:				
1. MARCO NORMATIVO				
1.1 POT - Decreto 180/2004	a. UPZ No.14 - Usaquén	b. SECTOR NORMATIVO 12	c. USOS 1	d. EGRIC B
e. ÁREA ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	f. ZONA	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
g. TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD	DENSIFICACIÓN MODERADA	
i. 7.24 RITECO	a. Remoción en Masa No	b. Inundación No	c. SISMOS - ZONIFICACIÓN	LACOSTRE-105
2. ANTECEDENTES				
Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición	Fecha Ejecutoria
3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO				
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: SIETE 24		3.3 Estrato: 4		
3.2 USOS		3.4 ESTACIONAMIENTO		
DESCRIPCIÓN USO	CATEGORÍA	Nº UNIDADES	RESERVADO	VISTE (PUB)
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	10	17	4
Sistema: Lotan Individual	Total	10	17	4
4. CUADRO DE ÁREAS				
PROYECTO ARQUITECTÓNICO				
LOTES	522.5	USO	Obra Nueva	Aplicación
SOTANOS	969.36	VIVIENDA	3.89 m	5.00
SEMISOTANO	0	COMERCIO	3.00	3.00
PRIMER PISO	354.88	OFICINA	3.00	3.00
PISOS RESTANTES	2415.8	RESIDENTIAL	3.00	3.00
ÚLTIMO PISO	177.81	INDUSTRIA	3.00	3.00
TOTAL CONSTRUIDO	3835.8	TOTAL ÁREAS	3.00	3.00
YIVIENDA VIP		No. Unidades:	0	Área (m2)
			0	0
5. ESTRUCTURAL				
5.1 VOLUMETRÍA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. Nº PISOS HABITABLES	8	a. ANFITEATRO		
b. ALTURA MAX EN METROS	27.58	b. CERRAMIENTO		
c. SOTANOS	0	c. VOLADO		
d. SEMISOTANO	NO PLANTA	d. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
e. Nº EDIFICIOS	1	e. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
f. PISO NO HABITABLE	0	f. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
g. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	0.70	f. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
h. ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.70	f. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
i. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	3.47	f. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		5.4 ESTRUCTURAS		
a. AISLAMIENTO		a. TIPO DE ESTRUCTURA		
b. AISLAMIENTO		b. GRADO ELEMENTO ESTRUCT.		
c. AISLAMIENTO		c. MODAL		
d. AISLAMIENTO		d. MODAL		
e. AISLAMIENTO		e. MODAL		
f. AISLAMIENTO		f. MODAL		
g. AISLAMIENTO		g. MODAL		
h. AISLAMIENTO		h. MODAL		
i. AISLAMIENTO		i. MODAL		
j. AISLAMIENTO		j. MODAL		
k. AISLAMIENTO		k. MODAL		
l. AISLAMIENTO		l. MODAL		
m. AISLAMIENTO		m. MODAL		
n. AISLAMIENTO		n. MODAL		
o. AISLAMIENTO		o. MODAL		
p. AISLAMIENTO		p. MODAL		
q. AISLAMIENTO		q. MODAL		
r. AISLAMIENTO		r. MODAL		
s. AISLAMIENTO		s. MODAL		
t. AISLAMIENTO		t. MODAL		
u. AISLAMIENTO		u. MODAL		
v. AISLAMIENTO		v. MODAL		
w. AISLAMIENTO		w. MODAL		
x. AISLAMIENTO		x. MODAL		
y. AISLAMIENTO		y. MODAL		
z. AISLAMIENTO		z. MODAL		
aa. AISLAMIENTO		aa. MODAL		
ab. AISLAMIENTO		ab. MODAL		
ac. AISLAMIENTO		ac. MODAL		
ad. AISLAMIENTO		ad. MODAL		
ae. AISLAMIENTO		ae. MODAL		
af. AISLAMIENTO		af. MODAL		
ag. AISLAMIENTO		ag. MODAL		
ah. AISLAMIENTO		ah. MODAL		
ai. AISLAMIENTO		ai. MODAL		
aj. AISLAMIENTO		aj. MODAL		
ak. AISLAMIENTO		ak. MODAL		
al. AISLAMIENTO		al. MODAL		
am. AISLAMIENTO		am. MODAL		
an. AISLAMIENTO		an. MODAL		
ao. AISLAMIENTO		ao. MODAL		

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.	Nº de Radicación:	5	PÁGINA: 2
	ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	11001-5-21-1344		

9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

— Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.8.1.2.3.6

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la seguridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con dentro a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expide.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de funcionamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Viviendas al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.8.1.4.1.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NBSR) N°.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotécnico responsable de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que ejerce la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 8° de la Ley 1798 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, 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 quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de predios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 375 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenibles que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.8.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.8.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplen conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 80708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER) deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la instalación de las obras.

- Esta licencia no autoriza tales 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 delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o alono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluye su prórroga, lo que ocurre primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2018 de la Secretaría Distrital de Planeación.

- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.8.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015.

- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 506 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causen a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.8.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

- El titular de la licencia deberá conservar y remitir los anteriores correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la carta de ordenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2015 y la norma que lo modifique o complementa).

- La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir sin reconocimiento a la preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, acederos y redes de servicios públicos.
4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
5. Demolicer, 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.