



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

SECRETARÍA DE HABITAT
AL RESPECTIVO SUBSECRETARÍA
1-2025-36041
Fecha: 07/06/2024 12:30:44
A: QX: 201 + CD
AL: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
E: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Tipo: CONV. VIVIENDA ENAJENADA
Oficio: CONV. VIVIENDA ENAJENADA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y político que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.	FECHA 07/06/2024 CÓDIGO PM05-FO86 VERSIÓN 16
--	--

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S	2. Identificación NIT: 800161633
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) LILIANA SÁNCHEZ PRIETO	4. Identificación del representante legal CC. 24323229
5. Registro para la enajenación de inmuebles 97033	6. Dirección AVENIDA CARRERA 9 101 67 OFI 602
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: notificaciones@galias.com.co	8. Teléfono 7455179

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL (Sabanti-Artico)	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA-TORRES 1 Y 2
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 368 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria 32 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) KR 96C 16 H 44 /KR 96 C 16 H 39 (Sabanti-Artico)	13. Localidad - UPZ Fontibón - UPZ 75 FONTIBON
14. Estrato 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 72
16. Licencia de urbanismo 11001-2-22-2219	17. Licencia de construcción 11001-2-24-4467
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 16718,72	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 100093,40
20. Área a construir para esta radicación (m²) 26427,05	21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N° n/a
24. Chip(s) AAA0078ZRAW	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-2189510, 50C-2189509, 50C-2248329, 50C-2248331
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 9% \$ 3.731.334.000	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-oct.-2026
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	29. Tiene Gravamen hipotecario? SI
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI	31. Tiene Fianza de administración recursos? SI

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250114	FECHA 07 JUL 2025
LSP	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: 20 JUL 2025	
LILIANA SÁNCHEZ PRIETO Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Edna Carolina Rodríguez Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones: El conjunto cerrado ARTTICO hace parte un primer nivel de PH de la agrupación de lotes Sabanti Artico, y este comparte la misma licencia de construcción con CONJUNTO CERRADO SABANTI, pero a nivel de planos de PH, constituye un conjunto cerrado distinto.		

IMPORTANTE:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

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-FO138
VERSION
12

ENAJENADOR: Constructora las Galas Quien realiza la solicitud: Análisis de Proyectos.
Nombre del Proyecto: Conjunto Correo Artico (Sabanilla - Artico) K96CIG1-70

(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. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigentes (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. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con proceratas anexas si 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.	✓	Adjuntar	/		
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.		Validar	/		
	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, períodos 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/a		/		
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	n/a		/		
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		Adjuntar	/		
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.			/		
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.			/		
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.		CD	/		
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.		Adjuntar	/		

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS					
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	ELABORADO SI NO	APROBADO
	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.)		NA		
9. Formato PM05-FO046 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 enajamadores que presenten el proyecto, firmador 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.			/	

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

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

Adjuntar Licencia de Construcción, Adjunta Formato PM05-FO129 ✓
 Adjuntar estados financieros con un corte no mayor a 3 meses de la radicación (G. Financiera - Resultado) y notas, adjuntar la * tarjeta Profesional del contador. ✓
 Aportar Cto. Fiduciarios con todas sus modificaciones u otros sí. ✓
 Aportar estado de cuenta expedida por Fiducia. ✓
 Aportar coadyutoria. ✓
 Corregir formato PM05-FO121 y Formato PM05-F026. ✓
 Documentación incompleta ha generado revisión a fondo ✓
 Adjuntar en matriz. ✓
 Fecha CIL no mayor a 3 meses ✓
 Adjuntar certificado acreedor hipotecario u.a. (pendiente). ✓

PROFESIONAL QUE REVISÓ:

María Paula Samiento

cc 109132150

Fecha de verificación:

10 mayo 2025.

Firma del profesional:

16 mayo 2025.

17 Mayo 2025

3 julio 2025

7 julio 2025

Edna Caroline R

Edna Caroline

RADICACIÓN COMPLETA:

☐ Se reciben los estudios financieros con corte a marzo autorizado Dtr julio

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter 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

Angie Gutierrez.

Firma:

cc 1075282855 Nueva - Húilo



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

Certificado generado con el Pin No: 2506188589116293454

Nro Matrícula: 50C-2248331

Página 1 TURNO: 2025-460767

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 02:22:40 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-02-2025 RADICACIÓN: 2025-10682 CON: ESCRITURA DE: 11-02-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NOMBRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA PRIVADA ARTTICO CON AREA DE 6.093,32 M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 36,62% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.157 DE FECHA 04-02-2025 EN NOTARIA CUARENTA Y NUEVE DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT 8300538122 ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENLOBA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-2189509 Y 50C-2189510 ASI: REALIZO DE ENGLOBE MEDIANTE E.P 10031 DE 24-07-2023 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C. ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA SEGUN E.P 4230 DE 28-12-2020 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL FAVI POR E.P 5549 DE 08-09-1981 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 16-09-1981 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-267998. (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 96C #161 - 70 "AGRUPACION DE LOTES SABANTTI ARTTICO" - PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2248329 ✓

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-11-2024 Radicación: 2024-92164

Doc: ESCRITURA 15844 del 09-11-2024 NOTARIA 29 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.860531315-3 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT.830053812-2



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

Certificado generado con el Pin No: 2506188589116293454

Nro Matrícula: 50C-2248331

Página 2 TURNO: 2025-460767

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 02:22:40 PM

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

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

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-02-2025 Radicación: 2025-10682

Doc: ESCRITURA 157 del 04-02-2025 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

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

AGRUPACION DE LOTES SABANTTI ARTTICO PH

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.880531315-3 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT.830053812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-460767

FECHA: 18-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

1) Primer nivel → Será las lotes útiles
de arttito y Sabantti

2) Segundo nivel → son los RAH
muñidos x la cada
plazuela



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

Certificado generado con el Pin No: 2506181996116293453

Nro Matricula: 50C-2248329

Pagina 1 TURNO: 2025-460769

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 02:22:41 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-02-2025 RADICACIÓN: 2025-10682 CON: ESCRITURA DE: 04-02-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NOMBRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE SABANTTI-ARTTICO. UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. SU AREA ES DE DIECISEIS MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (16.718,72 M2). LINDEROS. SUS LINDEROS HORIZONTALES TOMADOS DE EL PLANO URBANISTICO CU2F6/4-14 SON: ENTRE LOS PUNTOS N47 Y N27: LINEA RECTA, CON DIMENSION DE CIENTO DIECIOCHO PUNTO QUINCE METROS (118,15 M) PASANDO POR EL MOJON N92; CON PREDIO VECINO. ENTRE LOS PUNTOS N27 Y N52: LINEA RECTA, CON DIMENSION DE CIENTO CUARENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS (142,55 M) PASANDO POR EL MOJON N53; CON PREDIO VECINO. ENTRE LOS PUNTOS N52 Y N46: LINEA RECTA, CON DIMENSION DE CIENTO DIECISEIS PUNTO CUARENTA Y UNO METROS (116,41 M) PASANDO POR LOS MOJONES N78, N79 Y N102; CON PREDIO VECINO. ENTRE LOS PUNTOS N46 Y N47: LINEA RECTA, CON DIMENSION DE CIENTO CUARENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS (142,56 M); CON PREDIO VECINO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT 8300538122 ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-2189509 Y 50C-2189510 ASI: REALIZO DESENGLOBE MEDIANTE E.P 10031 DE 24-07-2023 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C. ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE SOCIEDAD CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA SEGUN E.P 4230 DE 28-12-2020 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL FAVI POR E.P 5549 DE 08-09-1981 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 16-09-1981 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-267999. (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 96C #16I-70 /KR 96B 16H-39/ KR 96C 16H-44

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 2189509

50C - 2189510

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-11-2024 Radicación: 2024-92164

Doc: ESCRITURA 15844 del 09-11-2024 NOTARIA 29 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506181996116293453

Nro Matrícula: 50C-2248329

Página 2 TURNO: 2025-460769

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 02:22:41 PM

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

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

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.860531315-3 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT.830053812-2

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909030388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-02-2025 Radicación: 2025-10682

Doc: ESCRITURA 157 del 04-02-2025 NOTARIA 49 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGBLOBE: 0919 ENGBLOBE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.860531315-3 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT.830053812-2

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-02-2025 Radicación: 2025-10682

Doc: ESCRITURA 157 del 04-02-2025 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.860531315-3 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT.830053812-2

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-02-2025 Radicación: 2025-10682

Doc: ESCRITURA 157 del 04-02-2025 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

AGRUPACION DE LOTES SABANTTI ARTTICO PH

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.860531315-3 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT.830053812-2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

4 -> 2248330AREA PRIVADA SABANTTI

4 -> 2248331AREA PRIVADA ARTTICO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2506181996116293453

Nro Matricula: 50C-2248329

Pagina 3 TURNO: 2025-460769

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 02:22:41 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

U. RID: Realtech

TURNO: 2025-460769

FECHA: 18-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2506188543116293452

Nro Matrícula: 50C-2189509

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2025-460779

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 02:23:00 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-08-2023 RADICACIÓN: 2023-62034 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA UTIL VIP ETAPA 1 CON AREA DE 7.318.01 MT2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.10031 DE
FECHA 24-07-2023 EN NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 6 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. QUE ACTUA EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO
VILLEMAR FONTIBON ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES
LA CAUCES LTDA MEDIANTE E.P 4230 DE 28-12-2020 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA AL FONDO DE AHORRO PARA
VIVIENDA INSCREDIAL FAVIDI SEGUN E.P 5549 DE 08-09-1981 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 16-09-1981 EN EL FOLIO DE MATRICULA
INMOBILIARIA 50C-267999, (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 267999

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-08-2023 Radicación: 2023-62034

Doc: ESCRITURA 10031 del 24-07-2023 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT
8300538122

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-02-2025 Radicación: 2025-10682

Doc: ESCRITURA 157 del 04-02-2025 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2506188543116293452

Nro Matrícula: 50C-2189509

FOLIO CERRADO

Página 2 TURNO: 2025-460779

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 02:23:00 PM

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

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

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT.830053812-2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 2248329

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: C2024-8793

Fecha: 25-04-2024

SE CORRIGE NOMBRE DEL FIDEICOMISO "VILLEMAR" DE ACUERDO A TITULO INSCRITO VALE-ART 59 LEY 1579/2012 AUXDE112.C2024-8793

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-460779

FECHA: 18-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

ha contenido
a Sabarito
f archib

Certificado generado con el Pin No: 2506182310116293451

Nro Matrícula: 50C-2189510

FOLIO CERRADO

Página 1 TURNO: 2025-460768

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 02:22:40 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-08-2023 RADICACIÓN: 2023-62034 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2023

CARGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA UTIL OTROS USOS ETAPA 1 CON AREA DE 9.400,71 MT2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.10031 DE FECHA 24-07-2023 EN NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. QUE ACTUA EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES L. SAUCES LTDA MEDIANTE E.P 4230 DE 28-12-2020 NOTARIA 21 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA AL FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL FAVIDI SEGUN E.P 5549 DE 08-09-1981 NOTARIA 4 DE BOGOTA REGISTRADA EL 16-09-1981 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-267999. (E.G.F).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 267999

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-08-2023 Radicación: 2023-62034

Doc: ESCRITURA 10031 del 24-07-2023 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8805313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON NIT

8300538122

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-11-2024 Radicación: 2024-92164

Doc: ESCRITURA 15844 del 09-11-2024 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2506182310116293451

Nro Matrícula: 50C-2189510

FOLIO CERRADO

Pagina 3 TURNO: 2025-460768

Impreso el 18 de Junio de 2025 a las 02:22:40 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-460768

FECHA: 18-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN-FOR-079 Versión: 19 Última Actualización: 06/06/2025 Página 1 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

CUADRO RESUMEN

1. LA PROMITENTE VENEDORA:

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

2. (EL/LLA/LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre y Apellidos	Cédula No	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificación	Cmp_Pal_Identificación_Expedida_en	Cmp_Pal_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	Teléfono	Con Domicilio en	Profesión
Cmp_Pal_Dirección	Cmp_Pal_Telefono - Cmp_Pal_Celular	Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Ocupación
Dirección Laboral	Teléfono Trabajo	Empresa	Cargo
Cmp_Pal_Oficina_Dir	Cmp_Pal_Oficina_Tel	Cmp_Pal_Empresa	Cmp_Pal_Cargo
Barrio	Correo Electrónico		
Cmp_Pal_Barrio	Cmp_Pal_CorreoE		
Nombre y Apellidos	Cédula No	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificación	Cmp_Alt_Identificación_Expedida_en	Cmp_Alt_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	Teléfono	Con Domicilio en	Profesión
Cmp_Alt_Dirección	Cmp_Alt_Telefono - Cmp_Alt_Celular	Cmp_Alt_Ciudad	Cmp_Alt_Ocupación
Dirección Laboral	Teléfono Trabajo	Empresa	Correo Electrónico
Cmp_Alt_Oficina_Dir	Cmp_Alt_Oficina_Tel	Cmp_Alt_Empresa	Cmp_Alt_Email

2A. AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)

Agr_Datos_Avalista

3. INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

Municipio y/o Ciudad de ubicación Inmueble	Nombre Proyecto	Unidad
Mcr_Ciudad	Pry_Nombre -	Uni_Nombre
Matrícula Inmobiliaria en Mayor Extensión	Mcr_No_Matrícula_inm	

4. PRECIO DEL INMUEBLE

Valor Ofertado Inicialmente \$ Agr_Vlor_SubTotal	Agr_Vlor_SubTotal Letras
Valor Descuento \$ Agr_Vlor_Descuento	Agr_Vlor_Descuento Letras
Valor de Venta después de descuentos \$ Agr_Vlor_Venta	Agr_Vlor_Venta Letras

5. Plan de Pagos. A continuación, se resume en un cuadro el plan de pagos.

a4. SEPARACIÓN	\$ Pago_Sep_Vlor
a4. TOTAL CUOTAS MENSUALES	\$ Multi_Cuotas
a1. CESANTÍAS	\$ Plan_Pago_Cesantias_VlorProg
a2. AHORRO PROGRAMADO 1	\$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Vlor
a2. AHORRO PROGRAMADO 2	\$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_2_Vlor
a3. CUENTA AFC 1	\$ Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Vlor
a3. CUENTA AFC 2	\$ Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Vlor
b. SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR Pln_Pgo_Subsidio_Entidad	\$ Plan_Pago_Subsidio_Vlor
c. CREDITO HIPOTECARIO	\$ Agr_Vlor_Credito

a) Por Concepto de Recursos Propios

A1) CESANTÍAS			
Fecha	Fondo	Titular de Cesantias	Valor
Plan_Pago_Cesantias_FechaProq	Plan_Pago_Cesantias_Entidad	Plan_Pago_Cesantias_Comprador	Plan_Pago_Cesantias_VlorProg

A2) AHORRO PROGRAMADO				
Fecha	Entidad	Cuenta No	Titular Cuenta	Valor
Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Fecha	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Entidad	Agr_Num_AhorroProgramado	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Titular	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Vlor

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN-FOR-079 Versión: 19 Última Actualización: 06/06/2025 Página 2 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

Pin_Pgo_AhoroProgramado_2_Fecha	Pin_Pgo_AhoroProgramado_2_Entidad	Pin_Pgo_AhoroProgramado_2_Tercero	Pin_Pgo_AhoroProgramado_2_Valor

A3) CUENTA AFC			
Fecha	Entidad	Titular Cuenta	Valor
Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Fecha	Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Entidad	Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Tercero	Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Fecha	Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Entidad	Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Tercero	Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Valor

A4) SEPARACION Y CUOTAS MENSUALES			
Cuota No	Fecha	Valor	Estado
SEPARACION	Pago_Sep_Fecha	Pago_Sep_Valor	Cancelada
Plan_Pago_Cuota_No	Plan_Pago_Fecha	Plan_Pago_Valor	Plan_Pago_Cuota_Estado

b) Por Concepto de Subsidio Familiar de Vivienda

Un primer pago por la suma de \$ Plan_Pago_Subsidio_Valor Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio familiar de vivienda asignado por Pin_Pgo_Subsidio_Entidad quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACIÓN SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RSUB
SE RADICÓ SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RSUB
LA APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	Trm_Fecha_Cumplida_ASUB
ACTA DE ASIGNACIÓN	Agr_Número_Asignacion_subsidio
Beneficiarios del subsidio	
Agr_Beneficiario_subsidio	

Un segundo pago por la suma \$ Plan_Pago_Subsidio_Valor.2 Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio concurrente asignado por el Gobierno Nacional con la entidad Pin_Pgo_Subsidio_Entidad.2, quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACIÓN SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	
SE RADICÓ SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	
LA APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR (en caso de que aplique) deberá allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prórroga al subsidio de vivienda.

c) Por Concepto de Crédito Hipotecario

La suma de \$ Agr_Valor_Credito con el producto de un Crédito hipotecario otorgado por Agr_Entidad_Credito, quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD CREDITICIA.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACIÓN SOLICITUD CREDITO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RPRC
SE RADICÓ SOLICITUD CREDITO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RPRC
APROBACIÓN DEL CREDITO FUE EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_APRC

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes convienen que las cuotas de pago mensual pactadas en el presente contrato en el Numeral 5º (PLAN DE PAGOS) de este cuadro resumen y que reporten en estado vencido con fecha anterior a la de suscripción de este documento, podrán ser canceladas con la siguiente cuota programada con posterioridad a la suscripción de este documento, purgándose así la mora del deudor.

6. **FECHA HORA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DE HIPOTECA:**
 FECHA: Pry_ActividadFEEI HORA: 10:09 AM EN LA NOTARIA 2 DEL CIRCULO NOTARIAL DE MANIZALES

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN- FOR-079 Versión: 19 Última Actualización: 05/05/2025 Página 3 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

7. FECHA DE ENTREGA INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: *Fry_ActividadFEEI*

8. CIUDAD, DIRECCIÓN Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

Ciudad	Dirección	Teléfono
<i>Cmp_Pai_Ciudad</i>	<i>Cmp_Pai_Direccion</i>	<i>Cmp_Pai_Celular Cmp_Pai_Telefono</i>
<i>Correo Electrónico</i>	<i>Cmp_Pai_CorreoE</i>	

CIUDAD, DIRECCIÓN Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) VENEDOR(A) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CIUDAD	DIRECCION	TELEFONO	EMAIL
BOGOTÁ D.C	AV. CARRERA 9 No 101 - 57 PISO 6 EDIFICIO NAOS EMPRESARIAL	3009130004	<i>notificaciones@galias.com.co</i>
MANIZALES	CALLE 22 No 20-58 PISO 9	3009130004	

9. OBSERVACIONES: De las sumas recibidas como separación del negocio, se aplica (N/A) como abono a Gastos de Avalúo, Estudio de Títulos, Impuesto, Estudio de Crédito, Impuesto de Beneficencia y Registro.

10. POR CONCEPTO DE GASTOS DE ESCRITURACION.

GASTOS DE ESCRITURACION	
FECHA	VALOR
<i>Plan_Pago_Gastos_Esc_Fecha</i>	<i>Plan_Pago_Gastos_Esc_Valor</i>

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto. Existen gastos que se causan con la simple ejecución del presente contrato y su soporte es este mismo documento como son los gastos de papelería, mensajería, entre otros, que se hacen de manera masiva para todos los clientes.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Concepto	% Comprador	% Comprador	% Vendedor	% Vendedor
	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2
Gastos de Rentas (Boleta de Beneficencia) y de Registro de la Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos Notariales de Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos para la Hipoteca (Avalúos, Estudio de Títulos, Certificado de habitabilidad, Estudio de Crédito, Notariales de Hipoteca, Rentas y Registro, papelería, autenticaciones, certificados de tradición y demás)	100%	100%	NO	NO
Los gastos de papelería, trámites, diligencias legales, fotocopias, correo certificado y otros para este negocio son: \$ 400.000	100%	100%	NO	NO
Gastos de Liberación del gravamen hipotecario en mayor extensión.	NO	NO	100%	100%

El Promitente Vendedor ha informado al Promitente Comprador las distintas opciones que se tienen para asumir los gastos antes señalados, conforme a la legislación civil, en consecuencia las partes hemos pactado la proporción que cada una asumirá marcando con una (x) sobre cada opción, indicando el porcentaje que cada parte debe pagar respecto de los gastos de escrituración, legalización del negocio, registro, beneficencia, impuestos, estudio de títulos, papelería entre otros, antes señalados, en consecuencia las partes hemos discutido las proporciones que pagará cada una y estamos de acuerdo con estas como se indicó y señaló en el anterior cuadro, en consecuencia luego de haber pedido las explicaciones y ampliación de información correspondiente por parte del Promitente Comprador y una vez expresadas por el Promitente Vendedor, en señal de aceptación y estando plenamente de acuerdo, se suscribe la presente cláusula por el cliente.

Se aclara que el valor de los gastos previamente señalados es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas, para cada rubro respectivamente al momento de hacer los pagos por cada concepto.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) EN PESOS 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: ADN- FOR-079 Versión: 19 Última Actualización: 06/06/2025 Página 4 de 5
--	---	--

11. COMPROMISOS ESPECIALES

Estos compromisos especiales aplicarán según sea el caso para cada Cliente, si usted llega a tener compromisos especiales con la Constructora debe verificarlos en el cuadro correspondiente a cada literal, en caso de estar vacío dicho cuadro significa que usted no tiene obligación o compromiso especial en cuanto a ese literal.

- a) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** (avalista y codeudor en caso de que en el negocio se hayan incluido estas figuras y según la denominación que le de la entidad financiera) deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS, cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA los:

SEG_Accion_A

- b) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los,

SEG_Accion_B

- c) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** se comprometen a manejar cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA y/o desembolso del subsidio de vivienda

SEG_Accion_D

- d) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_E

- e) **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los soportes correspondientes a los

SEG_Accion_C

- f) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_H

- g) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_I

- h) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_J

- i) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_G

- j) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_F

- k) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_K

- 1) EL PROMITENTE COMPRADOR informa que ha elegido que el inmueble, contenga las siguientes características especiales:
instalar muro divisorio (sí o no)

Agr_VarT_Valor_MUR

12. Entendiendo que la CONSTRUCTORA solo efectuará devolución de los recursos en la cuenta del titular de las negociaciones detalladas a continuación:

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular de la cuenta
Cmp_Pal_Banco	Cmp_Pal_TipoCta	Cmp_Pal_NumeroCta	Cmp_Pal_Nombre

13. Entiendo y autorizo a EL PROMITENTE VENDEDOR a realizar consultas en centrales de riesgo y en cualquier base de datos que sirvan para garantizar el cumplimiento y el buen desenvolvimiento del negocio. Para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR deja constancia a la firma del presente documento que realizó consulta en base de datos como, a modo de ejemplo, DATA CREDITO, con el fin de generar compromisos, ante otras obligaciones por parte del cliente, en caso de que aplique, en la(s) siguiente(s) fechas:

Fecha de Consulta
Cmp_Pal_FechaConsulta

14. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firma el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrita con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación:

Aceptación de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cédula No.	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cmp_Pal_Identificacion_Expedida_en	
Nombre:	C.C.	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	

Aceptación avalista y codeudor

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

15. Aceptación de la PROMITENTE VENDEDORA

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CLÁUSULAS PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) EN PESOS 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: ADN- FOR-079 Versión: 19 Última Actualización: 06/06/2025 Página 1 de 18
-----------------------------------	--	---

Mr_Nombre
Inmueble: Un_Número

Entre los suscritos a saber **SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en Cali, identificada(o) con la cédula de ciudadanía **98.682.771** expedida en Envigado, quien obra en calidad de Apoderado General conforme al poder otorgado mediante escritura pública N° 0035 del 12 de ENERO del 2023 suscrita en la Notaría 21 del círculo de Bogotá y, por lo tanto en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, comercial, anónima, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de la Escritura Pública número 2594 otorgada el día 12 del mes de mayo de 1992 en la Notaría 4ª. De la ciudad de Manizales, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte; y de la otra la(s) persona(s) que se relacionan en el Numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN, obrando en nombre (s) propio (s), quien (s) en adelante se denominará (n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro de Resumen Numeral 2 A, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábiles) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominará(n) **EL AVALISTA Y CODEUDOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha tres (03) de marzo de dos mil veinte (2020), la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** No. 3-1 92778, por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**.

SEGUNDA. Que mediante documento privado suscrito el veintitrés (23) de junio de dos mil veintuno (2021), **LAS PARTES** suscribieron **OTROSI No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se facultó al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibir el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número **100-238412** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales en lugar del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-10577** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

TERCERA. Que, mediante documento privado del veintitrés (23) de septiembre del dos mil veintidós (2022), se suscribió el **OTROSI No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** No. 3-1 92778, registrándose con el No. 2-1 109922, en el adelante **CONTRATO DE FIDUCIA** celebrado entre **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, con el fin de permitir el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado **CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALZACARES - PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuyo objetivo es el siguiente:

"4.1. FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar los **INMUEBLES**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** de vivienda de interés prioritario (VIP) de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- B. Poser, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - i. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado, así como los subsidios, y cualquier otro recurso que se genere en razón a la negociación de la unidad de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 - iv. De los desembolsos de los subsidios de vivienda que a los **COMPRADORES** les otorguen las cajas de compensación familiar.
 - v. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, al los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO** dentro de los tres (3) días siguientes a que reciba la instrucción, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

CUARTA. Que mediante Escritura Pública número mil quinientos quince (1.515) otorgada el nueve (09) de marzo de dos mil veinte (2020) ante la Notaría Segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de Manizales, fue transferido al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-216394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

QUINTA. Que mediante Escritura Pública número nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257) otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notaría Segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de Manizales, fue transferido al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-238412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Igualmente, mediante esta misma escritura pública fueron englobados los inmuebles 100-216394 y 100-238412, resultando el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 100-244705 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales.

SEXTA: Que mediante documento privado de fecha quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022), se suscribió **OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 109022**, por el cual, se incluyeron cuatro (4) locales comerciales a la descripción del **PROYECTO**.

SEPTIMA. Que mediante Escritura Pública número mil ciento noventa y uno (1.191) otorgada el siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024) ante la Notaría Segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de Manizales, se constituye el desarrollo del proyecto **CONJUNTO CERRADO CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALZACARES - PROPIEDAD HORIZONTAL** en el folio útil identificado con número de matrícula inmobiliaria número 100-256825 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales, cuyo actual propietario es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**.

OCTAVA. Advierte la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S. A.**, y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido integralmente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**, que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** haya(n) sido obligada(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrita con **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la **PROMITENTE VENDEDORA** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto **CONJUNTO CERRADO CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALZACARES - PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) **COMPRADOR (ES)** declaran conocer el contrato de fiducia mercantil celebrado el veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022) entre constructora las GALIAS S.A.S y Fiduciaria Bogotá S.A en el cual se realizó la **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**.

PARAGRAFO TERCERO: La presente promesa es suscrita directamente por la **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de **PATRIMONIO AUTONOMO**. El **FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en Los Proyectos, de las cuales deberá remitir relación a la **FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el **FIDEICOMITENTE** y deben incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO CUARTO: Mediante el contrato de fiducia mercantil del **PROYECTO CONJUNTO CERRADO CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALZACARES - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de común acuerdo entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** y **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** se establece un tiempo de duración para el periodo de construcción de 24 meses a partir de la firma del mismo.

NOVENA. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá interpretarse en primera medida por la intención de las partes, y por los siguientes literales:

1. Los plazos en días establecidos en este Contrato y sus Anexos, se entienden como días hábiles; salvo que de manera exprese se indique que se trata de días calendario.
2. Cuando el vencimiento de un plazo corresponda a un día no hábil, el vencimiento del plazo se traslada al día hábil siguiente. Entiéndase para estos efectos, como días hábiles, de lunes a viernes, siempre y cuando no sean festivos.

3. Los términos o denominaciones que se encuentren en singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que se encuentren en género femenino, también se aplicarán en género masculino y viceversa, cuando el contexto lo requiera.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes: **DESCRITOS EN EL CUADRO RESUMEN Numeral 3, que hace parte del CONJUNTO CERRADO CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALZACARES - PROPIEDAD HORIZONTAL** que en adelante se denominará **EL PROYECTO**.

Los linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encuentra(n) contenido(s) en el ANEXO 1, el cual forma parte integral de este Contrato, no obstante, las cabidas mencionadas se dan como cuerpo cierto. El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hace(n) parte del PROYECTO, situado en la ciudad de Manizales. El PROYECTO cuya construcción se adelanta sobre un globo de terreno alinderado como aparece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal si lo hubiere o en la escritura pública de compraventa.

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. - EL PROYECTO, lo ha venido construyendo LA PROMITENTE VENDEDORA con sus propias expensas, sobre un lote de terreno de propiedad del FIDEICOMISO, en virtud de la transferencia a título de FIDUCIA MERCANTIL acto que se celebró mediante escritura pública número nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257) otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notaría segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de Manizales, sobre el folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-238412 y mediante escritura pública número Mil quinientos quince (1.515) otorgada el nueve (09) de marzo de dos mil veinte (2020) ante la Notaría Segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de Manizales se celebró transferencia a título de FIDUCIA MERCANTIL sobre el folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-216394 a favor del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN escrituras que se encuentran debidamente registradas en la oficina de instrumentos públicos de Manizales. Mediante la escritura número nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257) otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notaría segunda (02) del circuito Notarial de la ciudad de Manizales se efectúa englobe de las matriculas inmobiliarias No. 100-238412 y No. 100-216394, acto mediante el cual da origen al LOTE identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-244705 y, se desengloba mediante escritura pública número mil ciento noventa y uno (1.191) otorgada el siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024) ante la Notaría Segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de Manizales, resultando el folio útil identificado con número de matricula inmobiliaria número 100-256825 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales sobre el cual se desarrollará el CONJUNTO CERRADO CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALZACARES - PROPIEDAD HORIZONTAL.

CLÁUSULA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. - Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción y/o Urbanismo expedida por el curador urbano Nro. 1, según licencia de construcción 22-1-0284-LC de fecha ejecutoria 01 de Septiembre de 2022 de la Ciudad de Manizales, planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.
- Con este contrato de promesa se firma por las partes el ANEXO No. 2 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compraventa. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES tiene(n) derecho a exigir y lo que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligada a entregar.
- En el caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se le entregara un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y por lo tanto, no podrá ser exigidos a LA PROMITENTE VENDEDORA por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.
- Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto. Las modificaciones sustanciales serán incorporadas en la página web www.galias.com.co de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S. A. Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble modelo, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.
- Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra.
- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones,

calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del PROYECTO, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA en el inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

- g) EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conocen y aceptan que las etapas de construcción del proyecto, diferentes a la adquirida por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, parqueaderos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se les ha explicado mostrado y ha aceptado, que existe una posibilidad de que se construyan apartamentos diferentes a VIP con parqueadero privado, con diseño diferente de los inmuebles que se están negociando actualmente, en cuanto áreas y acabados, así mismo el número de inmuebles totales puede variar como resultado del cambio de producto.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los PROMITENTES COMPRADORES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los finamientos señalados en dicha Circular.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los COMPRADORES, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARAGRAFO TERCERO. LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato se incluye un par telefónico, pero no línea telefónica, ni aparato telefónico.

PARAGRAFO CUARTO: Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) llegare(n) a contratar obras adicionales, el costo de estas obras deberán ser canceladas por anticipado y sobre los materiales que EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES suministre(n), LA PROMITENTE VENDEDORA no da ninguna garantía, y en caso de tener que efectuar alguna reparación que llegase a comprometer estos materiales, los materiales para las reparaciones deberán ser suministrados nuevamente por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Y si se terminase este contrato por cualquiera de los motivos descritos en la CLÁUSULA CUARTA, el costo adicional de estas obras adicionales que ya han sido ejecutadas parcial o totalmente, no será reintegrado. EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES podrá(n) retirar los materiales que no se hayan utilizado y desprender las mejoras efectuadas, siempre y cuando que ello se haga sin detrimento del inmueble.

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de los inmuebles descritos en la cláusula primera es la suma indicada en el Numeral Cuarto (4) del CUADRO RESUMEN, cuadro éste que, firmado por ambas partes, se considera parte integral del presente contrato de Promesa de Compra-venta, la cual será cancelada por EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES al FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

- a) Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios y subsidio familiar EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberán depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada en el parágrafo octavo de esta cláusula, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, ahorro programado y/o cuenta AFC, caso en el cual se deberán depositar en la cuenta según instrucción de giro entregada por el FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN.
- b) Permitir que LA PROMITENTE VENDEDORA consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC.
- c) EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se compromete a inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compra-venta y presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.
- d) Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el(los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.
- e) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto LA PROMITENTE VENDEDORA otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por el FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN con ocasión de tales retiros.
- f) Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, no ha sido aprobado el subsidio EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES facultan de manera expresa desde ahora a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. El FIDEICOMISO VILLEMAR

FONTIBÓN devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

- g) Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada en la Cláusula Novena de la Promesa de Compraventa, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se comprometen a presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, copia de la resolución o carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO donde conste prórroga del subsidio familiar de vivienda. Este plazo aplica también para el caso en que se adelante la escritura de compraventa.

Si la cuota inicial fuera cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de compraventa lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono a la cuenta que el FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN le(s) indique para tales efectos.
3. Si se incluyere en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga a entregar al FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibido de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:
 - o Certificación bancaria vigente
 - o Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
 - o Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías

PARAGRAFO PRIMERO: En virtud del presente documento, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a LA ENTIDAD FINANCIERA en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el Literal a2), Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por el FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto derivado directamente del a celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a favor del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN. Así mismo en caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas en el Literal a1) y el Literal a3) respectivamente del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN.

PARAGRAFO SEGUNDO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR para que proceda a desembolsar en la cuenta directa del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos:

- a) Que LA PROMITENTE VENDEDORA haya constituido las garantías a que hace referencia el decreto único reglamentario 1077 de 2015.
- b) Que el subsidio y el crédito mencionados en los Literales b) y c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN hayan sido aprobados.

Para el desembolso del subsidio de vivienda, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES generaran intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y LA PROMITENTE VENDEDORA pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARAGRAFO TERCERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) sumas correspondiente(s) a(los) créditos sea(n) entregada(s) directamente al FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN.

PARAGRAFO CUARTO: A) La suma indicada en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo al Decreto nacional 1077 de 2015

- B) Los Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Además, si se comprueba que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que les fuera adjudicado el subsidio familiar de vivienda, serán sujetos a las sanciones de ley, y podrá verse abocado a investigaciones penales por el delito de fraude de subvenciones o el que corresponda según el ente investigador.

C) **OBLIGACIÓN ESPECIAL:** EL PROMITENTE VENDEDOR Y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES

COMPRADORES declaran, que al otorgar la Escritura de Compraventa del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato, ésta se hará a nombre del Beneficiario jefe de hogar o de alguno de los miembros que figuren en la Carta de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, se hará constar los miembros integrantes del hogar beneficiario, sin incluir personas que no pertenezcan al mismo y en ella se dejará constancia de los puntos que describe el capítulo de escrituración citados en la Carta de Asignación del día que se encuentra relacionado en el Numeral 5, Literal b del Cuadro Resumen, remitido por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR al Beneficiario la cual se protocolizará con la escritura.

- D) **SANCIONES:** (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** estará sometido a las sanciones tanto administrativas como penales señalados en la Ley.
- E) **RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO:** En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del Subsidio ya se hubiere entregado al **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** para los efectos de la Adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- F) **ELEGIBILIDAD DEL PROYECTO:** De acuerdo al decreto nacional 1077 de 2015 art 2.1.1.1.1.2 La elegibilidad del proyecto para aplicar subsidios, se tendrá en cuenta que "Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas."
- G) Mientras se adelanta la tramitación del subsidio de vivienda (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de la **PROMITENTE VENDEDORA**, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARAGRAFO QUINTO: Dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del subsidio, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) presentar a LA **PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo LA **PROMITENTE VENDEDORA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR no cancele el Subsidio por razones imputables a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**, este deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor de quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR así lo informe, para lo cual el presente contrato constituye un título ejecutivo.

PARAGRAFO SEXTO: En el evento que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO restrinja o cierre las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual el **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**, restituirá los dineros entregados por (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** sin deducciones y sin reconocimiento de intereses, salvo lo correspondiente a los impuestos, retenciones o gravámenes a las transacciones.

(EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a entregar a LA **PROMITENTE VENDEDORA** la documentación requerida por la caja de compensación o la entidad encargada de otorgar el subsidio o subvención para **POSTULARSE** al subsidio de vivienda en la fecha establecida en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN (Este no aplica para subsidios ya aprobados).

(EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** se compromete(n) allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S; en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prorrogar al subsidio de vivienda, descrito en el literal b) del NUMERAL quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN (Este no aplica para subsidios vigentes a la fecha de entrega del inmueble pactada en el numeral séptimo (7) del CUADRO DE RESUMEN).

PARAGRAFO SEPTIMO: Sobre la suma descrita en el Literal c) del numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** reconocerá(n) y pagará(n) a LA **PROMITENTE VENDEDORA** a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; intereses Anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por LA ENTIDAD CREDITICIA.

PARAGRAFO OCTAVO: (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10) de este Contrato, mediante consignaciones efectuadas en la FIDUCIARIA de FIDUCIARIA BOGOTA S.A como vópera del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** identificado con NIT 830.055.897-7 CON LA TARJETA DE RECAUDO ASIGNADA PARA CADA INMUEBLE, obligándose éste a remitir a LA **PROMITENTE VENDEDORA** en sus oficinas correspondientes máximo tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la cuota que cancela e identificación del inmueble. LA **PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores entregados por (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** cuando este entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo, la misma remisión y en las mismas condiciones del comprobante de la transacción, se deberá hacer, en caso de pago por transferencia.

Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CLÁUSULA PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) EN PESOS 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: ADN- FOR-079 Versión: 19 Última Actualización: 06/05/2025 Página 7 de 18
--	---	---

imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA aceptará pagos en EFECTIVO por parte de (EL) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES). El personal de la Constructora tanto en Sala de Ventas como en Oficinas Administrativas, solo está autorizado para recibir, en efectivo, las sumas de dinero que corresponden al valor de la consulta ante las bases de datos de los operadores de información financiera (DATA CREDITO Y CIFIN).

En ningún caso EL PROMITENTE VENDEDOR aceptará pagos por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES), poniendo de presente que cualquier pago que se realice al PROMITENTE VENDEDOR o a un tercero diferente del FIDEICOMISO no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. En todo caso, el promitente comprador declara que, en el evento en que realice pagos al FIDEICOMITENTE o a un tercero diferente al FIDEICOMISO, exoneran de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por los recursos que entreguen directamente al PROMITENTE VENDEDOR o a un tercero diferente del FIDEICOMISO y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. por la destinación que de estos recursos realice EL PROMITENTE VENDEDOR.

En caso de retardo en el pago de cualquier suma LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. No obstante, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida. En todo caso, los pagos que se reciban, se abonarán en primera medida a los intereses, de haberse causado, luego a las obligaciones en mora y por último, de quedar saldo a la siguiente cuota u obligación próxima a vencerse.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES comprometen cesantías y/o cuenta AFC como parte de pago de los inmuebles, se comprometen a cancelar a la PROMITENTE VENDEDORA intereses intercorridos liquidados a la tasa legal vigente sobre el valor de las cesantías y/o cuenta AFC, a partir de la fecha comprometida para el desembolso hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado por parte de la entidad otorgante de estas.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El precio de la vivienda de Interés Social (VIS) o de la vivienda de interés prioritario (VIP), en caso que aplique, tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes de acuerdo a ley 388 de 1997 o de la norma que la modifique o sustituya. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA expresa que el riesgo (diferencia) de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, lo asume LA PROMITENTE VENDEDORA de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, vigentes a la fecha de escrituración; es decir, en caso que las proyecciones del salario mínimo, o variaciones del tope de la vivienda de interés, no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés propietario vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar al tope de la vivienda de interés prioritario vigente a la fecha de escrituración. Lo anterior por cuanto el precio de venta del inmueble se realiza en salarios mínimos mensuales legales vigentes y al tope del tipo de vivienda (VIS o VIP) según lo determine la norma para el momento de escrituración.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento, que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que señalará en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a abstenerse de entregar los recursos de que trate el presente contrato directamente al FIDEICOMITENTE, en atención a que deben ser entregados a la FIDUCIARIA conforme al mecanismo de recaudo establecido en el presente contrato. Se deja constancia que en ningún caso LA FIDUCIARIA será responsable por las sumas de dinero que sean entregadas directamente al FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA QUINTA: Para pagar la suma descrita en el literal c) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR entregará(n) la Solicitud de Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello a LA PROMITENTE VENDEDORA acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. Dicha solicitud con los documentos se debe entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA o más tarde en la fecha señalada en la NUMERAL Quinto (5) literal c) del Cuadro Resumen. En caso de que la documentación esté incompleta, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá negarse a recibir el formulario y los documentos incompletos, en este caso (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR están en la obligación de entregar los documentos completos a la PROMITENTE VENDEDORA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES solicitarán un crédito ante la ENTIDAD CREDITICIA, a través de LA PROMITENTE VENDEDORA por la suma descrita y valor descritos en el literal c) del Numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado al FIDEICOMISO WILLEMAR FONTIBÓN en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de

nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las bases de datos de los operadores de información financiera (DATACREDITO-CIFIN) en las fechas descritas en el numeral 13 del cuadro resumen, consultas debidamente autorizadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo así LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DÉCIMA TERCERA de este contrato.

Las moras que presente (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y AVAL Y CODEUDOR a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia.

PARAGRAFO PRIMERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR declaran conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso o omisión, falta, negligencia, demora o acto alguno imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del Crédito Hipotecario, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del Crédito Hipotecario, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARAGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, LA ENTIDAD CREDITICIA le manifiesta por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES que no le(s) otorga(n) el crédito o que se lo otorga parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de DIEZ (10) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de LA ENTIDAD CREDITICIA en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima Tercera de este contrato, salvo que la causal de la negativa o de la disminución del crédito se atribuya a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), caso en el cual si habrá lugar a penalidad por incumplimiento del presente contrato. En caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR se encuentre(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y se hará efectiva la cláusula penal. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá entonces a los diez (10) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, descontando los impuestos o gravámenes correspondientes las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, éste(os) deberá(n) restituirlos dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA. Sin embargo, si LA ENTIDAD CREDITICIA desiere o negare el crédito por falsedad en la información que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata la cláusula décima tercera de este contrato.

PARAGRAFO CUARTO: Después de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA, cuando ésta lo indique bien sea telefónicamente o por escrito los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal de que trata la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa.

PARAGRAFO QUINTO: Si Pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por LA PROMITENTE VENDEDORA a LA ENTIDAD CREDITICIA; el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, las cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Si pasados ciento treinta y cinco (135) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de crédito sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que efectúen (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los expedientes se abonarán a las cuotas u obligaciones pendientes en el presente contrato, y si existiere un saldo, luego de esta operación, se abonará a la obligación más próxima por vencerse.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y se hará efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO NOVENO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR se compromete con LA PROMITENTE VENDEDORA a cumplir con los compromisos señalados en el numeral 11 en el cuadro de resumen. En caso de incumplimiento de estos compromisos por parte EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR se dará por terminado el contrato, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial y dando aplicación a la cláusula penal.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación o verificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá enviar comunicado escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR informando al respecto, y concediendo el plazo de 20 días calendario para que el PROMITENTE COMPRADOR realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que LA PROMITENTE VENDEDORA no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará al PROMITENTE COMPRADOR carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, salvo el descuento de impuesto o gravámenes legales.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR declaran conocer todas las condiciones para el acceso, la vigencia y las causales de terminación de la cobertura de la tasa de interés FRECH otorgadas por el Gobierno Nacional para la financiación de vivienda nueva a través de créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional, de que tratan el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que los reglamentan, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, en particular que se le ha informado y así lo ha aceptado, que el BENEFICIO ESTÁ SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE COBERTURA PARA LOS CRÉDITOS AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO y a la aprobación de los mismos por el Banco de la República con cargo al FRECH, de tal manera que si al momento del desembolso programado del crédito hipotecario relacionado en el Literal c) Numeral Quinto (5), no existe la disponibilidad de los recursos para dicha cobertura, EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR conocen y aceptan que dicho crédito se desembolsará sin acceso a la cobertura del FRECH, por lo anterior con carta adjunta a la promesa de compraventa ha firmado autorizando el desembolso del crédito sin la cobertura del FRECH, carta que solo se aplicará si al momento de solicitar el desembolso del crédito, no existe la disponibilidad de los recursos por parte del Gobierno Nacional.

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles objeto de esta promesa son de propiedad del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN quien los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal o los que señale obligatoriamente la ley.

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el inmueble en mayor extensión se podrá constituir una hipoteca abierta para garantizar el crédito otorgado para desarrollo del proyecto, gravamen que el LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a cancelar antes o en la misma escritura en que se realice la transferencia del inmueble a EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender y del predio de mayor extensión, por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley, y que estará este trámite en cabeza de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.

CLAUSULA SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL PROYECTO del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta promesa se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 del 2001. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, etc., todo lo cual aceptan desde ahora (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, usos, clasificaciones y demás que requiera, sin afectar directamente el área de la unidad privada, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen.

CLÁUSULA OCTAVA: DESTINACIÓN.- El bien prometido en venta materia de este contrato se destinarán exclusivamente a vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL.- La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el Numeral Séptimo (7) del CUADRO RESUMEN, no obstante, el señalamiento de este plazo LA PROMITENTE VENDEDORA dispondrá de un plazo adicional de ciento ochenta (180) días calendario más para efectuar dicha entrega, cuando por causas que no le sean imputables, la entrega no pueda realizarse en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse en el evento en que LA PROMITENTE VENDEDORA lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones, se considera que todo lo relacionado con los servicios públicos, no es imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA, dado que esta labor requiere la interrelación con la Alcaldía del municipio y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios, prestadoras de los diferentes servicios, tanto para la aprobación de diseños, interventoría y recibo de toda la infraestructura, y que la conexión de dichos servicios depende de todas estas labores, en este plazo no habrá incumplimiento, ni derecho a reconocimiento de ningún interés. Si vencido el plazo adicional ella no se hubiere hecho (la entrega), deberán reconocer durante los seis (6) meses siguientes una suma equivalente al CERO COMA SEIS POR CIENTO (0.6%) del valor entregado por el cliente, que se pagará en forma proporcional al tiempo transcurrido entre la fecha prometida para la entrega del inmueble más los ciento ochenta (180) días adicionales previstos en esta Cláusula y la fecha real de la entrega del inmueble, lo anterior no aplica en los eventos que no se realice la entrega por falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera. Pasado el sexto mes de estarse reconociendo la suma de intereses, se entiende que hay incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES podrán aplicar contra ésta lo previsto en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de este contrato, salvo los eventos como falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza y eventos como: huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas, pandemias, epidemias, paros o manifestaciones que afecten la actividad, etc. sin que medie culpa o negligencia por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. Una vez los inmuebles prometidos en venta están terminados y listos para su entrega material, LA PROMITENTE VENDEDORA lo harán saber por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, lo cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado o correo electrónico. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo al manual del propietario que se entrega con el apartamento y que hace parte del presente contrato, en dicha acta se indicará el plazo en que se compromete a corregirlos, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES por cualquier concepto o las expensas, gastos, impuestos y servicios públicos, que se causen a partir de este día. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido LA PROMITENTE VENDEDORA con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no se presentaron a recibir los bienes, LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA. En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta le comunicará la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para LA PROMITENTE VENDEDORA, las razones alegadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no sean aceptadas por LA PROMITENTE VENDEDORA, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y, mientras esto ocurra, el inmueble se dará por recibido por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellos hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al momento de la entrega material y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y de los intereses estipulados la CLÁUSULA CUARTA de este contrato, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES suscribirán en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES paguen dicha suma al FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN bien sea en dinero o mediante el desembolso. Si se presenta el evento previsto en el PARÁGRAFO SÉPTIMO de LA CLÁUSULA CUARTA, este pagaré servirá para exigir oportunamente el pago de dicha suma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA CUARTA de esta promesa o si LA ENTIDAD CREDITICIA no ha aprobado y desembolsado el crédito para cancelar la suma indicada en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se puede efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. No obstante, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran que conocen y aceptan que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructoras. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES los costos de la instalación del medidor y del calentador.

PARÁGRAFO QUINTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ya que a partir del 1 de Enero de 2.008 se realizará el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causará en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994.

PARÁGRAFO SEXTO: TRÁMITE DE POSVENTAS. Toda posventa deberá presentarse a través del canal que disponga la PROMITENTE VENDEDORA, y especialmente mientras no exista una falla o cambio a través del módulo o página web de la PROMITENTE VENDEDORA, es decir, a través de las siguiente página web: www.galias.com.co, en el módulo de posventas, una vez recibida la posventa, se evaluarán los términos de la garantía pactados la cual es de un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, así como la legitimación, es decir, que el peticionario sea el propietario o un autorizado o delegado del mismo, junto con su prueba, y posteriormente, si se encuentra pertinente al examinarse lo anterior, se realizará una visita al inmueble, para lo cual se informará a EL PROMITENTE COMPRADOR la fecha de visita la cual se realizará en horario de 7:00 A.M. a 5:00 P.M., excepcionalmente se podrá, por la urgencia o magnitud, fijar en otro horario. A dicha visita se comprometa EL PROMITENTE COMPRADOR a asistir directamente o dejando un autorizado, por escrito, y a permitir el ingreso para inspeccionar, así como a firmar el acta de visita, en caso de no firmar solo con la manifestación del PROMITENTE VENDEDOR o sus delegados, de haber visitado y registrar en el acta de visita la negativa de firma o de no permitirse el ingreso, se entenderá que cumplió con la visita y se dará por desistida la posventa. Si por alguna razón no puede asistir el día programado EL PROMITENTE COMPRADOR, deberá presentar a través de la página web en el módulo de posventas otra petición informando de la cancelación, previamente a la fecha de visita, y se procederá a citar nuevamente, si en esta segunda oportunidad no se presenta EL PROMITENTE COMPRADOR o su delegado debidamente autorizado, se entenderá por desistida la posventa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: ENTREGA DEL INMUEBLE: Al momento de la entrega el PROMITENTE COMPRADOR No podrán abstenerse de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles. En caso de no estar de acuerdo con los acabados o con los materiales y elementos o el estado del inmueble o las áreas comunes, deberá dejar constancia en el acta de entrega, para proceder a tramitar la correspondiente posventa. Por tanto, si EL PROMITENTE COMPRADOR se abstiene(n) de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA esta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave del INMUEBLE quedará a disposición de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR, en igual sentido ocurrirá cuando citado para la entrega, el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presenta, salvo que previamente justifique su inasistencia, para lo cual se procederá a citar por una segunda vez y si no se logra se dará por entregado en la forma antes prevista, suscribiéndose el acta de entrega con fundamento en la presente cláusula solamente por el(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el día señalado en la citación para la entrega, la que será plena prueba de la entrega, de acuerdo a lo acordado por las partes en la presente cláusula, por lo que para efectos de garantía y temas de vigilancia de enajenadores que realizan los municipios a los constructores esta acta será la constancia de entrega con la sola firma del PROMITENTE COMPRADOR. En igual sentido se aplicará para las zonas comunes esenciales el presente procedimiento de entrega, que se entiende dada por entregada la respectiva área común no esencial, ya que las áreas comunes esenciales se entienden entregadas con la primera unidad privada.

CLÁUSULA DÉCIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) del CUADRO RESUMEN. Para el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no están a paz y salvo y LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial (condición resolutoria expresa).

En caso de incumplimiento a la obligación de asistir en la fecha y hora pactadas para la firma de la escritura, no servirá como excusa la falta de conocimiento de la fecha de la carta de aprobación del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de Compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES

COMPRADORES, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses, salvo los impuestos o gravámenes a los movimientos financieros vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la firma de la escritura (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y COSEUDOR** deberán haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya expedido PAZ Y SALVO en donde consta que (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el Numeral Quinto (5) y Numeral Décimo (10) del Cuadro Resumen.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** para el otorgamiento de la escritura pública no comparece junto con su cónyuge o compañero(a) permanente, por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del presente contrato, en caso de que aplique.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS.- Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que LA PROMITENTE VENDEDORA cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a PAZ Y SALVO a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**, tal como lo obliga la Ley y (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente. No obstante las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar todos los documentos necesarios para que la Entidad encargada realice el respectivo desenglobe de la vivienda objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa, dicho trámite de radicación de documentos será gestionado directamente por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., sin que los tiempos que tome la entidad sean responsabilidad de la Constructora, no obstante, se entenderá cumplida esta obligación con la radicación de la escritura de constitución o adición de la propiedad horizontal, teniendo en cuenta la integración catastro registro que señala la ley 1579 de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.- (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** declaran expresamente que, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, entendiéndose también cuando se da por entregado del parágrafo séptimo de la cláusula novena, se comprometen a pagar las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de propiedad horizontal, (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL).

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega material o del día en el cual se entiendan entregados los inmuebles de acuerdo con la CLÁUSULA NOVENA, será de cargo de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** el pago de servicios Públicos tales como: energía teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL.- El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere afianzado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se afianzó a cumplir el pago de la suma de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000 M/CTE)**. Esta suma podrá ser exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere afianzado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se afianzó a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1646 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**, o demostrarse el cumplimiento, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso que las sumas que corresponden al precio y gastos de escrituración derivadas del presente contrato fueran administradas por una sociedad FIDUCIARIA, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** facultan al PROMITENTE VENDEDOR, para en caso de incumplimiento instruya al fideicomiso con el fin de que de aplicación a la presente cláusula, la presente cláusula penal, se pacta con función de apremio.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: RESOLUCION DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la JUSTICIA ORDINARIA para la resolución de las diferencias

SI

NO

Se acudirá a TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO para la resolución de las diferencias

SI

NO

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento puede generar los costos de los Árbitros y del Centro Arbitral entre otros, que se deben asumir entre las partes, así como entendemos que es un tribunal arbitral y hemos indagado y realizado todas las preguntas que nos surgieron sobre esta forma de justicia, previamente la firma del presente contrato, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, lo anterior, en caso que se haya seleccionado justicia arbitral para constancia se firma.

FIRMA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

En caso de haber decidido por la JUSTICIA ORDINARIA, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido por el TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO se tomará lo siguiente:

CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurran entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidos a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará únicamente al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, quien es fideicomitante responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre ésta sociedad Constructora Las Galias S.A.S y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas, normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1490 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribir, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A. DOMICILIO DE LAS PARTES:**PROMITENTE VENDEDORA:**

VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 1 (Anexo a este texto)

PROMITENTE COMPRADOR(ES):

VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 2 (Anexo a este texto)

Parágrafo Primero: De acuerdo a lo anterior, en el evento que el promitente comprador y Constructora Las Galias S.A.S elijan resolver sus diferencias acudiendo a un Tribunal de Arbitramento, con las reglas antes señaladas, acuerdan que dicha cláusula compromisoria igualmente sea estipulada en la correspondiente escritura de compraventa y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA: GASTOS DE CONTRATOS.- Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca se encuentran relacionados en el CUADRO RESUMEN NUMERAL DIEZ (10). Estos gastos de contratos son asumidos de acuerdo a lo marcado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en el numeral diez (10) del cuadro resumen

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el CUADRO RESUMEN NUMERAL 10, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no cancelaren oportunamente los gastos que le corresponden según la presente CLÁUSULA, estos podrán ser cancelados por LA PROMITENTE VENDEDORA. La presente promesa junto con los recibos de pago prestará mérito ejecutivo contra (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES quienes la reconocerán y pagarán a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses moratorios a la tasa legalmente autorizada desde la fecha en que se hicieron los pagos hasta la cancelación total de la obligación.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA: CESION DE DERECHOS.- Previa aceptación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario

solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contrarias por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y siendo de cargo de éstos los gastos que por este concepto se originen.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: OBRAS DE URBANISMO. - LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras de urbanismo de acuerdo con la Licencia de Urbanismo aprobadas de la cual hacen parte los inmuebles prometidos; así mismo declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que los inmuebles que conforman dicho PROYECTO Unidad se entregarán con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES facultan a la CONSTRUCTORA a realizar modificaciones de la licencia pertinente, para lograr la entrega de dichas zonas de cesión.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. - Las partes manifiestan que el presente contrato reemplaza y deja sin efecto el contrato de opción de compra celebrado entre las partes y el encargo fiduciario firmado con anterioridad, o cualquier otra negociación entre las partes sobre el mismo bien inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: Se enviarán notificaciones a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección indicada en NUMERAL Octavo (8) del CUADRO DE RESUMEN

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍA. - LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con los plazos establecidos esto es, un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, garantiza a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles el buen funcionamiento de estos, obligándose durante los diferentes términos estipulados para cada caso, a las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. deberán ser informados por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES. - Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc. que a partir de la fecha de la firma de esta promesa de compraventa sean establecidas, decretados y/o derogados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u otros emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CONDICIÓN. - La celebración de la compraventa queda condicionada a que dentro de los veintochó (28) días calendario contados a partir de la entrega de la solicitud de crédito, **LA PROMITENTE VENDEDORA** apruebe los documentos y la información presentada por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES con la solicitud de crédito que éste hará a **LA ENTIDAD CREDITICIA** de acuerdo con lo estipulado en el literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN de esta promesa. De no ser aprobados dichos documentos e información, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo hará saber a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección que aparece indicada en el Numeral Ocho (8) del CUADRO DE RESUMEN; si vencido el plazo antes pactado **LA PROMITENTE VENDEDORA** no ha hecho tal notificación a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, lo que no implica que lo acepte la entidad crediticia. De ser rechazados por causa no imputable a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa de compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá a los diez (10) días hábiles posteriores a la notificación y sin intereses de ninguna clase y descontando el GMF las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a **LA ENTIDAD CREDITICIA** para pagar la suma descrita en el literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, por cuanto esta ENTIDAD CREDITICIA es una entidad completamente independiente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a él soliciten (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: MERITO EJECUTIVO. - El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR manifiestan que conocieron esta promesa con un (1) día de antelación y la encontraron aceptable.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. - autorizan expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que en el evento de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reporte con destino a la base de datos que maneja las firmas encargadas de prestar servicios de información crediticia, la relacionada con los créditos que no hayan sido debidamente satisfechos. Así mismo, autorizan expresamente, para que la información suministrada sea divulgada entre los usuarios de dichos servicios de información crediticia, hasta tanto cesen los motivos que de acuerdo con los términos del presente contrato deba considerarse en mora o incumplido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: PATRIMONIO DE FAMILIA. - (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos de artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: RADICACION DE DOCUMENTOS (CONOCIDO ANTIGUAMENTE COMO "PERMISO DE VENTAS"). - LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato por la subdirección de control y vivienda según radicación 021-2022 de fecha 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CLÁUSULA PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) EN PESOS 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: ADN- FOR-079 Versión: 19 Última Actualización: 06/06/2025 Página 15 de 18
-----------------------------------	---	--

CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR. En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES (si está conformado por una o varias personas naturales) Y EL AVAL Y CODEUDOR este contrato se resolverá de pleno derecho, y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato.

CLÁUSULA VIGESIMA NOVENA: RETRACTO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA su deseo de retractarse dentro de los 5 días hábiles contados a partir de la separación del inmueble. Los costos de papelería, estudio de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por medio del presente documento otorga(n) poder especial amplio y suficiente a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento facultar a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para aclarar, adicionar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemniza el presente contrato, dicha facultad terminará con la entrega material del inmueble y está enmarcada en lo pactado en la presente promesa de compraventa, es decir, sin que pueda modificarse aspectos pactados en este documento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: TRATAMIENTO DE DATOS, EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con la señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capítulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión o transmisión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar al (la) (los) titulares de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le existe a Constructora Las Galias, La revocatoria o supresión con fines publicitarios se podrá realizar en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento de la ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios) y sus reglamentaciones, así como los controles de condiciones uniformes de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y la ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal), Constructora Las Galias S.A.S, podrá celebrar contratos de transferencia o transmisión de datos, dependiendo de las finalidades que dichas empresas o personas soliciten, en cumplimiento de deberes normativos y de acuerdo a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) EN CALIDAD DE TITULAR DE LOS DATOS, En cumplimiento de la regulación vigente en materia de Protección de Datos personales, autorizo EXPRESAMENTE a LA PROMITENTE VENDEDORA para transferir mis datos personales a cualquier entidad que lo requiera para el ofrecimiento de productos y servicios, dichas entidades podrán realizar la consulta y procesamiento de la información financiera, comercial y crediticia ante Operadores de Información, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades.

CLÁUSULA TRIGESIMA SEGUNDA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a tramitar ante el Fondo y/o entidad bancaria correspondiente el desembolso de los Cesantías y/o Ahorro Programado señalados en el CUADRO DE RESUMEN Numeral 5 de la promesa de compraventa, en un tiempo máximo de 45 días calendario después de la firma de este contrato, este plazo aplica únicamente para los pagos pactados para el año en el que se efectúe la firma de este contrato, para los cesantías y/o ahorros programados posteriores al año de la firma de este contrato, el desembolso se deberá efectuar antes del 15 de Enero del año en el que se pactó pago de estos recursos, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a remitir a LA PROMITENTE VENDEDORA el correspondiente soporte de pago máximo tres (3) días calendario de haberse efectuado el desembolso, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación que debe ser realizada según instrucción de giro entregada por LA PROMITENTE VENDEDORA, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; concepto que cancela e identificación del inmueble. LA PROMITENTE VENDEDORA solo registrará el ingreso de los valores cuando (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encuentre con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a LA PROMITENTE VENDEDORA por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o su AVALISTA,

en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y/o relacionada con armas de destrucción masiva. En igual sentido, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) responderá ante LA PROMITENTE VENDEDORA o algún tercero afectado por los perjuicios causados. LA PROMITENTE VENDEDORA declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. PARÁGRAFO 1: Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos. En el anterior orden de ideas deberá cumplir (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con los requerimientos que solicite LA PROMITENTE VENDEDORA, de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión integral del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de esta, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas. PARÁGRAFO 2: Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO INTEGRAL, DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

CLÁUSULA TRIGESIMA CUARTA: PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: El propietario inicial o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, asistencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a prorrata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa constructiva, debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará 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%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado al administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001. Cualquier modificación de la destinación de las áreas comunes se podrá efectuar por la asamblea de copropietarios con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad una vez constituida la propiedad horizontal.

CLÁUSULA TRIGESIMA QUINTA: CUOTA ÚNICA EXTRAORDINARIA ANTES DE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES (DE USO Y GOCE GENERAL): EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES), aceptan que para mantener el buen estado de la copropiedad o con el fin de cumplir las normas vigentes, se podrán establecer, por una sola vez, por el propietario inicial o quien este delegue, la cual podrá oscilar entre OCHO y DIEZ SALARIOS MÍNIMOS DIARIOS LEGALES VIGENTES, por unidad privada, los cuales se deberán pagar por parte de EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) antes de iniciar cualquier obra en la unidad privada de la copropiedad. Lo anterior con el fin de lograr el correcto y debido mantenimiento, conservación, reparación o sustitución, mejora de las zonas comunes, así como para lograr la debida disposición de residuos provenientes de las adecuaciones constructivas que cada propietario debe hacer a su inmueble, ya que estos se entregan en obra grúa.

CLÁUSULA TRIGESIMA SEXTA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS) AL CLIENTE: Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora y la Fiduciaria, se podrá realizar por parte de la Constructora Las Galias S.A.S o la Fiduciaria al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por el PROMITENTE COMPRADOR en el cuadro resumen en el numeral 8, dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el PROMITENTE COMPRADOR, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un oficio el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a: a) Oportunamente y de manera constante Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue el PROMITENTE COMPRADOR, o el sistema de mensajería que use, b) Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. c) Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente oficio por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. d) El PROMITENTE COMPRADOR se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para el PROMITENTE COMPRADOR. e) De acuerdo con la presente cláusula no podrá el PROMITENTE COMPRADOR, excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos. f) se aclara que PROMITENTE COMPRADOR podrá recibir notificaciones electrónicas desde cualquier correo que cuente con dominio Galias, específicamente desde el dominio @galias.com.co g) PROMITENTE COMPRADOR manifiesta bajo la gravedad de juramento que el correo electrónico señalado en este contrato lo identifica.

PARÁGRAFO: La Constructora informa al cliente y consumidor, que ha dispuesto de los siguientes y únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación con el PROMITENTE COMPRADOR, 1.) MÓDULO WEB DE PQRS: La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Peticiónes, quejas, reclamos o sugerencias) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url:

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CLÁUSULAS PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN- FOR-079 Versión: 19 Última Actualización: 06/06/2025 Página 17 de 18
	3. Comercialización y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Piso 6 y en la ciudad Marizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -55 piso 9.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente, en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **PROMITENTE COMPRADOR**, así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el correo(s) electrónico(s), que identifican al **PROMITENTE COMPRADOR** en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.

Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otros, contratos y/o cualquier documento firmado en la plataforma o software o programa o la forma correspondiente que señale para tal efecto el **PROMITENTE VENDEDOR**, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen.

Parágrafo 2: El **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos del **PROMITENTE COMPRADOR**. Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** y las partes del presente documento o contratos.

Parágrafo 3: Para cualquier cambio o modificación del(s) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por el **PROMITENTE COMPRADOR**, este deberá informarlo al **PROMITENTE VENDEDOR** y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que el **PROMITENTE VENDEDOR** disponga para tal fin.

CLÁUSULA TRIGESIMA OCTAVA: CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA: El CLIENTE manifiesta con la firma del presente contrato que en cumplimiento de su deber como consumidor, de informarse, ha realizado todas las preguntas y averiguaciones sobre el presente producto y la forma de financiación, revisando sus finanzas personales antes de obligarse, comprendiendo sus obligaciones y las de las demás partes o intervinientes en el negocio jurídico. Así mismo declara que previamente a la firma del presente documento ha leído la **CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA**, en la cual se explica qué es: una vivienda de interés social y prioritario (vis/vip), un subsidio de vivienda, un subsidio concurrente, un subsidio a la tasa de interés, un patrimonio de familia, una fiduciaria, compras con o sin subsidio, pagos con cesantías, cuentas a/c y/o ahorro programado, entre otros temas relacionados con el presente negocio y con las normas que se expidan sobre la materia, CARTILLA la cual ha consultado y puede consultar EL CLIENTE en cualquier momento en la siguiente página web: <https://galias.com.co/tips-para-comprar/>.

CLÁUSULA TRIGESIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a Constructora Las Galias S.A.S a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante DataCrédito Experian), Carrera 7 No. 76-35 Tel 3191400 de Bogotá D.C., o quien represente sus derechos, a acceder a sus datos personales contenidos en la base de datos de Mareigua Ltda. (Mareigua Ltda. con NIT 800.167.353-4), Aportes en Línea (Aportes En Línea S.A. 900147238-2), Colfondos y/o administradoras de pensiones, y demás Operadores de información de seguridad social autorizados por el Ministerio de Salud y Protección Social, a sus datos personales recolectados por medio del presente documento, y a sus datos personales contenidos en la base de datos de DataCrédito Experian (Operador de información crediticia), en adelante información personal, para darle tratamiento en los términos expresados en la Política de manejo de información y privacidad y/o DataCrédito Experian y para finalidades de gestión de riesgo crediticio tales como: (i) elaboración y circulación a terceros de scores crediticios, herramientas de validación de ingresos, herramientas predictivas de ingresos, herramientas para evitar el fraude y en general, herramientas que le permitan a los Suscriptores de DataCrédito Experian, adelantar una adecuada gestión del riesgo crediticio, (ii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información financiera, comercial, crediticio, de servicios y proveniente de terceros países de DataCrédito Experian, (iii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información personal de Midatacrédito.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA: el PROMITENTE COMPRADOR acepta y declara firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los trámites a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** puedan ser realizado oportunamente, con las distintas entidades, como cajas de compensación, entidades financieras, entre otras.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA. PERFECCIONAMIENTO: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por

las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación:

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pai_Nombre	Cmp_Pai_Identificación	Cmp_Pai_Identificación_Expedita_en	
Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificación	Cmp_Alt_Identificación_Expedita_en	

Aceptación avalista y codeudor

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

LA PROMITENTE VENDEDORA

SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ
C.C 98.662.771 DE ENVIGADO,
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA
LAS GALIAS S.A.S.

INCLUYE ANEXO ANUNCIADOS:

- o CUADRO RESUMEN
- o ANEXO NO. 1: LINDEROS INDIVIDUALES DEL INMUEBLE PROMETIDO
- o ANEXO NO. 2: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE
- o ANEXO NO. 3: OTROSI EN CASO DE HABERLO
- o ANEXO NO. 4: PODER EN CASO DE HABERLO
- o ANEXO NO. 5: CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

ANEXO NO. 5

CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

CLAUSULA NO. 01: El inmueble tiene instalación de gas domiciliario, pero el costo de la instalación, de la matrícula y del contador serán por cuenta exclusiva de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si decide solicitar el servicio a la respectiva empresa de servicios públicos de gas domiciliario.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

(EL) (LA) (LOS) AVAL Y CODEUDOR

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO)	Código: ADN-FDR-185 Versión: 03 Última Actualización: 06/08/2025 Página 1 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

CUADRO RESUMEN

1. LA PROMITENTE VENDEDORA:

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

2. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre y Apellidos	Cédula No	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificación	Cmp_Pal_Identificación_Expedida_en	Cmp_Pal_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	Teléfono	Con Domicilio en	Profesión
Cmp_Pal_Direccion	Cmp_Pal_Telefono - Cmp_Pal_Celular	Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Ocupacion
Dirección Laboral	Teléfono Trabajo	Empresa	Cargo
Cmp_Pal_Oficina_Dir	Cmp_Pal_Oficina_Tel	Cmp_Pal_Empresa	Cmp_Pal_Cargo
Barrio	Correo Electrónico		
Cmp_Pal_Barrio	Cmp_Pal_CorreoE		
Nombre y Apellidos	Cédula No	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificación	Cmp_Alt_Identificación_Expedida_en	Cmp_Alt_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	Teléfono	Con Domicilio en	Profesión
Cmp_Alt_Direccion	Cmp_Alt_Telefono - Cmp_Alt_Celular	Cmp_Alt_Ciudad	Cmp_Alt_Ocupacion
Dirección Laboral	Teléfono Trabajo	Empresa	Correo Electrónico
Cmp_Alt_Oficina_Dir	Cmp_Alt_Oficina_Tel	Cmp_Alt_Empresa	Cmp_Alt_Email

2A. AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)
Agr_Datos_Avalista

3. INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

Municipio y/o Ciudad de ubicación Inmueble	Nombre Proyecto	Unidad
Mor_Ciudad	Pry_Nombre -	Unidad_Nombre
Matrícula Inmobiliaria en Mayor Extensión		Mor_No_Matrícula_Inm

4. PRECIO DEL INMUEBLE

Valor ofertado en salarios mínimos mensuales legales vigentes	90
Valor estimado inicialmente y ofertado a la fecha de escrituración, convirtiendo los salarios mínimos mensuales a pesos, de la casilla anterior y proyectando el incremento anual del salario mínimo mensual legal vigente a dicha fecha \$Agr_Vlor_SubTotal	Agr_Vlor_SubTotal_Letras
Valor Descuento \$Agr_Vlor_Descuento	Agr_Vlor_Descuento_Letras
Valor estimado de venta después de descuentos, a la fecha de escrituración, convirtiendo los salarios mínimos mensuales a pesos y proyectando el incremento anual del salario mínimo mensual legal vigente a dicha fecha. \$Agr_Vlor_Venta	Agr_Vlor_Venta_Letras

5. Plan de Pagos. A continuación, se resume en un cuadro el plan de pagos.

a4. SEPARACIÓN	\$ Pago_Sep_Vlor
a4. TOTAL, CUOTAS MENSUALES	\$ Multi_Cuotas
a1. CESANTÍAS	\$ Plan_Pago_Cesantias_VlorProg
a2. AHORRO PROGRAMADO 1	\$ Pln_Pgo_AhoroProgramado_1_Vlor
a2. AHORRO PROGRAMADO 2	\$ Pln_Pgo_AhoroProgramado_2_Vlor
a3. CUENTA AFC 1	\$ Pln_Pgo_CuentaAFC_1_Vlor
a3. CUENTA AFC 2	\$ Pln_Pgo_CuentaAFC_2_Vlor
b. SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR \$Pln_Pgo_Subsidio_Vlor	\$ Plan_Pago_Subsidio_Vlor
c. CRÉDITO HIPOTECARIO	\$ Agr_Vlor_Credito

a) Por Concepto de Recursos Propios

A1) CESANTÍAS			
Fecha	Fondo	Titular de Cesantías	Valor
Plan_Pago_Cesantias_FechaPro	Plan_Pago_Cesantias_Entida	Plan_Pago_Cesantias_Comprado	Plan_Pago_Cesantias_VlorPro

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO)	Código: ADN-FOR-183 Versión:03 Última Actualización: 06/08/2025 Página 2 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

A2) AHORRO PROGRAMADO				
Fecha	Entidad	Cuenta No	Titular Cuenta	Valor
Pin_Pgo_AhoroProg ramado_1_Fecha	Pin_Pgo_AhoroProgramad o_1_Entidad	Agr_Num_Ahoro_Progr amado	Pin_Pgo_AhoroProgramado_1_Te rcero	Pin_Pgo_Ahoro Programado_1_ Valor
Pin_Pgo_AhoroProg ramado_2_Fecha	Pin_Pgo_AhoroProgramad o_2_Entidad		Pin_Pgo_AhoroProgramado_2_Te rcero	Pin_Pgo_Ahoro Programado_2_ Valor

A3) CUENTA AFC			
Fecha	Entidad	Titular Cuenta	Valor
Pin_Pgo_CuentasAFC_1_Fech a	Pin_Pgo_CuentasAFC_1_Entida d	Pin_Pgo_CuentasAFC_1_Tercero	Pin_Pgo_CuentasAFC_1_Valo r
Pin_Pgo_CuentasAFC_2_Fech a	Pin_Pgo_CuentasAFC_2_Entida d	Pin_Pgo_CuentasAFC_2_Tercero	Pin_Pgo_CuentasAFC_2_Valo r

A4) SEPARACION Y CUOTAS MENSUALES			
Cuota No	Fecha	Valor	Estado
SEPARACION	Pago_Sep_Fecha	Pago_Sep_Valor	Cancelada
Plan_Pago_Cuota_No	Plan_Pago_Fecha	Plan_Pago_Valor	Plan_Pago_Cuota_Estado

b) Por Concepto de Subsidio Familiar de Vivienda

Un primer pago por la suma de \$ Plan_Pago_Subsidio_Valor Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio familiar de vivienda asignado por Pin_Pgo_Subsidio_Entidad quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RSUB
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RSUB
LA APROBACION DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	Trm_Fecha_Cumplida_ASUB
ACTA DE ASIGNACION	Agr_Numero_Asignacion_subsidio
Beneficiarios del subsidio	
Agr_Beneficiario_subsidio	

Un segundo pago por la suma de \$ Plan_Pago_Subsidio_Valor.2 Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio concurrente asignado por el Gobierno Nacional con la entidad Pin_Pgo_Subsidio_Entidad.2 , quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO .

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	
LA APROBACION DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR (en caso de que aplique) deberá allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se aprueba prórroga al subsidio de vivienda.

c) Por Concepto de Crédito Hipotecario

La suma de \$ Agr_Valor_Credito con el producto de un Crédito hipotecario otorgado por Agr_Entidad_Credito , quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD CREDITICIA.

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD CREDITO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RPRC
SE RADICO SOLICITUD CREDITO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RPRC
APROBACION DEL CREDITO FUE EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_APRC

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO)	Código: ADN-FOR-185 Versión:03 Última Actualización: 06/08/2025 Página 3 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes convienen que las cuotas de pago mensual pactadas en el presente contrato en el Numeral 5º (PLAN DE PAGOS) de este cuadro resumen y que reporten en estado vencido con fecha anterior a la de suscripción de este documento, podrán ser canceladas con la siguiente cuota programada con posterioridad a la suscripción de este documento, purgándose así la mora del deudor.

5. **FECHA HORA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DE HIPOTECA:**
 FECHA: Prg_ActividadFEEI HORA: 10:00 AM EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO NOTARIAL DE MANIZALES
7. **FECHA DE ENTREGA INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** Prg_ActividadFEEI
8. **CIUDAD, DIRECCIÓN Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:**

Ciudad	Dirección	Teléfono
Cmp_Pai_Ciudad	Cmp_Pai_Direccion	Cmp_Pai_Celular Cmp_Pai_Telefono
Correo Electrónico	Cmp_Pai_CorreoE	

CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CIUDAD	DIRECCION	TELEFONO	EMAIL
BOGOTA D.C	AV CARRERA 9 No 101 - 57 PISO 6 EDIFICIO NAOS EMPRESARIAL	3009130004	notificaciones@galias.com.co
MANIZALES	CALLE 22 No 20-56 PISO 9	3009130004	

9. **OBSERVACIONES:** De las sumas recibidas como separación del negocio, se aplica (N/A) como abono a Gastos de Avalúo, Estudio de Títulos, Impuesto, Estudio de Crédito, Impuesto de Beneficencia y Registro.

10. POR CONCEPTO DE GASTOS DE ESCRITURACION.

GASTOS DE ESCRITURACIÓN	
FECHA	VALOR
Plan_Pago_Gastos_Esc_Fecha	Plan_Pago_Gastos_Esc_Valor

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto. Existen gastos que se causan con la simple ejecución del presente contrato y su soporte es este mismo documento como son los gastos de papelería, mensajería, entre otros, que se hacen de manera masiva para todos los clientes.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Concepto	% Comprador	% Comprador	% Vendedor	% Vendedor
	☐ OPCIÓN 1	☐ OPCIÓN 2	☐ OPCIÓN 1	☐ OPCIÓN 2
Gastos de Rentas (Boleta de Beneficencia) y de Registro de la Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos Notariales de Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos para la Hipoteca (Avalúo, Estudio de Títulos, Certificado de habitabilidad, Estudio de Crédito, Notariales de Hipoteca, Rentas y Registro, papelería, autenticaciones, certificados de tradición y demás)	100%	100%	NO	NO
Los gastos de papelería, trámites, diligencias legales, fotocopias, correo certificado y otros para este negocio son: \$ 409.000	100%	100%	NO	NO
Gastos de Liberación del gravamen hipotecario en mayor extensión	NO	NO	100%	100%

El Promitente Vendedor ha informado al Promitente Comprador las distintas opciones que se tienen para asumir los gastos antes señalados, conforme a la legislación civil, en consecuencia las partes hemos pactado la proporción que cada una asumirá marcando con una (x) sobre cada opción, indicando el porcentaje que cada parte debe pagar respecto de los gastos de escrituración, legalización del negocio, registro, beneficencia, impuestos, estudio de títulos, papelería entre otros, antes señalados, en consecuencia las partes hemos discutido las proporciones que pagará cada una y estamos de acuerdo con estas como se indicó y señaló en el anterior cuadro, en consecuencia luego de haber pedido las explicaciones y ampliación de información correspondiente por parte del Promitente Comprador y una vez expresadas por el Promitente Vendedor, en señal de aceptación y estando plenamente de acuerdo, se suscribe la presente cláusula por el cliente.

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: ADN-FOR-165 Versión:03 Última Actualización: 06/06/2025 Página 4 de 5
--	---	--

Se aclara que el valor de los gastos previamente señalados es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas, para cada rubro respectivamente al momento de hacer los pagos por cada concepto.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

11 COMPROMISOS ESPECIALES

Estos compromisos especiales aplicaran según sea el caso para cada Cliente, si usted llega a tener compromisos especiales con la Constructora debe verificarlos en el cuadro correspondiente a cada literal, en caso de estar vacío dicho cuadro significa que usted no tiene obligación o compromiso especial en cuanto a ese literal.

- a) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** (avalista y codeudor en caso de que en el negocio se hayan incluido estas figuras y según la denominación que le de la entidad financiera) deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS, cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA los

SEG_Accion_A

- b) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los,

SEG_Accion_B

- c) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** se comprometen a manejar cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA y/o desembolso del subsidio de vivienda

SEG_Accion_D

- d) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_E

- e) **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los soportes correspondientes a los

SEG_Accion_C

- f) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_H

- g) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_I

- h) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_J

- i) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_G

- j) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO)	Código: ADN-FOR-165 Versión:03 Última Actualización: 06/06/2025 Página 5 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

SEG_Accion_F

- k) EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_K

- l) EL PROMITENTE COMPRADOR informa que ha elegido que el inmueble, contenga las siguientes características especiales:
Instalar muro divisorio (si o no)

Agr_Vari Valor_MUR

12. Entendiendo que la CONSTRUCTORA solo efectuará devolución de los recursos en la cuenta del titular de las negociaciones detalladas a continuación:

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular de la cuenta
Cmp_Pal_Banco	Cmp_Pal_TipoCta	Cmp_Pal_NumeroCta	Cmp_Pal_Nombre

13. Entiendo y autorizo a EL PROMITENTE VENDEDOR a realizar consultas en centrales de riesgo y en cualquier base de datos que sirvan para garantizar el cumplimiento y el buen desenvolvimiento del negocio. Para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR deja constancia a la firma del presente documento que realizó consulta en base de datos como, a modo de ejemplo, DATA CREDITO, con el fin de generar compromisos, entre otras obligaciones por parte del cliente, en caso de que aplique, en la(s) siguiente(s) fechas,

Fecha de Consulta
Cmp_Pal_FechaConsulta

14. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR, en la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscritos con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación:

Aceptación de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificación	Cmp_Pal_Identificación_Expedita_en	
Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificación	Cmp_Alt_Identificación_Expedita_en	

Aceptación avalista y codeudor

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

15. Aceptación de la PROMITENTE VENDEDORA

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN-FOR-185 Versión: 03 Última Actualización: 08/06/2025 Página 1 de 19
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

Mcrr_Nombre
Inmueble: Uni_Numero

Entre los suscritos a saber **SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en Cali, identificada(o) con la cédula de ciudadanía 98.662.771 expedida en Envigado, quien obra en calidad de Apoderado General conforme al poder otorgado mediante escritura pública N° 0035 del 12 de ENERO del 2023 suscrita en la Notaría 21 del círculo de Bogotá y, por lo tanto en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, comercial, anónima, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de la Escritura Pública número 2594 otorgada el día 12 del mes de mayo de 1992 en la Notaría 4ª. De la ciudad de Manizales, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte; y de la otra la(s) persona(s) que se relacionan en el Numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN, obrando en nombre (s) propio (s); quien (s) en adelante se denominará (n) (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro de Resumen Numeral 2 A, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábiles para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominará(n) **EL AVALISTA Y CODEUDOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha tres (03) de marzo de dos mil veinte (2020), la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** No. 3-1 92778, por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTÁ**.

SEGUNDA. Que mediante documento privado suscrito el veintitrés (23) de junio de dos mil veintiuno (2021), **LAS PARTES** suscribieron **OTROSÍ No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se facultó al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibir el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-238412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales en lugar del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-10577 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

TERCERA. Que, mediante documento privado del veintitrés (23) de septiembre del dos mil veintidos (2022), se suscribió el **OTROSÍ No. 2 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** No. 3-1 92778, registrándose con el No. 2-1 109922, en el adelante **CONTRATO DE FIDUCIA** celebrado entre **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, con el fin de permitir el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado **MIRADOR DE LOS ALCAZARES**, cuyo objetivo es el siguiente:

***4.1. FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar los **INMUEBLES**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** de vivienda de interés prioritario (VIP) de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - i. De los **COMPRADORES** por los aportes que hacen con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado, así como los subsidios, y cualquier otro recurso que se genere en razón a la negociación de la unidad de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 - iv. De los desembolsos de los subsidios de vivienda que a los **COMPRADORES** les otorguen las cajas de compensación familiar.
 - v. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiera, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO** dentro de los tres (3) días siguientes a que reciba la instrucción, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponde a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

(...)

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: AGN-PGR-145 Versión: 03 Última Actualización: 06/06/2025 Página 2 de 19
-----------------------------------	--	--

CUARTA. Que mediante Escritura Pública número mil quinientos quince (1.515) otorgada el nueve (09) de marzo de dos mil veinte (2020) ante la Notaría Segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de Manizales, fue transferido al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-216394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

QUINTA. Que mediante Escritura Pública número nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257) otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notaría Segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de Manizales, fue transferido al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-238412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Igualmente, mediante esta misma escritura pública fueron englobados los inmuebles **100-216394 y 100-238412**, resultando el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **100-244705** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

SEXTA: Que mediante documento privado de fecha quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022), se suscribió **OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 109922**, por el cual, se incluyeron cuatro (4) locales comerciales a la descripción del **PROYECTO**.

SEPTIMA. Que mediante Escritura Pública número mil ciento noventa y uno (1.191) otorgada el siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024) ante la Notaría Segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de Manizales, se constituye el desarrollo del proyecto **CONJUNTO CERRADO ARTTICO-PROPIEDAD HORIZONTAL** en el folio 001 identificado con número de matrícula inmobiliaria número **60C-2248331** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, cuyo actual propietario es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**.

OCTAVA. Advierte la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S. A.**, y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido integralmente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que conlleva con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** haya(n) sido obligado(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado; respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la **PROMITENTE VENDEDORA** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto **CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) declaran conocer el contrato de fiducia mercantil celebrado el veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022) entre constructora las GALIAS S.A.S y Fiduciaria Bogotá S.A en el cual se realizó la **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

PARAGRAFO TERCERO: La presente promesa es suscrita directamente por la **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de **PATRIMONIO AUTONOMO**, **EL FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en Los Proyectos, de las cuales deberá remitir relación a la **FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el **FIDEICOMITENTE** y deben incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO CUARTO: Mediante el contrato de fiducia mercantil del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**, de común acuerdo entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** y **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** se establece un tiempo de duración para el periodo de construcción de 24 meses a partir de la firma del mismo.

NOVENA. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá interpretarse en primera medida por la intención de las partes, y por los siguientes literales:

1. Los plazos en días establecidos en este Contrato y sus Anexos, se entienden como días hábiles, salvo que de manera expresa se indique que se trata de días calendario.
2. Cuando el vencimiento de un plazo corresponda a un día no hábil, el vencimiento del plazo se traslada al día hábil siguiente. Entiéndase para estos efectos, como días hábiles, de lunes a vienes, siempre y cuando no sean festivos.
3. Los términos o denominaciones que se encuentren en singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que se encuentren en género femenino, también se aplicarán en género masculino y viceversa, cuando el contexto lo requiera.

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLÁUSULAS 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: ADN-FOR-185 Versión: 03 Última Actualización: 05/06/2025 Página 3 de 19
-----------------------------------	---	--

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes: **DESCRITOS EN EL CUADRO RESUMEN Numeral 3**, que hace parte del **CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES** que en adelante se denominará **EL PROYECTO**.

Los linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encuentra(n) contenido(s) en el **ANEXO 1**, el cual forma parte integral de este Contrato, no obstante, las cabidas mencionadas se dan como cuerpo cierto. El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hace(n) parte del **PROYECTO**, situado en la ciudad de **Manizales**. El **PROYECTO** cuya construcción se adelanta sobre un globo de terreno alindado como aparece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal si lo hubiera o en la escritura pública de compraventa.

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. - EL PROYECTO, lo ha venido construyendo LA PROMITENTE VENDEDORA con sus propias expensas, sobre un lote de terreno de propiedad del FIDEICOMISO, en virtud de la transferencia a título de FIDUCIA MERCANTIL acto que se celebró mediante escritura pública número nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257) otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notaría segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de **Manizales**, sobre el folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-238412 y mediante escritura pública número Mil quinientos quince (1.515) otorgada el nueve (09) de marzo de dos mil veinte (2020) ante la Notaría Segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de **Manizales** se celebró transferencia a título de FIDUCIA MERCANTIL sobre el folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-216394 a favor del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN escrituras que se encuentran debidamente registradas en la oficina de instrumentos públicos de Manizales. Mediante la escritura número nueve mil doscientos cincuenta y siete (9.257) otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) ante la Notaría segunda (02) del circuito Notarial de la ciudad de **Manizales** se efectúa englobe de las matriculas inmobiliarias No. 100-238412 y No. 100-216394, acto mediante el cual da origen al LOTE identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-244795 y, se desengloba mediante escritura pública número mil ciento noventa y uno (1.191) otorgada el siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024) ante la Notaría Segunda (02) del Circuito Notarial de la ciudad de **Manizales**, resultando el folio útil identificado con número de matrícula inmobiliaria número 100-256825 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales sobre el cual se desarrollará el **CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LOS ALCAZARES**.

CLÁUSULA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. - Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción y/o Urbanismo expedida por el curador urbano Nro. 1, según licencia de construcción 22-1-0284-LC de fecha ejecutoriada 01 de Septiembre de 2022 de la Ciudad de **Manizales**, planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.
- Con este contrato de promesa se firma por las partes el **ANEXO No. 2 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compraventa. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES tiene(n) derecho a exigir y lo que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligada a entregar.
- En el caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se le entregara un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y por lo tanto, no podrá ser exigidos a LA PROMITENTE VENDEDORA por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.
- Los planos ambientados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto. Las modificaciones sustanciales serán incorporadas en la página web www.galias.com.co de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S. A. Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble modelo, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.
- Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra.
- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del PROYECTO de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA en el

inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

- g) **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan que las etapas de construcción del proyecto, diferentes a la adquirida por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, parqueaderos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se les ha explicado mostrado y ha aceptado, que existe una posibilidad de que se construyan apartamentos diferentes a VIP con parqueadero privado, con diseño diferente de los inmuebles que se están negociando actualmente, en cuanto áreas y acabados, así mismo el número de inmuebles totales puede variar como resultado del cambio de producto.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 005 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **COMPRADORES**, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO**, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA**, no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARAGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato se incluye un par telefónico, pero no línea telefónica, ni aparato telefónico.

PARAGRAFO CUARTO: SI EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) llegare(n) a contratar obras adicionales, el costo de estas obras deberán ser canceladas por anticipado y sobre los materiales que **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suministre(n), **LA PROMITENTE VENDEDORA** no da ninguna garantía, y en caso de tener que efectuar alguna reparación que llegase a comprometer estos materiales, los materiales para las reparaciones deberán ser suministrados nuevamente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Y si se terminase este contrato por cualquiera de los motivos descritos en la **CLÁUSULA CUARTA**, el costo adicional de estas obras adicionales que ya han sido ejecutadas parcial o totalmente, no será reintegrado. **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrá(n) retirar los materiales que no se hayan utilizado y desprender las mejoras efectuadas, siempre y cuando que ello se haga sin detrimento del inmueble.

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de los inmuebles descritos en la cláusula primera es la suma indicada en el Numeral Cuarto (4) del **CUADRO RESUMEN**, cuadro éste que, firmado por ambas partes, se considera parte integral del presente contrato de Promesa de Compraventa, la cual será cancelada por **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN**.

- a) Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios y subsidio familiar **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberán depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada en el párrafo octavo de esta cláusula, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, ahorro programado y/o cuenta AFC, caso en el cual se deberán depositar en la cuenta según instrucción de giro entregada por el **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**.
- b) Permitir que **LA PROMITENTE VENDEDORA** consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC.
- c) **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se compromete a inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa y presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.
- d) Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el(los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**.
- e) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a cargo de **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por el **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** con ocasión de tales retiros.
- f) Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante **LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO**, no ha sido aprobado el subsidio **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. El **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.
- g) Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada en la Cláusula Novena de la Promesa de Compraventa, **EL (LA) (LOS) PROMITENTES**

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN-FOR-185 Versión: 03 Última Actualización: 06/08/2025 Página 5 de 19
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

COMPRADORES se comprometen a presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por la **ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO**, copia de la resolución o carta expedida por la **ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO** donde conste prórroga del subsidio familiar de vivienda. Este plazo aplica también para el caso en que se adelante la escritura de compraventa.

Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de compraventa lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono a la cuenta que el **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**(s) indique para tales efectos.
3. Si se incluye en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se obliga a entregar al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibido de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:
 - c Certificación bancaria vigente
 - c Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
 - c Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías

PARAGRAFO PRIMERO: En virtud del presente documento, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a **LA ENTIDAD FINANCIERA** en la cual se abrió o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**, las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el Literal a2). Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN**, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por el **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto derivado directamente del a celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** a favor del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**. Así mismo en caso de que (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas en el Literal a1) y el Literal a3) respectivamente del Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor del **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**.

PARAGRAFO SEGUNDO: (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la **ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR** para que proceda a desembolsar en la cuenta directa del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos:

- a) Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya constituido las garantías a que hace referencia el decreto único reglamentario 1077 de 2015.
- b) Que el subsidio y el crédito mencionados en los Literales b) y c) del Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** hayan sido aprobados.

Para el desembolso del subsidio de vivienda, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** generaran intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARAGRAFO TERCERO: (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) **ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** para que la(s) sumas correspondiente(s) a los créditos sea(n) entregada(s) directamente al **FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTA**.

PARAGRAFO CUARTO: A) La suma indicada en el Literal b) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo al Decreto nacional 1077 de 2015.

- B) Los Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el Literal b) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Además, si se comprueba que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que les fuera adjudicado el subsidio familiar de vivienda, serán sujetos a las sanciones de ley, y podrá verse abocado a investigaciones penales por el delito de fraude de subvenciones o el que corresponda según el ente investigador.
- C) **OBLIGACIÓN ESPECIAL:** EL **PROMITENTE VENDEDOR** Y (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** declaran, que al otorgar la Escritura de Compraventa del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato, ésta se hará a nombre del Beneficiario jefe de hogar o de alguno de los miembros que figuren en la Carta de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, se hará constar los

membros integrantes del hogar beneficiario, sin incluir personas que no pertenezcan al mismo y en ella se dejará constancia de los puntos que describe el capítulo de escrituración citados en la Carta de Asignación del día que se encuentra relacionado en el Numeral 5, Literal b del Cuadro Resumen, remitido por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR al Beneficiario la cual se protocolizará con la escritura.

- D) **SANCIONES:** (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES estará sometido a las sanciones tanto administrativas como penales señalados en la Ley.
- E) **RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO:** En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituírsele a la entidad otorgante. Si el valor del Subsidio ya se hubiere entregado al FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN para los efectos de la Adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- F) **ELEGIBILIDAD DEL PROYECTO:** De acuerdo al decreto nacional 1077 de 2015 art 2.1.1.1.1.2 La elegibilidad del proyecto para aplicar subsidios, se tendrá en cuenta que "Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas."
- G) Mientras se adelanta la tramitación del subsidio de vivienda (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de la PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARAGRAFO QUINTO: Dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del subsidio, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo LA PROMITENTE VENDEDORA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR no cancele el Subsidio por razones imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, este deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor de quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR así lo informe, para lo cual el presente contrato constituye un título ejecutivo.

PARAGRAFO SEXTO: En el evento que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO restrinja o cierre las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual el FIDEICOMISO LOTE ALCAZARES – FIDUBOGOTÁ, restituirá los dineros entregados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) sin deducciones y sin reconocimiento de intereses, salvo lo correspondiente a los impuestos, retenciones o gravámenes a las transacciones.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA la documentación requerida por la caja de compensación o la entidad encargada de otorgar el subsidio o subvención para POSTULARSE al subsidio de vivienda en la fecha establecida en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN (Este no aplica para subsidios ya aprobados).

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) a llevar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prorrogar al subsidio de vivienda, descrito en el literal b) del NUMERAL quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN (Este no aplica para subsidios vigentes a la fecha de entrega del inmueble pactada en el numeral séptimo (7) del CUADRO DE RESUMEN).

PARAGRAFO SEPTIMO: Sobre la suma descrita en el Literal c) del numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES reconocerá(n) y pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; intereses Anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por LA ENTIDAD CREDITICIA.

PARAGRAFO OCTAVO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10) de este Contrato, mediante consignaciones efectuadas en la FIDUCIARIA de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN identificado con NIT 830.055.897-7 CON LA TARJETA DE RECAUDO ASIGNADA PARA CADA INMUEBLE, obligándose éste a remitir a LA PROMITENTE VENDEDORA en sus oficinas correspondientes máximo tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la cuota que cancela e identificación del inmueble. LA PROMITENTE VENDEDORA solo registrará el ingreso de los valores entregados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES cuando este entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo, la misma remisión y en las mismas condiciones del comprobante de la transacción, se deberá hacer, en caso de pago por transferencia.

Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este

evento en concreto.

En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** aceptará pagos en **EFFECTIVO** por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)**. El personal de la Constructora tanto en Sala de Ventas como en Oficinas Administrativas, solo está autorizado para recibir, en efectivo, las sumas de dinero que corresponden al valor de la consulta ante las bases de datos de los operadores de información financiera (**DATA CREDITO Y CIPIN**).

En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. En todo caso, el promitente comprador declara que, en el evento en que realice pagos al **FIDEICOMITENTE** o a un tercero diferente al **FIDEICOMISO**, exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** por la destinación que de estos recursos realice **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

En caso de retardo en el pago de cualquier suma **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**. No obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida. En todo caso, los pagos que se reciban, se abonarán en primera medida a los intereses, de haberse causado, luego a las obligaciones en mora y por último, de quedar saldo a la siguiente cuota u obligación próxima a vencerse.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** comprometen cesantías y/o cuenta **AFC** como parte de pago de los inmuebles, se comprometen a cancelar a la **PROMITENTE VENDEDORA** intereses anticipados liquidados a la tasa legal vigente sobre el valor de las cesantías y/o cuenta **AFC**, a partir de la fecha comprometida para el desembolso hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado por parte de la entidad otorgante de estas.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El precio de la vivienda de Interés Social (**VIS**) o de la vivienda de interés prioritario (**VIP**), en caso que aplique, tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes de acuerdo a ley 368 de 1997 o de la norma que la modifique o sustituya. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** expresa que el riesgo (diferencia) de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, lo asume **LA PROMITENTE VENDEDORA** de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, vigentes a la fecha de escrituración; es decir, en caso que las proyecciones del salario mínimo, o variaciones del tope de la vivienda de interés, no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés prioritario vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar al tope de la vivienda de interés prioritario vigente a la fecha de escrituración. Lo anterior por cuanto el precio de venta del inmueble se realiza en salarios mínimos legales vigentes y al tope del tipo de vivienda (**VIS** o **VIP**) según lo determine la norma para el momento de escrituración.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Teniendo en cuenta que el precio de venta del inmueble es determinable, por estar atado a un indicador variable que cambia cada año según lo decretado por el gobierno nacional (salarios mínimos legales vigentes), es decir, el precio está en función de la variación del salario mínimo mensual legal vigente, razón por la cual el precio se actualizará cada cambio de año en la misma proporción en que cambie el salario mínimo mensual legal vigente. En consecuencia, la forma de pago estipulada en este contrato se actualizará cada cambio de año, recalculando las cuotas de acuerdo con el citado indicador. Esta variación puede ser positiva o negativa, es decir, que puede existir un saldo a favor del cliente o en contra, teniendo en cuenta que la Constructora proyecta el salario mínimo mensual legal vigente para cada cambio de año hasta la fecha de escrituración. Por lo tanto, manifiesto con la firma del presente contrato que he leído, comprendido y aceptado la cartilla explicativa de la venta y el plan de pagos anexo al presente contrato y lo he entendido.

LA CARTILLA EXPLICATIVA DE LA VENTA EN SALARIO EN MÍNIMOS PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE PAGOS ha sido previamente entregada al cliente en físico y se encuentra disponible en: <https://portalclientes.galias.com.co/>

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que señalará en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a abstenerse de entregar los recursos de que trata el presente contrato directamente al **FIDEICOMITENTE**, en atención a que deben ser entregados a la **FIDUCIARIA** conforme al mecanismo de recaudo establecido en el presente contrato. Se deja constancia que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** será responsable por las sumas de dinero que sean entregadas directamente al **FIDEICOMITENTE**.

CLAUSULA QUINTA: Para pagar la suma descrita en el Literal c) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** entregará(n) la Solicitud de

Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello a LA PROMITENTE VENDEDORA acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. Dicha solicitud con los documentos se debe entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA a más tardar en la fecha señalada en la NUMERAL Quinto (5) literal c) del Cuadro Resumen. En caso de que la documentación esté incompleta, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá negarse a recibir el formulario y los documentos incompletos, en este caso (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR están en la obligación de entregar los documentos completos a la PROMITENTE VENDEDORA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES solicitarán un crédito ante la ENTIDAD CREDITICIA, a través de LA PROMITENTE VENDEDORA por la suma descrita y valor descritos en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado al FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las bases de datos de los operadores de información financiera (DATACREDITO-CIFIN) en las fechas descritas en el numeral 13 del cuadro resumen, consultas debidamente autorizadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo así LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DÉCIMA TERCERA de este contrato.

Las moras que presente (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y AVAL Y CODEUDOR a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia.

PARAGRAFO PRIMERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR declaran conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso a omisión, falta, negligencia, demora o acto alguno imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del Crédito Hipotecario, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del Crédito Hipotecario, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARAGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, LA ENTIDAD CREDITICIA le manifiesta por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES que no le(s) otorga(n) el crédito o que se lo otorga parcialmente y éste(s) no allega(n) en un plazo adicional de DIEZ (10) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de LA ENTIDAD CREDITICIA en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima Tercera de este contrato, salvo que la causal de la negativa o de la disminución del crédito se atribuya a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), caso en el cual si habrá lugar a penalidad por incumplimiento del presente contrato. En caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR se encuentre(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y se hará efectiva la cláusula penal, LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá entonces a los diez (10) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, descontando los impuestos o gravámenes correspondientes las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, éste(s) deberá(n) restituirlos dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA. Sin embargo, si LA ENTIDAD CREDITICIA desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR le presentó(aron) o porque éste(s) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata la cláusula décima tercera de este contrato.

PARAGRAFO CUARTO: Después de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA, cuando ésta lo indique bien sea telefónicamente o por escrito los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR no cumple(n) con lo aquí estipulado, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o terminar inmediatamente y unilateralmente al

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN-FOR-185 Versión: 03 Última Actualización: 06/06/2025 Página 9 de 19
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

presenta contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal de que trata la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa

PARÁGRAFO QUINTO: Si Pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por LA PROMITENTE VENDEDORA a LA ENTIDAD CREDITICIA; el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Si pasados ciento treinta y cinco (135) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de crédito sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que efectúen (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán a las cuotas u obligaciones pendientes en el presente contrato, y si existiere un saldo, luego de esta operación, se abonará a la obligación más próxima por vencerse.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y se hará efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO NOVENO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR se compromete con LA PROMITENTE VENDEDORA a cumplir con los compromisos señalados en el numeral 11 en el cuadro de resumen. En caso de incumplimiento de estos compromisos por parte EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR se dará por terminado el contrato, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial y dando aplicación a la cláusula penal.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación o verificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica; LA PROMITENTE VENDEDORA podrá enviar comunicado escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR informando al respecto; y concediendo el plazo de 20 días calendario para que el PROMITENTE COMPRADOR realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que LA PROMITENTE VENDEDORA no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará al PROMITENTE COMPRADOR carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, salvo el descuento de impuesto o gravámenes legales.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR declaran conocer todas las condiciones para el acceso, la vigencia y las causales de terminación de la cobertura de la tasa de interés FRECH otorgadas por el Gobierno Nacional para la financiación de vivienda nueva a través de créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional, de que trata el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, en particular que se le ha informado y así lo ha aceptado, que el BENEFICIO ESTÁ SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE COBERTURA PARA LOS CRÉDITOS AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO y a la aprobación de los mismos por el Banco de la República con cargo al FRECH, de tal manera que si al momento del desembolso programado del crédito hipotecario relacionado en el literal c) Numeral Quinto (5), no existe la disponibilidad de los recursos para dicha cobertura, EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR conocen y aceptan que dicho crédito se desembolsará sin acceso a la cobertura del FRECH, por lo anterior con carta adjunta a la promesa de compraventa ha firmado autorizando el desembolso del crédito sin la cobertura del FRECH, carta que solo se aplicará si al momento de solicitar el desembolso del crédito, no existe la disponibilidad de los recursos por parte del Gobierno Nacional.

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles objeto de esta promesa son de propiedad del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN que los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal o los que señale obligatoriamente la ley.

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el inmueble en mayor extensión se podrá constituir una hipoteca abierta para garantizar el crédito otorgado para desarrollo del proyecto, gravamen que el LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a cancelar antes o en la misma escritura en que se realice la transferencia del inmueble a EL (LA) (LOS) PROMITENTES

COMPRADORES.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender y del predio de mayor extensión, por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley, y que estará este trámite en cabeza de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.

CLÁUSULA SEPTIMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL PROYECTO del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta promesa se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 del 2001. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, etc., todo lo cual aceptan desde ahora (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, usos, destinaciones y demás que requiera, sin afectar directamente el área de la unidad privada, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen.

CLÁUSULA OCTAVA: DESTINACIÓN.- El bien prometido en venta materia de este contrato se destinarán exclusivamente a vivienda. Esta destinación no podrá ser varada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL. - La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el Numeral Séptimo (7) del CUADRO RESUMEN, no obstante, el señalamiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo adicional de ciento ochenta (180) días calendario más para efectuar dicha entrega, cuando por causas que no le sean imputables, la entrega no pueda realizarse en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones, se considera que todo lo relacionado con los servicios públicos, no es imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dado que esta labor requiere la intermediación con la Alcaldía del municipio y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios, prestadoras de los diferentes servicios, tanto para la aprobación de diseños, interventoría y recibo de toda la infraestructura, y que la conexión de dichos servicios depende de todas estas labores, en este plazo no habrá incumplimiento, ni derecho a reconocimiento de ningún interés. Si vencido el plazo adicional ella no se hubiere hecho (la entrega), deberán reconocer durante los seis (6) meses siguientes una suma equivalente al CERO COMA SEIS POR CIENTO (0.6%) del valor entregado por el cliente, que se pagará en forma proporcional al tiempo transcurrido entre la fecha prometida para la entrega del inmueble más los ciento ochenta (180) días adicionales previstos en esta Cláusula y la fecha real de la entrega del inmueble, lo anterior no aplica en los eventos que no se realice la entrega por falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera. Pasado el sexto mes de elarse reconociendo la suma de intereses, se entiende que hay incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES podrán aplicar contra ésta lo previsto en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de este contrato, salvo los eventos como falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza y eventos como: huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas, pandemias, epidemias, paros o manifestaciones que afecten la actividad, etc., sin que medie culpa o negligencia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Una vez los inmuebles prometidos en venta están terminados y listos para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo harán saber por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado o correo electrónico. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo al manual del propietario que se entrega con el apartamento y que hace parte del presente contrato, en dicha acta se indicará el plazo en que se compromete a corregirlos, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES por cualquier concepto o las expensas, gastos, impuestos y servicios públicos, que se causen a partir de este día. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no se presentaron a recibir los bienes, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, este le comunicará la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para **LA PROMITENTE VENDEDORA**, las razones alegadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no sean aceptadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y, mientras esto ocurre, el inmueble se dará por recibido por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al momento de la entrega material y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y de los intereses estipulados la CLÁUSULA CUARTA

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN-PDR-185 Versión 03 Última Actualización: 06/05/2025 Página 11 de 19
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

de este contrato, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES suscribirán en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES paguen dicha suma al FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBONBON sea en dinero o mediante el desembolso. Si se presenta el evento previsto en el PARÁGRAFO SÉPTIMO de LA CLÁUSULA CUARTA, este pagaré servirá para exigir ejecutivamente el pago de dicha suma.

PARAGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA CUARTA de esta promesa o si LA ENTIDAD CREDITICIA no ha aprobado y desembolsado el crédito para cancelar la suma indicada en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

PARAGRAFO TERCERO: En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. No obstante, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran que conocen y aceptan que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructoras. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARAGRAFO CUARTO: Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES los costos de la instalación del medidor y del calentador.

PARAGRAFO QUINTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía COENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ya que a partir del 1 de Enero de 2008 se realizará el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994.

PARAGRAFO SEXTO: TRÁMITE DE POSVENTAS. Toda posventa deberá presentarse a través del canal que disponga la PROMITENTE VENDEDORA, y especialmente mientras no exista una falla o cambio a través del módulo o página web de la PROMITENTE VENDEDORA, es decir, a través de las siguiente página web: www.galias.com.co, en el módulo de posventas, una vez recibida la posventa, se evaluarán los términos de la garantía pactados la cual es de un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, así como la legislación, es decir, que el peticionario sea el propietario o un autorizado o delegado del mismo, junto con su prueba, y posteriormente, si se encuentra pertinente al examinarse lo anterior, se realizará una visita al inmueble, para lo cual se informará a EL PROMITENTE COMPRADOR la fecha de visita la cual se realizará en horario de 7:00 A.M. a 5:00 P.M., excepcionalmente se podrá, por la urgencia o magnitud, fijar en otro horario. A dicha visita se compromete EL PROMITENTE COMPRADOR a asistir directamente o dejando un autorizado, por escrito, y a permitir el ingreso para inspeccionar, así como a firmar el acta de visita, en caso de no firmar solo con la manifestación del PROMITENTE VENDEDOR o sus delegados, de haber visitado y registrar en el acta de visita la negativa de firma o de no permitirse el ingreso, se entenderá que cumplió con la visita y se dará por desistida la posventa. Si por alguna razón no puede asistir el día programado EL PROMITENTE COMPRADOR, deberá presentar a través de la página web en el módulo de posventas otra petición informando de la cancelación, previamente a la fecha de visita, y se procederá a citar nuevamente, si en esta segunda oportunidad no se presenta EL PROMITENTE COMPRADOR o su delegado debidamente autorizado, se entenderá por desistida la posventa.

PARAGRAFO SÉPTIMO: ENTREGA DEL INMUEBLE: Al momento de la entrega el PROMITENTE COMPRADOR No podrán abstenerse de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles. En caso de no estar de acuerdo con los acabados o con los materiales y elementos o el estado del inmueble o las áreas comunes, deberá dejar constancia en el acta de entrega, para proceder a tramitar la correspondiente posventa. Por tanto, si EL PROMITENTE COMPRADOR se abstiene(n) de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave del INMUEBLE quedará a disposición de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR, en igual sentido ocurrirá cuando citado para la entrega, el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presenta, salvo que previamente justifique su inasistencia, para lo cual se procederá a citar por una segunda vez y si no se logra se dará por entregado en la forma antes prevista, suscribiéndose el acta de entrega con fundamento en la presente cláusula solamente por el(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el día señalado en la citación para la entrega, la que será plena prueba de la entrega, de acuerdo a lo acordado por las partes en la presente cláusula, por lo que para efectos de garantía y temas de vigilancia de enajenadores que realizan los municipios a los constructores esta acta será la constancia de entrega con la acta firma del PROMITENTE COMPRADOR. En igual sentido se aplicará para las zonas comunes esenciales el presente procedimiento de entrega, que se entiende dada por entregada la respectiva área común no esencial, ya que las áreas comunes esenciales se entienden entregadas con la primera unidad privada.

CLÁUSULA DÉCIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) del CUADRO RESUMEN. Para el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera

expresa que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no están a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial (condición resolutoria expresa).

En caso de incumplimiento a la obligación de asistir en la fecha y hora pactadas para la firma de la escritura, no servirá como excusa la falta de conocimiento de la fecha de la carta de aprobación del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de Compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses, salvo los impuestos o gravámenes a los movimientos financieros vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la firma de la escritura (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que LA PROMITENTE VENDEDORA haya expedido PAZ Y SALVO en donde consta que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ha(n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el Numeral Quinto (5) y Numeral Décimo (10) del Cuadro Resumen.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES para el otorgamiento de la escritura pública no comparece junto con su cónyuge o compañero(a) permanente, por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula DECIMA TERCERA del presente contrato, en caso de que aplique.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS.- Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que LA PROMITENTE VENDEDORA cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a PAZ Y SALVO a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, tal como lo obliga la Ley y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente. No obstante las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar todos los documentos necesarios para que la Entidad encargada realice el respectivo desenglobe de la vivienda objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa, dicho trámite de radicación de documentos será gestionado directamente por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., sin que los tiempos que tome la entidad sean responsabilidad de la Constructora, no obstante, se entenderá cumplida esta obligación con la radicación de la escritura de constitución o adición de la propiedad horizontal, teniendo en cuenta la integración catastro registro que señala la ley 1579 de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES dedaran expresamente que, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, entendiéndose también cuando se da por entregado del parágrafo séptimo de la cláusula novena, se comprometan a pagar las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de propiedad horizontal, (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL).

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega material o del día en el cual se entienden entregados los inmuebles de acuerdo con la CLÁUSULA NOVENA, será de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES el pago de servicios Públicos tales como: energía teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL.- El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere afianzado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se afianzó a cumplir el pago de la suma de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000 M/CTE)**. Esta suma podrá ser exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere afianzado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se afiane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la

LAS GALIAS CONSTRUTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN-FCR-185 Versión: 03 Última Actualización: 06/06/2025 Página 13 de 19
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permitan los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, o demostrarse el cumplimiento, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso que las sumas que corresponden al precio y gastos de escrituración derivadas del presente contrato fueran administradas por una sociedad FIDUCIARIA, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES facilitan al PROMITENTE VENDEDOR, para en caso de incumplimiento instruya al fideicomiso con el fin de que de aplicación a la presente cláusula. La presente cláusula penal, se pacta con función de apremio.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: RESOLUCION DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la JUSTICIA ORDINARIA para la resolución de las diferencias

SI	NO
----	----

Se acudirá a TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO para la resolución de las diferencias

SI	NO
----	----

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento puede generar los costos de los Árbitros y del Centro Arbitral entre otros, que se deban asumir entre las partes, así como entendemos que es un tribunal arbitral y hemos indagado y realizado todas las preguntas que nos surgieron sobre esta forma de justicia, previamente la firma del presente contrato, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, lo anterior, en caso que se haya seleccionado justicia arbitral para constancia se firma.

FIRMA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

En caso de haber decidido por la JUSTICIA ORDINARIA, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido por el TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO se tomará lo siguiente:

CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará únicamente al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre ésta sociedad Constructora Las Galias S.A.S y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas, normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribir, entendiéndolo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A. DOMICILIO DE LAS PARTES:

PROMITENTE VENDEDORA:
PROMITENTE COMPRADOR(ES):

VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 1 (Anexo a este texto)
VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 2 (Anexo a este texto)

Parágrafo Primero: De acuerdo a lo anterior, en el evento que el promitente comprador y Constructora Las Galias S.A.S elijan resolver sus diferencias acudiendo a un Tribunal de Arbitramento, con las reglas antes señaladas, acuerdan que dicha cláusula compromisoria igualmente sea estipulada en la correspondiente escritura de compraventa y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: GASTOS DE CONTRATOS.- Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca se encuentran relacionados en el CUADRO RESUMEN NUMERAL DIEZ (10). Estos gastos de contratos son asumidos de acuerdo a lo marcado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en el numeral diez (10) del cuadro resumen.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el CUADRO RESUMEN NUMERAL 10, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no

dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no cancelaren oportunamente los gastos que le corresponden según la presente CLÁUSULA, estos podrán ser cancelados por LA PROMITENTE VENDEDORA. La presente promesa junto con los recibos de pago prestará mérito ejecutivo contra (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES quienes le reconocerán y pagarán a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses moratorios a la tasa legalmente autorizada desde la fecha en que se hicieron los pagos hasta la cancelación total de la obligación.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA: CESION DE DERECHOS.- Previa aceptación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contrarias por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y siendo de cargo de éstos los gastos que por este concepto se originen.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA: OBRAS DE URBANISMO. - LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras de urbanismo de acuerdo con la Licencia de Urbanismo aprobadas de la cual hacen parte los inmuebles prometidos; así mismo declara LA PROMITENTE VENDEDORA que los inmuebles que conforman dicho PROYECTO Unidad se entregarán con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES facultan a la CONSTRUCTORA a realizar modificaciones de la licencia pertinente, para lograr la entrega de dichas zonas de cesión.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. - Las partes manifiestan que el presente contrato reemplaza y deja sin efecto el contrato de opción de compra celebrado entre las partes y el encargo fiduciario firmado con anterioridad, o cualquier otra negociación entre las partes sobre el mismo bien inmueble.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA: Se enviarán notificaciones a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección indicada en NUMERAL Octavo (8) del CUADRO DE RESUMEN

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍA. - LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con los plazos establecidos esto es, un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, garantiza a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles el buen funcionamiento de estos, obligándose durante los diferentes términos estipulados para cada caso, a las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA. Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. deberán ser informados por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES. - Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc. que a partir de la fecha de la firma de esta promesa de compraventa sean establecidas, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CONDICIÓN. - La celebración de la compraventa queda condicionada a que dentro de los veintiocho (28) días calendario contados a partir de la entrega de la solicitud de crédito, LA PROMITENTE VENDEDORA apruebe los documentos y la información presentada por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES con la solicitud de crédito que éste hará a LA ENTIDAD CREDITICIA de acuerdo con lo estipulado en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN de esta promesa. De no ser aprobados dichos documentos e información, LA PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección que aparece indicada en el Numeral Ocho (8) del CUADRO DE RESUMEN; si vencido el plazo antes pactado LA PROMITENTE VENDEDORA no ha hecho tal notificación a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por LA PROMITENTE VENDEDORA, lo que no implica que lo acepte la entidad crediticia. De ser rechazados por causa no imputable a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa de compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá a los diez (10) días hábiles posteriores a la notificación y sin intereses de ninguna clase y descontando el GMF las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por LA PROMITENTE VENDEDORA no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a LA ENTIDAD CREDITICIA para pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, por cuanto esta ENTIDAD CREDITICIA es una entidad completamente independiente a LA PROMITENTE VENDEDORA y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a él soliciten (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA: MERITO EJECUTIVO.- El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR manifiestan que conocieron esta promesa con un (1) día de antelación y la encontraron aceptable.

CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. - autorizan expresamente a LA PROMITENTE VENDEDORA, para que en el evento de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, LA PROMITENTE VENDEDORA reporte con destino a la base de datos que maneja las firmas encargadas de prestar servicios de información crediticia, la relacionada con los créditos que no hayan sido debidamente satisfechos. Así

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN-FOR-185 Versión: 03 Última Actualización: 06/06/2025 Página 15 de 19
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

mismo, autorizan expresamente, para que la información suministrada sea divulgada entre los usuarios de dichos servicios de información crediticia, hasta tanto cesen los motivos que de acuerdo con los términos del presente contrato deba considerarse en mora o incumplido.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA: PATRIMONIO DE FAMILIA.- (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos de artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes.

CLAUSULA VIGESIMA SÉPTIMA: RADICACION DE DOCUMENTOS (CONOCIDO ANTIGUAMENTE COMO "PERMISO DE VENTAS"). - LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato por la subdirección de control y vivienda según radicación 821-2022 de fecha 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR. En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES (si está conformado por una o varias personas naturales) Y EL AVAL Y CODEUDOR este contrato se resolverá de pleno derecho, y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato.

CLAUSULA VIGESIMA NOVENA: RETRACTO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA su deseo de retractarse dentro de los 5 días hábiles contados a partir de la separación del inmueble. Los costos de papelería, estudio de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLAUSULA TRIGESIMA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por medio del presente documento otorga(n) poder especial amplio y suficiente a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietario del presente proyecto, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento faculta a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietario del presente proyecto, para aclarar, adicionar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemniza el presente contrato, dicha facultad terminará con la entrega material del inmueble y está enmarcada en lo pactado en la presente promesa de compraventa, es decir, sin que pueda modificarse aspectos pactados en este documento.

CLAUSULA TRIGESIMA PRIMERA: TRATAMIENTO DE DATOS. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capítulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión o transmisión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, estas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora Las Galias. La revocatoria o supresión con fines publicitarios se podrá realizar en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento de la ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios) y sus reglamentaciones, así como los contratos de condiciones uniformes de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y la ley 675 de 2001 (ley de Propiedad Horizontal), Constructora Las Galias S.A.S, podrá celebrar contratos de transferencia o transmisión de datos, dependiendo de las finalidades que dichas empresas o personas soliciten, en cumplimiento de deberes normativos y de acuerdo a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) EN CALIDAD DE TITULAR DE LOS DATOS. En cumplimiento de la regulación vigente en materia de Protección de Datos personales, autorizo EXPRESAMENTE a LA PROMITENTE VENDEDORA para transferir mis datos personales a cualquier entidad que lo requiera para el ofrecimiento de productos y servicios, dichas entidades podrán realizar la consulta y procesamiento de la información financiera, comercial y crediticia ante Operadores de Información, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades.

CLAUSULA TRIGESIMA SEGUNDA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a tramitar ante el Fondo y/o entidad bancaria correspondiente el desembolso de las Cesantías y/o Ahorro Programado señalados en el CUADRO DE RESUMEN Numeral 5 de la promesa de compraventa, en un tiempo máximo de 45 días calendario después de la firma de este contrato, este plazo aplica únicamente para los pagos pactados para el año en el que se efectúe la firma de este contrato, para las cesantías y/o ahorros programados posteriores al año de la firma de este contrato, el desembolso se deberá efectuar antes del 15 de Enero del año en el que se pactó pago de estos recursos, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a remitir a LA PROMITENTE VENDEDORA el correspondiente soporte de pago máximo tres (3) días calendario de haberse efectuado el desembolso, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación que debe ser realizada según instrucción de giro entregada por LA PROMITENTE VENDEDORA, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; concepto que cancela e

Identificación del inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo registrará el ingreso de los valores cuando **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encontrarse con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o su **AVALISTA**, en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** responderá ante **LA PROMITENTE VENDEDORA** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **PARAGRAFO 1:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos. En el anterior orden de ideas deberá cumplir **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con los requerimientos que solicite **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión integral del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de éste, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas. **PARAGRAFO 2:** Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO INTEGRAL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: El propietario inicial o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, existencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a promata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa constructiva, debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos al cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado al administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001. Cualquier modificación de la destinación de las áreas comunes se podrá efectuar por la asamblea de copropietarios con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad una vez constituida la propiedad horizontal.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: CUOTA ÚNICA EXTRAORDINARIA ANTES DE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES (DE USO Y GOCE GENERAL): **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)**, aceptan que para mantener el buen estado de la copropiedad o con el fin de cumplir las normas vigentes, se podrán establecer, por una sola vez, por el propietario inicial o quien este delegue, la cual podrá oscilar entre OCHO y DIEZ SALARIOS MÍNIMOS DIARIOS LEGALES VIGENTES, por unidad privada, los cuales se deberán pagar por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** antes de iniciar cualquier obra en la unidad privada de la copropiedad. Lo anterior con el fin de lograr el correcto y debido mantenimiento, conservación, reparación o sustitución, mejora de las zonas comunes, así como para lograr la debida disposición de residuos provenientes de las adecuaciones constructivas que cada propietario debe hacer a su inmueble, ya que estos se entregan en obra gris.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS) AL CLIENTE: Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora y la Fiduciaria, se podrá realizar por parte de la Constructora Las Galias S.A.S o la Fiduciaria al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 62 #10), informada por el **PROMITENTE COMPRADOR** en el cuadro resumen en el numeral 8, dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el **PROMITENTE COMPRADOR**, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a: a) Oportunamente y de manera constante Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue el **PROMITENTE COMPRADOR**, o el sistema de mensajería que usa. b) Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria, c) Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica, d) El **PROMITENTE COMPRADOR** se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para el **PROMITENTE COMPRADOR**. e) De acuerdo con la presente cláusula no podrá el **PROMITENTE COMPRADOR**, excusarse en la no

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN-PDR-185 Versión:03 Última Actualización: 00/06/2025 Página 17 de 19
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

recapción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos, f) se aclara que **PROMITENTE COMPRADOR** podrá recibir notificaciones electrónicas desde cualquier correo que cuente con dominio Galias, específicamente desde el dominio @galias.com.co g) **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta bajo la gravedad de juramento que el correo electrónico señalado en este contrato lo identifica.

PARÁGRAFO: La Constructora informa al cliente y consumidor, que ha dispuesto de los siguientes y únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación con el **PROMITENTE COMPRADOR**, 1.) **MODULO WEB DE PQRS:** La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Petición, quejas, reclamos o sugerencias) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url: www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Pao 6 y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -58 piso 9.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente, en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **PROMITENTE COMPRADOR** así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que identifican al **PROMITENTE COMPRADOR** en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.

Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otros, contratos y/o cualquier documento firmado en la plataforma o software o programa o la forma correspondiente que señale para tal efecto el **PROMITENTE VENDEDOR**, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen.

Parágrafo 2: El **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos del **PROMITENTE COMPRADOR**. Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** y las partes del presente documento o contratos.

Parágrafo 3: Para cualquier cambio o modificación del(s) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por el **PROMITENTE COMPRADOR**, éste deberá informarlo al **PROMITENTE VENDEDOR** y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que el **PROMITENTE VENDEDOR** disponga para tal fin.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA: CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA: EL CLIENTE manifiesta con la firma del presente contrato que en cumplimiento de su deber como consumidor, de informarse, ha realizado todas las preguntas y averiguaciones sobre el presente producto y la forma de financiación, revisando sus finanzas personales antes de obligarse, comprendiendo sus obligaciones y las de las demás partes o intervinientes en el negocio jurídico. Así mismo declara que previamente a la firma del presente documento ha leído la **CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA**, en la cual se explica qué es: una vivienda de interés social y prioritario (vis/vip), un subsidio de vivienda, un subsidio concurrente, un subsidio a la tasa de interés, un patrimonio de familia, una fiduciaria, compra con o sin subsidio, pagos con cesantías, cuentas afc y/o ahorro programado, entre otros temas relacionados con el presente negocio y con las normas que se expidan sobre la materia, CARTILLA la cual ha consultado y puede consultar EL CLIENTE en cualquier momento en la siguiente página web: <https://galias.com/cartilla-para-comprar/>.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO. EL **PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a Constructora Las Galias S.A.S a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante DataCrédito Experian), Carrera 7 No. 76- 35 Tel 3191400 de Bogotá D.C., o quien represente sus derechos, a acceder a sus datos personales contenidos en la base de datos de Mareigua Ltda. (Mareigua Ltda. con NIT 800.167.353-4), Aportes en Línea (Aportes En Línea S.A. 900147238-2), Colfondos y/o administradoras de pensiones, y demás Operadores de información de seguridad social autorizados por el Ministerio de Salud y Protección Social, a sus datos personales recolectados por medio del presente documento, y a sus datos personales contenidos en la base de datos de DataCrédito Experian (Operador de información crediticia), en adelante información personal, para darle tratamiento en los términos expresados en la Política de manejo de información y privacidad y/o DataCrédito Experian y para finalidades de gestión de riesgo crediticio tales como: (i) elaboración y circulación a terceros de scores crediticios, herramientas de validación de ingresos, herramientas predictivas de ingresos, herramientas para evitar el fraude y en general, herramientas que le permitan a los Suscriptores de DataCrédito Experian, adelantar una adecuada gestión del riesgo crediticio, (ii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información financiera, comercial, crediticio, de servicios y proveniente de terceros países de DataCrédito Experian, (iii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información personal de Midatacrédito.

LAS GALIAS CONSTRUCCIONES	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN-PDR-185 Versión: 03 Última Actualización: 05/09/2025 Página 18 de 19
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

CLÁUSULA CUADRAGESIMA: el **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y declara firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los trámites a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** puedan ser realizado oportunamente, con las distintas entidades, como cajas de compensación, entidades financieras, entre otras.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA. PERFECCIONAMIENTO: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, en la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación:

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cédula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pai_Nombre	Cmp_Pai_Identificacion	Cm_Pai_Identificacion_Expedida_en	
Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	

Atestación avalista Y CODEUDOR

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Aval: Datos_Avalista	

LA PROMITENTE VENDEDORA

SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ
C.C 99.862.771 DE ENVIGADO,
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA
LAS GALIAS S.A.S.

INCLUYE ANEXO ANUNCIADOS:

- o CUADRO RESUMEN
- o ANEXO NO. 1: LINDEROS INDIVIDUALES DEL INMUEBLE PROMETIDO
- o ANEXO NO. 2: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE
- o ANEXO NO. 3: OTROSII EN CASO DE HABERLO
- o ANEXO NO. 4: PODER EN CASO DE HABERLO
- o ANEXO NO. 5: CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

ANEXO NO. 5

CLAUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

LAS GALIAS COMERCIALIZADORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN-FOR-185 Versión: 03 Última Actualización: 06/05/2025 Página 19 de 19
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

CLAUSULA NO. 01: El inmueble tiene instalación de gas domiciliario, pero el costo de la instalación, de la matrícula y del contador serán por cuenta exclusiva de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si decide solicitar el servicio a la respectiva empresa de servicios públicos de gas domiciliario.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

(EL)(LA)(LOS) AVAL Y CODEUDOR

	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO)	Código: ADN-FOR-V-160 Versión: 06 Última Actualización: 06/06/2025 Página 1 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

CUADRO RESUMEN

1. LA PROMITENTE VENEDORA:

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

2. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre y Apellidos	Cedula No	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificación	Cm_Pal_Identificación_Expedida_en	Cmp_Pal_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	Teléfono	Con Domicilio en	Profesión
Cmp_Pal_Dirección	Cmp_Pal_Telefono - Cmp_Pal_Celular	Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Ocupación
Dirección Laboral	Teléfono Trabajo	Empresa	Cargo
Cmp_Pal_Oficina_Dir	Cmp_Pal_Oficina_Tel	Cmp_Pal_Empresa	Cmp_Pal_Cargo
Barrio	Correo Electrónico		
Cmp_Pal_Barrio	Cmp_Pal_CorreoE		
Nombre y Apellidos	Cedula No	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificación	Cmp_Alt_Identificación_Expedida_en	Cmp_Alt_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	Teléfono	Con Domicilio en	Profesión
Cmp_Alt_Dirección	Cmp_Alt_Telefono - Cmp_Alt_Celular	Cmp_Alt_Ciudad	Cmp_Alt_Ocupación
Dirección Laboral	Teléfono Trabajo	Empresa	Correo Electrónico
Cmp_Alt_Oficina_Dir	Cmp_Alt_Oficina_Tel	Cmp_Alt_Empresa	Cmp_Alt_Email

2A. AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)
Agr_Datos_Avalista

3. INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

Municipio y/o Ciudad de ubicación Inmueble	Nombre Proyecto	Unidad:
Mor_Ciudad	Pry_Nombre -	Unl_Nombre
Matrícula Inmobiliaria en Mayor Extensión	Mor_No_Matrícula_Im	

4. PRECIO DEL INMUEBLE

Valor ofertado en salarios mínimos mensuales legales vigentes	
Valor estimado inicialmente y ofertado a la fecha de escrituración, convirtiendo los salarios mínimos mensuales a pesos, de la casilla anterior y proyectando el incremento anual del salario mínimo mensual legal vigente a dicha fecha \$Agr_Valor_SubTotal	Agr_Valor_SubTotal_Letras
Valor Descuento \$Agr_Valor_Descuento	Agr_Valor_Descuento_Letras
Valor estimado de Venta después de descuentos, a la fecha de escrituración, convirtiendo los salarios mínimos mensuales a pesos y proyectando el incremento anual del salario mínimo mensual legal vigente a dicha fecha, \$ Agr_Valor_Venta	Agr_Valor_Venta_Letras

5. Plan de Pagos. A continuación, se resume en un cuadro el plan de pagos.

a4. SEPARACIÓN	\$ Pago_Sep_Valor
a4. TOTAL CUOTAS MENSUALES	\$ Multi_Cuotas
a1. CESANTÍAS	\$ Plan_Pago_Cesantias_VvalorProg
a2. AHORRO PROGRAMADO 1	\$ PIn_Pgo_AhorroProgramado_1_Vvalor
a2. AHORRO PROGRAMADO 2	\$ PIn_Pgo_AhorroProgramado_2_Vvalor
a3. CUENTA AFC 1	\$ PIn_Pgo_CuentaAFC_1_Vvalor
a3. CUENTA AFC 2	\$ PIn_Pgo_CuentaAFC_2_Vvalor
b. SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR m_Pgo_Subsidio_Entidad	\$ Plan_Pago_Subsidio_Vvalor
c. CRÉDITO HIPOTECARIO	\$ Agr_Valor_Credito

a) Por Concepto de Recursos Propios

A1) CESANTÍAS			
Fecha	Fondo	Titular de Cesantías	Valor
Plan_Pago_Cesantias_FechaPro_g	Plan_Pago_Cesantias_Entidad	Plan_Pago_Cesantias_Comprador	Plan_Pago_Cesantias_VvalorPro_g

A2) AHORRO PROGRAMADO

Fecha	Entidad	Cuenta No	Titular Cuenta	Valor
Pin_Pgo_AhorroProgramado_1_Fecha	Pin_Pgo_AhorroProgramado_1_Entidad	Agr_Num_Ahorro_Programado	Pin_Pgo_AhorroProgramado_1_Tercero	Pin_Pgo_AhorroProgramado_1_Valor
Pin_Pgo_AhorroProgramado_2_Fecha	Pin_Pgo_AhorroProgramado_2_Entidad		Pin_Pgo_AhorroProgramado_2_Tercero	Pin_Pgo_AhorroProgramado_2_Valor

A3) CUENTA AFC

Fecha	Entidad	Titular Cuenta	Valor
Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Fecha	Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Entidad	Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Tercero	Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Fecha	Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Entidad	Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Tercero	Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Valor

A4) SEPARACIÓN Y CUOTAS MENSUALES

Cuota No	Fecha	Valor	Estado
SEPARACION	Pago_Sep_Fecha	Pago_Sep_Valor	Cancelada
Plan_Pago_Cuota_No	Plan_Pago_Fecha	Plan_Pago_Valor	Plan_Pago_Cuota_Estado

b) Por Concepto de Subsidio Familiar de Vivienda

Un primer pago por la suma de \$ Plan_Pago_Subsidio_Valor Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio familiar de vivienda asignado por Pin_Pgo_Subsidio_Entidad quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACIÓN SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RSUB
SE RADICÓ SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RSUB
LA APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	Trm_Fecha_Cumplida_ASUB
ACTA DE ASIGNACIÓN	Agr_Numero_Asignacion_subsidio
Beneficiarios del subsidio	
Agr_Beneficiario_subsidio	

Un segundo pago por la suma de \$ Plan_Pago_Subsidio_Valor.2 Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio concurrente asignado por el Gobierno Nacional con la entidad Pin_Pgo_Subsidio_Entidad.2, quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO.

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACIÓN SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	
SE RADICÓ SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA	
LA APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR (en caso de que aplique) deberá allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prórroga al subsidio de vivienda.

c) Por Concepto de Crédito Hipotecario

La suma de \$ Agr_Valor_Credito con el producto de un Crédito hipotecario otorgado por Agr_Entidad_Credito, quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD CREDITICIA.

EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACIÓN SOLICITUD CREDITO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA	Trm_Fecha_Programada_RPRC
SE RADICÓ SOLICITUD CREDITO EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_RPRC
APROBACIÓN DEL CREDITO FUE EL DIA	Trm_Fecha_Cumplida_APRC

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO)	Código: ADN-FOR-V-100 Versión: 06 Última Actualización: 05/05/2025 Página 3 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes convienen que las cuotas de pago mensual pactadas en el presente contrato en el Numeral 5º (**PLAN DE PAGOS**) de este cuadro resumen y que reporten en estado vencido con fecha anterior a la de suscripción de este documento, podrán ser canceladas con la siguiente cuota programada con posterioridad a la suscripción de este documento, purgándose así la mora del deudor.

6. **FECHA HORA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DE HIPOTECA:**
 FECHA: Prg_ActividadFEEI HORA: 10:00 AM EN LA NOTARIA 21 DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA
7. **FECHA DE ENTREGA INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:** Prg_ActividadFEEI
8. **CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:**

Ciudad	Dirección	Teléfono
Cmp_Pai_Ciudad	Cmp_Pai_Direccion	Cmp_Pai_Celular Cmp_Pai_Telefono
Correo Electrónico	Cmp_Pai_CorreoE	

CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CIUDAD	DIRECCION	TELEFONO	EMAIL
BOGOTA D.C	AV CARRERA 9 No 101 - 57 PISO 6 EDIFICIO NAOS EMPRESARIAL	3009130004	notificaciones@galias.com.co
MANIZALES	CALLE 22 No 20-58 PISO 9	3009130004	

9. **OBSERVACIONES:** De las sumas recibidas como aspección del negocio, se aplica (N/A) como abono a Gastos de Avalúo, Estudio de Títulos, Impuesto, Estudio de Crédito, Impuesto de Beneficencia y Registro.

10. POR CONCEPTO DE GASTOS DE ESCRITURACION.

GASTOS DE ESCRITURACION	
FECHA	VALOR
Plan_Pago_Gastos_Esc_Fecha	Plan_Pago_Gastos_Esc_Valor

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto. Existen gastos que se causan con la simple ejecución del presente contrato y su soporte es este mismo documento como son los gastos de papelería, mensajería, entre otros, que se hacen de manera masiva para todos los clientes.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Concepto	% Comprador	% Comprador	% Vendedor	% Vendedor
	☐ OPCIÓN 1	☐ OPCIÓN 2	☐ OPCIÓN 1	☐ OPCIÓN 2
Gastos de Rentas (Boleta de Beneficencia) y de Registro de la Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos Notariales de Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos para la Hipoteca (Avalúos, Estudio de Títulos, Certificado de habitabilidad, Estudio de Crédito, Notariales de Hipoteca, Rentas y Registro, papelería, autenticaciones, certificados de tradición y demás)	100%	100%	NO	NO
Los gastos de papelería, trámites, diligencias legales, fotocopias, correo certificado y otros para este negocio son: \$ 409.000	100%	100%	NO	NO
Gastos de Liberación del gravamen hipotecario en mayor extensión.	NO	NO	100%	100%

El Promitente Vendedor ha informado al Promitente Comprador las distintas opciones que se tienen para asumir los gastos antes señalados, conforme a la legislación civil, en consecuencia las partes hemos pactado la proporción que cada una asumirá marcando con una (x) sobre cada opción, indicando el porcentaje que cada parte debe pagar respecto de los gastos de escrituración, legalización del negocio, registro, beneficencia, impuestos, estudio de títulos, papelería entre otros, antes señalados, en consecuencia las partes hemos decidido las proporciones que pagará cada una y estamos de acuerdo con estas como se indicó y señaló en el anterior cuadro, en consecuencia luego de haber podido las explicaciones y ampliación de información correspondiente por parte del Promitente Comprador y una vez expresadas por el Promitente Vendedor, en señal de aceptación y estando plenamente de acuerdo, se suscribe la presente cláusula por el cliente.

Se aclara que el valor de los gastos previamente señalados es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas, para cada rubro respectivamente al momento de hacer los pagos por cada concepto.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

11 COMPROMISOS ESPECIALES

Estos compromisos especiales aplicarán según sea el caso para cada Cliente, si usted llega a tener compromisos especiales con la Constructora debe verificarlos en el cuadro correspondiente a cada literal, en caso de estar vacío dicho cuadro significa que usted no tiene obligación o compromiso especial en cuanto a ese literal.

- a) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** (avalista y codeudor en caso de que en el negocio se hayan incluido estas figuras y según la denominación que le de la entidad financiera) deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS, cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA los

SEG_Accion_A

- b) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_B

- c) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** se comprometen a manejar cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA y/o desembolso del subsidio de vivienda

SEG_Accion_D

- d) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_E

- e) **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los soportes correspondientes a los

SEG_Accion_C

- f) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_H

- g) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_I

- h) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_J

- i) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_G

- j) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO)	Código: ADN-FOR-V-160 Versión:06 Última Actualización: 06/06/2025 Página 5 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

SEG_Accion_F

k) EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR deberán allegar en la sala de verías del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_K

l) EL PROMITENTE COMPRADOR informa que ha elegido que el inmueble, contenga las siguientes características especiales: Instalar muro divisorio (si o no)

Agr_VarT_Valor_MUR

12. Entendiendo que la CONSTRUCTORA solo efectuará devolución de los recursos en la cuenta del titular de las negociaciones detalladas a continuaciones

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular de la cuenta
Cmp_Pal_Banco	Cmp_Pal_TipoCta	Cmp_Pal_NumeroCta	Cmp_Pal_Nombre

13. Entiendo y autorizo a EL PROMITENTE VENDEDOR a realizar consultas en centrales de riesgo y en cualquier base de datos que sirvan para garantizar el cumplimiento y el buen desenvolvimiento del negocio. Para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR deja constancia a la firma del presente documento que realizó consulta en base de datos como, a modo de ejemplo, DATA CREDITO, con el fin de generar compromisos, entre otras obligaciones por parte del cliente, en caso de que aplique, en la(s) siguiente(s) fechas,

Fecha de Consulta
Cmp_Pal_FechaConsulta

14. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrita con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación:

Acceptación de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cmp_Pal_Identificacion_Expedita_en	
Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedita_en	

Acceptación avalista y codeudor

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

15. Acceptación de la PROMITENTE VENDEDORA

Mer_Nombre
Inmueble: Unl_Numero

Entre los suscritos a saber **MARTÍN SANTACOLOMA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificada(o) con la cédula de ciudadanía **75.106.081** expedida en Manizales, quien obra en calidad de Apoderado General conforme al poder otorgado mediante escritura pública N° **0035** del **12 de Enero de 2023** suscrita en la Notaría 21 del círculo de Bogotá y, por lo tanto en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, comercial, anónima, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de la Escritura Pública número **2594** otorgada el día **12** del mes de mayo de **1992** en la Notaría 4ª. De la ciudad de Manizales, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte; y de la otra la(s) persona(s) que se relacionan en el Numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN, obrando en nombre (s) propio (s), quien (s) en adelante se denominará (n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro de Resumen Numeral 2 A, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominará(n) **EL AVALISTA Y CODEUDOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre Construcciones Los Sauces Ltda, en calidad de Fideicomitente A, **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** en calidad de Fideicomitente B, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de Fiduciario, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTONOMO VILLEMAR FONTIBON** (En adelante "el FIDEICOMISO").

SEGUNDA. El proyecto se desarrollará sobre el lote útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50C-2189510** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, resultante del desglose del folio matriz identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-267999**, el cual fue transferido a título de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** mediante Escritura Pública número cuatro mil doscientos treinta (4.230) de fecha del veintiocho (28) de Diciembre de dos mil veinte (2020) ante la notaría veintuno (21) del círculo notarial de Bogotá D.C. de manera que el actual propietario del inmueble es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** identificado con NIT **830.953.812-2**.

TERCERA. Que mediante documento privado de fecha primero (1) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se suscribió entre **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** modificación integral al contrato de fiducia de administración, en adelante la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**, con el fin de adaptar su objeto y finalidad a los de un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria.

CUARTA. Que mediante documento privado de fecha doce (12) de mayo de dos mil veintitrés (2023) **LAS PARTES** suscribieron **Otrosí No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL**, con el fin de incorporar requerimientos hechos por el **ACREEDOR FINANCIERO**.

QUINTA. Que mediante documento privado de fecha tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023) **LAS PARTES** suscribieron el **Otrosí No. 2 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL**, con el fin de permitir el desarrollo del proyecto **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD ORIZONTAL**.

SEXTA. Advierte la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido integralmente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** haya(n) sido obligada(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la **PROMITENTE VENDEDORA** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD ORIZONTAL** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales

	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: ADN - FOR-180 Versión: 6 Última Actualización: 06/06/2025 Página 2 de 22
--	--	---

que hayan determinado la viabilidad para su realización.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) declaran conocer el contrato de fiducia mercantil celebrado el primero (1) de Febrero de dos mil veintitrés (2023) entre constructora las Galias S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A en el cual se realizó la **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** identificado con NIT 830.053.812-2,

PARAGRAFO TERCERO: La presente promesa es suscrita directamente por la **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de **PATRIMONIO AUTONOMO**, El **FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en Los Proyectos, de las cuales deberá remitir relación a la **FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el **FIDEICOMITENTE** y deben incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO CUARTO: Mediante el contrato de fiducia mercantil del **PROYECTO INMOBILIARIO ARTTICO - PROPIEDAD ORIZONTAL**, de común acuerdo entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** y **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** se establece un tiempo de duración para el periodo operativo de 24 meses a partir de la firma del mismo.

SEPTIMA. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá interpretarse en primera medida por la intención de las partes, y por los siguientes literales:

1. Los plazos en días establecidos en este Contrato y sus Anexos, se entienden como días hábiles, salvo que de manera expresa se indique que se trata de días calendario.
2. Cuando el vencimiento de un plazo corresponda a un día no hábil, el vencimiento del plazo se traslada al día hábil siguiente. Entiéndase para estos efectos, como días hábiles, de lunes a viernes, siempre y cuando no sean festivos.
3. Los términos o denominaciones que se encuentren en singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que se encuentren en género femenino, también se aplicarán en género masculino y viceversa, cuando el contexto lo requiera.

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes: **DESCRITOS EN EL CUADRO RESUMEN Numeral 3**, que hace parte del **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD ORIZONTAL** que en adelante se denominará **EL PROYECTO**.

Los linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encuentra(n) contenido(s) en el **ANEXO 1**, el cual forma parte integral de este Contrato, no obstante, las cabidas mencionadas se dan como cuerpo cierto. El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hace(n) parte del **PROYECTO**, situado en la ciudad de **Bogotá D.C.** El **PROYECTO** cuya construcción se adelanta sobre un globo de terreno alinderado como aparece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal si lo hubiere o en la escritura pública de compraventa.

CLAUSULA SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION.- EL PROYECTO, lo ha venido construyendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** con sus propias expensas, sobre un lote de terreno de propiedad del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**, en virtud de la transferencia a título de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**, acto que se celebró mediante Escritura Pública número cuatro mil doscientos treinta (4.230) de fecha del veintiocho (28) de Diciembre de dos mil veinte (2020) ante la notaría veintiuno (21) del círculo notarial de Bogotá D.C. en virtud del cual se constituyó **EL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** identificado con NIT 830.053.812-2, acto que se encuentra debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Centro de **Bogotá D.C.**, en el folio matriz identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-267999**. Mediante escritura pública diez mil treinta y uno (10.031) de fecha del veinticuatro (24) de Julio de dos mil veintitrés (2023) ante la notaría veintinueve (29) del círculo notaría de Bogotá D.C. se efectúa el desglose del folio matriz resultando el lote útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50C-2189510**, acto que se encuentra debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Centro de **Bogotá D.C.**

CLAUSULA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. - Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: ADN - FOR-160 Versión: 6 Última Actualización: 06/06/2025 Página 3 de 22
-----------------------------------	--	---

por las siguientes nomas:

- a) Declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción expedida por Curaduría No. 2, según licencia de construcción LC 11001-2-24-0952 de fecha ejecutoriada 26 de MARZO de 2024 de la Ciudad de Bogotá D.C., planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida, en caso de requerir copia de estos documentos públicos deberá dirigirse a la Curaduría citada.
- b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el ANEXO No. 2 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compra. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES tiene(n) derecho a exigir y lo que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligada a entregar, los cuales podrán estar en la página web de la PROMITENTE VENDEDORA, podrán ser modificados y actualizados por la CONSTRUCTORA de acuerdo a las condiciones técnicas y normativas del proyecto, sin que pueda en estas modificaciones afectar directamente la unidad privada que por medio del presente documento se promete en venta.
- c) En el caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y por lo tanto, no podrá ser exigidos a LA PROMITENTE VENDEDORA por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.
- d) Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto, o porque exista un cambio normativo o por orden o aprobación de una autoridad. Las modificaciones sustanciales serán incorporadas en la página web www.galias.com.co de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble modelo, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.
- e) Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra.
- f) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del PROYECTO de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA en el inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.
- g) EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conocen y aceptan que las etapas de construcción del proyecto, diferentes a la adquirida por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, parqueaderos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción y usos. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se les ha explicado mostrado y ha aceptado, que existe una posibilidad de que se construyan apartamentos diferentes a VIS con parqueadero privado, con diseño diferente de los inmuebles que se están negociando actualmente, en cuanto áreas y acabados, así mismo el número de inmuebles totales puede variar como resultado del cambio de producto.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los PROMITENTES COMPRADORES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 o la que corresponda de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable,

comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemnizar a la **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato se incluye un par telefónico, pero no línea telefónica, ni aparato telefónico.

PARÁGRAFO CUARTO: Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** llegare(n) a contratar obras adicionales, el costo de estas obras deberán ser canceladas por anticipado y sobre los materiales que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suministre(n). **LA PROMITENTE VENDEDORA** no da ninguna garantía, y en caso de tener que efectuar alguna reparación que llegase a comprometer estos materiales, los materiales para las reparaciones deberán ser suministrados nuevamente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Y si se terminase este contrato por cualquiera de los motivos descritos en la **CLÁUSULA CUARTA**, el costo adicional de estas obras adicionales que ya han sido ejecutadas parcial o totalmente, no será reintegrado. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrá(n) retirar los materiales que no se hayan utilizado y desprender las mejoras efectuadas, siempre y cuando que ello se haga sin detrimento del inmueble.

PARAGRAFO QUINTO: VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (Solo aplica para negocios en los que intervenga Alianza Fiduciaria S.A.). Las partes aquí firmantes, manifiestan que suscribieron el **ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DEL PROYECTO**, el cual pasa a ser parte del presente contrato como un anexo, en adelante el "**ENCARGO DE PREVENTAS**", en consecuencia, al ser un contrato coligado al contrato de fiducia inmobiliaria, mediante el cual se desarrolla el proyecto, manifiesto en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** que conozco, he leído, comprendido e indagado y he recibido respuesta, cuando me han quedado dudas, así mismo, manifiesto que he recibido una copia y tengo a disposición el contrato **FIDUCIARIO DEL PROYECTO**, en adelante "**FIDEICOMISO**" al cual me adhiero. En consecuencia, los aportes realizados y aquellos pendientes por realizar, ingresarán al **FIDEICOMISO**, conforme al plan de pagos pactado con el **PROMITENTE VENDEDOR**, por lo tanto, en caso de mora o incumplimiento del presente contrato o del **ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO DE PREVENTAS**, se aplicarán por parte de la **FIDUCIARIA**, las instrucciones contenidas en el presente contrato y las siguientes instrucciones particulares y adicionales a las estipuladas en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**.

(i) Manifiesto conocer y aceptar que el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** directamente me(nos) puede desistir unilateralmente del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes y dentro de los tres (3) días no acredite los aportes conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 de **ACUERDO DE ADHESIÓN** o en el plan de pagos que se pacta en la presente promesa acuerde con el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** o sus sucesores. En el evento que el plan de pagos de la presente promesa sea modificado, deberá ser informado y remitirse copia a la fiduciaria (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria objeto de la presente promesa de compraventa y en el acuerdo de adhesión, no acredite(mos) o no cuente (contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo con lo establecido en las normas que rigen la materia, también se entenderá desistido o terminado el presente contrato (iii) por incumplimiento del contrato de **OPCIÓN**, de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** o por las causales contempladas en dichos contratos celebrados con el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)**.

(ii) El **FIDEICOMITENTE** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** pactan el siguiente **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**: En el evento en que el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** desista de adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, la **FIDUCIARIA**, previa comunicación del **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** en tal sentido, descontará de la suma entregada por el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** y/o de la generada por concepto de rendimientos, conforme se pacte en el acuerdo de adhesión. Lo anterior aplicara para aquellos **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** que desistan del negocio, incumplan los pagos acordados con el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** incumplan lo acordado en el contrato de opción o de la presente promesa de compraventa que se celebrada con el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo Abierto Alianza.

PARÁGRAFO SEXTO: Las partes acordamos que en el evento en que exista una discrepancia o diferencia o contradicción entre lo pactado en el **ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO DE PREVENTAS**, el **ENCARGO DE PREVENTAS** y lo acordado en la presente promesa de compraventa o en el **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIO**, se aplicará lo dispuesto en esta promesa de compraventa y en **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIO**. (Esta cláusula sólo aplica para ventas en las que intervenga **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**).

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de los inmuebles descritos en la cláusula

primera es la suma indicada en el Numeral Cuarto (4) del CUADRO RESUMEN, cuadro éste que, firmado por ambas partes, se considera parte integral del presente contrato de Promesa de Compraventa, la cual será cancelada por (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

- a) Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios y subsidio familiar (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** deberán depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada en el párrafo octavo de esta cláusula, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, ahorro programado y/o cuenta AFC, caso en el cual se deberán depositar según instrucción de giro entregada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- b) Permitir que **LA PROMITENTE VENDEDORA** consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC, subsidios, cesantías o cuentas de ahorro.
- c) (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se compromete a inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa y presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.
- d) Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el(los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**.
- e) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a cargo de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** con ocasión de tales retiros.
- f) Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, no ha sido aprobado el subsidio (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** facultan de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.
- g) Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada en la Cláusula Novena de la Promesa de Compraventa, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se comprometen a presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, copia de la resolución o carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO donde conste la prórroga del subsidio familiar de vivienda. Este plazo aplica también para el caso en el que se adelante la escritura de compraventa.

Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de compraventa lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono a la cuenta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le(s) indique para tales efectos.
3. Si se incluyere en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se obliga a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibo de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:

- Certificación bancaria vigente
- Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
- Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud del presente documento, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a LA ENTIDAD FINANCIERA en la cual se abrió o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o a su orden, las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el Literal a2), Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto derivado directamente del a

celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Así mismo en caso de que (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** destine(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas en el Literal a1) y el Literal a3) respectivamente del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR para que proceda a desembolsar en la cuenta directa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a su orden, la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos:

- a) Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya constituido las garantías a que hace referencia el decreto único reglamentario 1077 de 2015.
- b) Que el subsidio y el crédito mencionados en los Literales b) y c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN hayan sido aprobados.

Para el desembolso del subsidio de vivienda, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** deberá(n) entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** generarán intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARÁGRAFO TERCERO: (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) sumas correspondientes(s) a(l)os créditos sea(n) entregada(s) directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO CUARTO: A) La suma indicada en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo al Decreto nacional 1077 de 2015

- A) Los Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, cuando se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Además, si se comprueba que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que les fuera adjudicado el subsidio familiar de vivienda, serán sujetos a las sanciones de ley, y podrá verse abocado a investigaciones penales por el delito de fraude de subvenciones o el que corresponda según el ente investigador.
- B) **OBLIGACIÓN ESPECIAL:** EL PROMITENTE VENDEDOR Y (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** declaran, que al otorgar la Escritura de Compraventa del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato, ésta se hará a nombre del Beneficiario jefe de hogar o de alguno de los miembros que figuren en la Carta de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, se hará constar los miembros integrantes del hogar beneficiario, sin incluir personas que no pertenezcan al mismo y en ella se dejará constancia de los puntos que describe el capítulo de escrituración citados en la Carta de Asignación del día que se encuentra relacionado en el Numeral 5, Literal b del Cuadro Resumen, remitido por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR al Beneficiario la cual se protocolizará con la escritura.
- C) **SANCIONES:** (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** estará sometido a las sanciones tanto administrativas como penales señalados en la Ley.
- D) **RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO:** En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del Subsidio ya se hubiese entregado al PROMITENTE VENDEDOR para los efectos de la Adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- F) **ELEGIBILIDAD DEL PROYECTO:** De acuerdo al decreto nacional 1077 de 2015 art 2.1.1.1.1.2 La elegibilidad del proyecto para aplicar subsidios, se tendrá en cuenta que "Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas."

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN - FOR-162 Versión: 6 Última Actualización: 06/06/2025 Página 7 de 22
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

- G) Mientras se adelanta el trámite del subsidio de vivienda (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de la PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del subsidio, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo LA PROMITENTE VENDEDORA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR no cancele el Subsidio por razones imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, este deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor de quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR así lo informe, para lo cual el presente contrato constituye un título ejecutivo.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO restrinja o cierre las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA, restituirá los dineros entregados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) sin deducciones y sin reconocimiento de intereses, salvo lo correspondiente a los impuestos, retenciones o gravámenes a las transacciones.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA la documentación requerida por la caja de compensación o la entidad encargada de otorgar el subsidio o subvención para POSTULARSE al subsidio de vivienda en la fecha establecida en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN (Este no aplica para subsidios ya aprobados).

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S; en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prórroga al subsidio de vivienda, descrito en el literal b) del NUMERAL quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN (Este no aplica para subsidios vigentes a la fecha de entrega del inmueble pactada en el numeral séptimo (7) del CUADRO DE RESUMEN.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Sobre la suma descrita en el Literal c) del numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES reconocerá(n) y pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; Intereses Anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por LA ENTIDAD CREDITICIA.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10) de este Contrato, mediante consignaciones efectuadas en la FIDUCUENTA de ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTISON identificado con NIT 830.053.812-2 CON LA TARJETA DE RECAUDO ASIGNADA PARA CADA INMUEBLE, obligándose éste a remitir a LA PROMITENTE VENDEDORA en sus oficinas correspondientes máximo tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la cuota que cancela e identificación del inmueble. LA PROMITENTE VENDEDORA solo registrará el ingreso de los valores entregados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES cuando este entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo., la misma remisión y en las mismas condiciones del comprobante de la transacción, se deberá hacer, en caso de pago por transferencia.

Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA aceptará pagos en EFECTIVO por parte de EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) El personal de la Constructora tanto en Sala de Ventas como en Oficinas Administrativas, solo está autorizado para recibir, en efectivo, las sumas de dinero que corresponden al valor de

la consulta ante las bases de datos de los operadores de información financiera (DATA CREDITO Y CIFIN).

En caso de retardo en el pago de cualquier suma LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. No obstante, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida. En todo caso, los pagos que se reciban, se abonarán en primera medida a los intereses, de haberse causado, luego a las obligaciones en mora y por último, de quedar saldo a la siguiente cuota u obligación próxima a vencerse.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES comprometen cesantías y/o cuenta AFC como parte de pago de los inmuebles, se comprometen a cancelar a la PROMITENTE VENDEDORA intereses anticipados liquidados a la tasa legal vigente sobre el valor de las cesantías y/o cuenta AFC, a partir de la fecha comprometida para el desembolso hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado por parte de la entidad otorgante de estas.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El precio de la vivienda de Interés Social (VIS) o de la vivienda de interés prioritario (VIP), en caso que aplique, tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes de acuerdo a ley 388 de 1997 o de la norma que la modifique o sustituya. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA expresa que el riesgo (diferencia) de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, lo asume LA PROMITENTE VENDEDORA de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, vigentes a la fecha de escrituración; es decir, en caso que las proyecciones del salario mínimo, o variaciones del tope de la vivienda de interés social no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés social vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar al tope de la vivienda de interés social vigente a la fecha de escrituración. Lo anterior por cuanto el precio de venta del inmueble se realiza en salarios mínimos mensuales legales vigentes y al tope del tipo de vivienda (VIS o VIP) según lo determine la norma para el momento de escrituración.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Teniendo en cuenta que el precio de venta del inmueble es determinable, por estar atado a un indicador variable que cambia cada año según lo decretado por el gobierno nacional (salarios mínimos mensuales legales vigentes), es decir, el precio está en función de la variación del salario mínimo mensual legal vigente, razón por la cual el precio se actualizará cada cambio de año en la misma proporción en que cambie el salario mínimo mensual legal vigente. En consecuencia, la forma de pago estipulada en este contrato se actualizará cada cambio de año, recalculando las cuotas de acuerdo con el citado indicador. Esta variación puede ser positiva o negativa, es decir, que puede existir un saldo a favor del cliente o en contra, teniendo en cuenta que la Constructora proyecta el salario mínimo mensual legal vigente para cada cambio de año hasta la fecha de escrituración. Por lo tanto, manifiesto con la firma del presente contrato que he leído, comprendido y aceptado la cartilla explicativa de la venta y el plan de pagos anexo al presente contrato y lo he entendido.

LA CARTILLA EXPLICATIVA DE LA VENTA EN SALARIO EN MINIMOS PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE PAGOS ha sido previamente entregada al cliente en físico y se encuentra disponible en: <https://portalclientes.galias.com.co/>.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que señalará en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores.

CLAUSULA QUINTA: Para pagar la suma descrita en el Literal c) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR entregará(n) la Solicitud de Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello a LA PROMITENTE VENDEDORA acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. Dicha solicitud con los documentos se debe entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA a más tardar en la fecha señalada en la NUMERAL Quinto (5) literal c) del Cuadro Resumen. En caso de que la documentación esté incompleta, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá negarse a recibir el formulario y los documentos incompletos, en este caso (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR están en la obligación de entregar los documentos completos a la PROMITENTE VENDEDORA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES solicitarán un crédito ante la ENTIDAD CREDITICIA, a través de LA PROMITENTE VENDEDORA por la suma descrita y valor descritos en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen.

que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado a LA PROMITENTE VENDEDORA en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, o presentando moras diferentes a las informadas en los reportes de las bases de datos de los operadores de información financiera (DATA CREDITO-CIFIN) en las fechas descritas en el numeral 13 del cuadro resumen, consultas debidamente autorizadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo así LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DÉCIMA TERCERA de este contrato.

Las moras que presente (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y AVAL Y CODEUDOR a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR declaran conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que, si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del Crédito Hipotecario, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del Crédito Hipotecario, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, LA ENTIDAD CREDITICIA le manifiesta por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES que no le(s) otorga(n) el crédito o que se los otorga parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de DIEZ (10) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de LA ENTIDAD CREDITICIA en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima Tercera de este contrato, salvo que la causal de la negativa o de la disminución del crédito se atribuya a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), caso en el cual si habrá lugar a penalidad por incumplimiento del presente contrato. En caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR se encuentra(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y se hará efectiva la cláusula penal. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá entonces a los diez (10) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, descontando los impuestos o gravámenes correspondientes las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, éste(os) deberá(n) restituirlos dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA. Sin embargo, si LA ENTIDAD CREDITICIA desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata la cláusula décima tercera de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Después de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a LA

PROMITENTE VENDEDORA, cuando ésta lo indique bien sea telefónicamente o por escrito los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, LA **PROMITENTE VENDEDORA** podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN o terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo LA **PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal de que trata la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa.

PARÁGRAFO QUINTO: Si Pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por LA **PROMITENTE VENDEDORA** a LA ENTIDAD CREDITICIA; el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR**, LA **PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA **PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Si pasados ciento treinta y cinco (135) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de crédito sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR**, LA **PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA **PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que efectúen (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán a las cuotas u obligaciones pendientes en el presente contrato, y si existiere un saldo, luego de esta operación, se abonará a la obligación más próxima por vencerse.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de EL **PROMITENTE VENDEDOR** para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** y podrá terminar el contrato LA **PROMITENTE VENDEDORA** sin acudir a una decisión judicial, haciendo efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO NOVENO: EL (LA) (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR** se compromete con LA **PROMITENTE VENDEDORA** a cumplir con los compromisos señalados en el numeral 11 en el cuadro de resumen. En caso de incumplimiento de estos compromisos por parte EL (LA) (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR** se dará por terminado el contrato, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial y dando aplicación a la cláusula penal.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación o verificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica; LA **PROMITENTE VENDEDORA** podrá enviar comunicado escrito a EL **PROMITENTE COMPRADOR** informando al respecto; y concediendo el plazo de 20 días calendario para que el **PROMITENTE COMPRADOR** realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que LA **PROMITENTE VENDEDORA** no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará al **PROMITENTE COMPRADOR** carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. LA **PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, salvo el descuento de impuesto o gravámenes legales.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** declaran conocer todas las condiciones para el acceso, la vigencia y las causales de terminación de la cobertura de la tasa de interés FRECH otorgadas por el Gobierno Nacional para la financiación de vivienda nueva a través de créditos o contratos de leasing habitacional, de que tratan el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, en particular que se le ha informado y así lo ha aceptado, que el BENEFICIO ESTÁ

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN - FOR-180 Versión: 6 Última Actualización: 06/06/2025 Página 11 de 22
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE COBERTURA PARA LOS CRÉDITOS AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO y a la aprobación de los mismos por el Banco de la República con cargo al FRECH, de tal manera que si al momento del desembolso programado del crédito hipotecario relacionado en el Literal c) Numeral Quinto (5), no existe la disponibilidad de los recursos para dicha cobertura, EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR conocen y aceptan que dicho crédito se desembolsará sin acceso a la cobertura del FRECH, por lo anterior con carta adjunta a la promesa de compraventa he firmado autorizando el desembolso del crédito sin la cobertura del FRECH, carta que solo se aplicará si al momento de solicitar el desembolso del crédito, no existe la disponibilidad de los recursos por parte del Gobierno Nacional.

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles objeto de esta promesa son de propiedad del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON quien los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal o los que señale obligatoriamente la ley.

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el inmueble en mayor extensión se podrá constituir una hipoteca abierta para garantizar el crédito otorgado para desarrollo del proyecto, gravamen que el LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a cancelar antes o en la misma escritura en que se realice la transferencia del inmueble a EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley, por lo que es claro para las partes y que estará este trámite exclusivamente en cabeza de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.

CLÁUSULA SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - EL PROYECTO del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta promesa se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 del 2001. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, etc., todo lo cual aceptan desde ahora EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARAGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, usos, destinaciones y demás que requiera, sin afectar directamente el área de la unidad privada, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen.

CLÁUSULA OCTAVA: DESTINACIÓN. - El bien prometido en venta materia de este contrato se destinarán exclusivamente a vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL. - La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el Numeral Séptimo (7) del CUADRO RESUMEN, no obstante, el señalamiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo adicional de ciento ochenta (180) días calendario más para efectuar dicha entrega, cuando por causas que no le sean imputables, la entrega no pueda realizarse en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones, se considera que todo lo relacionado con los servicios públicos, no es imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dado que esta labor requiere la interrelación con la Alcaldía del municipio y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios, prestadores de los diferentes servicios, tanto para la aprobación de diseños, interventoría y recibo de toda la infraestructura, y que la conexión de dichos servicios depende de todas estas labores, en este plazo no habrá incumplimiento, ni derecho a reconocimiento de ningún interés. Si vencido el plazo adicional ella no se hubiere hecho (la entrega), deberán reconocer durante los seis (6) meses siguientes una suma equivalente al CERO COMA SEIS POR CIENTO (0.6%) del valor entregado por el cliente, que se pagará en forma proporcional al tiempo transcurrido entre la fecha prometida para la entrega del inmueble más los ciento ochenta (180) días adicionales previstos en esta Cláusula y la fecha real de la entrega del inmueble, lo anterior no aplica en los eventos que no se realice la entrega por falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera. Pasado el sexto mes de estarse reconociendo la suma de intereses, se entiende que hay incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y EL (LA) (LOS) PROMITENTES **COMPRADORES** podrán aplicar contra ésta lo previsto en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de este contrato, salvo los eventos como falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza y eventos como: huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas, pandemias, epidemias, paros o manifestaciones que afecten la actividad, etc. sin que medie culpa o negligencia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Una vez los inmuebles prometidos en venta están terminados y listos para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo harán saber por escrito a EL (LA) (LOS) PROMITENTES

COMPRADORES a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado o correo electrónico. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo al manual del propietario que se entrega con el apartamento y que hace parte del presente contrato, en dicha acta se indicará el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** por cualquier concepto o las expensas, gastos, impuestos y servicios públicos, que se causen a partir de este día. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no se presentaren a recibir los bienes, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, este le comunicará la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para **LA PROMITENTE VENDEDORA**, las razones alegadas por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no sean aceptadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** deberá acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y, mientras esto ocurre, el inmueble se dará por recibido por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**. Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al momento de la entrega material y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y de los intereses estipulados la CLÁUSULA CUARTA de este contrato, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suscribirán en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** paguen dicha suma a **LA PROMITENTE VENDEDORA** bien sea en dinero o mediante el desembolso. Si se presenta el evento previsto en el PARÁGRAFO SÉPTIMO de LA CLÁUSULA CUARTA, este pagaré servirá para exigir ejecutivamente el pago de dicha suma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA CUARTA de esta promesa o si LA ENTIDAD CREDITICIA no ha aprobado y desembolsado el crédito para cancelar la suma indicada en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. No obstante, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran que conocen y aceptan que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructoras. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**. **LA PROMITENTE VENDEDORA** hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** los costos de la instalación del medidor y del calentador.

PARÁGRAFO QUINTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ya que a partir del 1 de Enero de 2.008 se realizará el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el

LAS GALIAS CONSTRUTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN - FOR-160 Versión: 6 Última Actualización: 05/05/2025 Página 13 de 22
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

propietario de la vivienda, una vez e servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994.

PARÁGRAFO SEXTO: TRÁMITE DE POSVENTAS. Toda posventa deberá presentarse a través del canal que disponga la **PROMITENTE VENDEDORA**, y especialmente mientras no exista una falla o cambio a través del módulo o página web de la **PROMITENTE VENDEDORA**, es decir, a través de las siguiente página web: www.galias.com.co, en el módulo de posventas, una vez recibida la posventa, se evaluarán los términos de la garantía pactados la cual es de un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, así como la legitimación, es decir, que el peticionario sea el propietario o un autorizado o delegado del mismo, junto con su prueba, y posteriormente, si se encuentra pertinente al examinarse lo anterior, se realizará una visita al inmueble, para lo cual se informará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la fecha de visita la cual se realizará en horario de 7:00 A.M. a 5:00 P.M., excepcionalmente se podrá, por la urgencia o magnitud, fijar en otro horario. A dicha visita se compromete **EL PROMITENTE COMPRADOR** a asistir directamente o dejando un autorizado, por escrito, y a permitir el ingreso para inspeccionar, así como a firmar el acta de visita, en caso de no firmar solo con la manifestación del **PROMITENTE VENDEDOR** o sus delegados, de haber visitado y registrar en el acta de visita la negativa de firma o de no permitirse el ingreso, se entenderá que cumplió con la visita y se dará por desistida la posventa. Si por alguna razón no puede asistir el día programado **EL PROMITENTE COMPRADOR**, deberá presentar a través de la página web en el módulo de posventas otra petición informando de la cancelación, previamente a la fecha de visita, y se procederá a citar nuevamente, si en esta segunda oportunidad no se presenta **EL PROMITENTE COMPRADOR** o su delegado debidamente autorizado, se entenderá por desistida la posventa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: ENTREGA DEL INMUEBLE: Al momento de la entrega el **PROMITENTE COMPRADOR** No podrán abstenerse de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles. En caso de no estar de acuerdo con los acabados o con los materiales y elementos o el estado del inmueble o las áreas comunes, deberá dejar constancia en el acta de entrega, para proceder a tramitar la correspondiente posventa. Por tanto, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** se abstiene(n) de recibir la **UNIDAD INMOBILIARIA** ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave del **INMUEBLE** quedará a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en igual sentido ocurrirá cuando citado para la entrega, el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta, salvo que previamente justifique su inasistencia, para lo cual se procederá a citar por una segunda vez y si no se logra se dará por entregado en la forma antes prevista, suscribiéndose el acta de entrega con fundamento en la presente cláusula solamente por el **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el día señalado en la citación para la entrega, la que será plena prueba de la entrega, de acuerdo a lo acordado por las partes en la presente cláusula, por lo que para efectos de garantía y temas de vigilancia de enajenadores que realizan los municipios a los constructores esta acta será la constancia de entrega con la acta firma del **PROMITENTE COMPRADOR**. En igual sentido se aplicará para las zonas comunes esenciales el presente procedimiento de entrega, que se entiende dada por entregada la respectiva área común no esencial, ya que las áreas comunes esenciales se entienden entregadas con la primera unidad privada.

CLÁUSULA DÉCIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. - Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) del **CUADRO RESUMEN**. Para el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no están a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial (condición resolutoria expresa).

En caso de incumplimiento a la obligación de asistir en la fecha y hora pactadas para la firma de la escritura, no servirá como excusa la falta de conocimiento de la fecha de la carta de aprobación del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de Compraventa **LA ENTIDAD CREDITICIA** aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de **LA ENTIDAD CREDITICIA** el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses, salvo los impuestos o gravámenes a los movimientos financieros vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la firma de la escritura (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya expedido **PAZ Y SALVO** en donde consta que (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el Numeral Quinto (5) y Numeral Décimo (10) del Cuadro Resumen.

PARÁGRAFO TERCERO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** para el otorgamiento de la escritura pública no comparece junto con su cónyuge o compañero (a) permanente, por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del presente contrato, en caso de que aplique.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS. - Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que **LA PROMITENTE VENDEDORA** cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a **PAZ Y SALVO** a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**, tal como lo obliga la Ley y (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente. No obstante, las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar todos los documentos necesarios para que la Entidad encargada realice al respectivo desglose de la vivienda objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa, dicho trámite de radicación de documentos será gestionado directamente por **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, sin que los tiempos que tome la entidad sean responsabilidad de la Constructora, no obstante, se entenderá cumplida esta obligación con la radicación de la escritura de constitución o adición de la propiedad horizontal, teniendo en cuenta la integración catastro registro que señala la ley 1579 de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. - (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** declaran expresamente que, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, entiéndase también cuando se da por entregado del parágrafo séptimo de la cláusula novena, se comprometen a pagar las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de propiedad horizontal, (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega material o del día en el cual se entienden entregados los inmuebles de acuerdo con la CLÁUSULA NOVENA, será de cargo de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** el pago de servicios Públicos tales como: energía teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL. - El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de la suma de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000 M/CTE)**. Esta suma podrá ser exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**, o demostrarse el cumplimiento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso que las sumas que corresponden al precio y gastos de escrituración derivadas del presente contrato fueran administradas por una sociedad FIDUCIARIA, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** facultan al **PROMITENTE**

VENDEDOR, para en caso de incumplimiento instruya al fideicomiso con el fin de que de aplicación a la presente cláusula. La presente cláusula penal, se pacta con función de apremio,

CLÁUSULA DECIMA CUARTA: RESOLUCIÓN DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la **JUSTICIA ORDINARIA** para la resolución de las diferencias

SI

NO

Se acudirá a **TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO** para la resolución de las diferencias

SI

NO

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento puede generar los costos de los Árbitros y del Centro Arbitral entre otros, que se deben asumir entre las partes, así como entendemos que es un tribunal arbitral y hemos indagado y realizado todas las preguntas que nos surgieron sobre esta forma de justicia, previamente la firma del presente contrato, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, lo anterior, en caso que se haya seleccionado justicia arbitral para constancia se firma.

FIRMA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

En caso de haber decidido por la **JUSTICIA ORDINARIA**, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido por el **TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO** se tomará lo siguiente:

CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará únicamente al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre esta sociedad Constructora Las Galias S.A.S y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas, normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A. DOMICILIO DE LAS PARTES:**VENDEDORA:**

VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 1 (Anexo a este texto)

COMPRADOR(ES):

VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 2 (Anexo a este texto)

Parágrafo: De acuerdo a lo anterior, en el evento que el promitente comprador y Constructora Las Galias S.A.S elijan resolver sus diferencias acudiendo a un Tribunal de Arbitramento, con las reglas antes señaladas, acuerdan que dicha cláusula compromisoria igualmente sea estipulada en la correspondiente escritura de compraventa y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA: GASTOS DE CONTRATOS. - Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca se encuentran relacionados en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL DIEZ (10)**. Estos gastos de contratos son asumidos de acuerdo a lo marcado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en el numeral diez (10) del cuadro resumen.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL 10**, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante LA PROMITENTE

VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no cancelaren oportunamente los gastos que le corresponden según la presente CLÁUSULA, estos podrán ser cancelados por LA PROMITENTE VENDEDORA. La presente promesa junto con los recibos de pago prestará mérito ejecutivo contra (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES quienes le reconocerán y pagarán a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses moratorios a la tasa legalmente autorizada desde la fecha en que se hicieron los pagos hasta la cancelación total de la obligación.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS. - Previa aceptación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contrariadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y siendo de cargo de éstos los gastos que por este concepto se originen.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA: OBRAS DE URBANISMO. - LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras de urbanismo de acuerdo con la Licencia de Urbanismo aprobadas de la cual hacen parte los inmuebles prometidos; así mismo declaran LA PROMITENTE VENDEDORA que los inmuebles que conforman dicho PROYECTO Unidad se entregarán con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES facultan a la CONSTRUCTORA a realizar modificaciones de la licencia pertinente, para lograr la entrega de dichas zonas de cesión.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. - Las partes manifiestan que el presente contrato reemplaza y deja sin efecto el contrato de opción de compra celebrado entre las partes y el encargado fiduciario firmado con anterioridad, o cualquier otra negociación entre las partes sobre el mismo bien inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: Se enviarán notificaciones a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección indicada en NUMERAL Octavo (8) del CUADRO DE RESUMEN.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍA. - LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con los plazos establecidos esto es, un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, garantiza a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles el buen funcionamiento de estos, obligándose durante los diferentes términos estipulados para cada caso, a las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA. Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. deberán ser informados por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES. - Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc. que a partir de la fecha de la firma de esta promesa de compraventa sean establecidas, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CONDICIÓN. - La celebración de la compraventa queda condicionada a que dentro de los veintiocho (28) días calendario contados a partir de la entrega de la solicitud de crédito, LA PROMITENTE VENDEDORA apruebe los documentos y la información presentada por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES con la solicitud de crédito que éste hará a LA ENTIDAD CREDITICIA de acuerdo con lo estipulado en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN de esta promesa. De no ser aprobados dichos documentos e información, LA PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección que aparece indicada en el Numeral Ocho (8) del CUADRO DE RESUMEN; si vencido el plazo antes pactado LA PROMITENTE VENDEDORA no ha hecho tal notificación a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por LA PROMITENTE VENDEDORA, lo que no implica que lo acepte la entidad crediticia. De ser rechazados por causa no imputable a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa de compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá a los diez (10) días hábiles posteriores a la notificación y sin intereses de ninguna clase y descontando el GMF las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por LA PROMITENTE VENDEDORA no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a LA ENTIDAD CREDITICIA para pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, por cuanto esta ENTIDAD CREDITICIA es una entidad completamente independiente a LA PROMITENTE VENDEDORA y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a él soliciten (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN - FOR-160 Versión: 6 Última Actualización: 05/05/2025 Página 17 de 22
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: MERITO EJECUTIVO. - El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR manifiestan que conocieron esta promesa con un (1) día de antelación y la encontraron aceptable.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. - autorizan expresamente a LA PROMITENTE VENDEDORA, para que en el evento de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, LA PROMITENTE VENDEDORA reporte con destino a la base de datos que maneja las firmas encargadas de prestar servicios de información crediticia, la relacionada con los créditos que no hayan sido debidamente satisfechos. Así mismo, autorizan expresamente, para que la información suministrada sea divulgada entre los usuarios de dichos servicios de información crediticia, hasta tanto cesen los motivos que de acuerdo con los términos del presente contrato deba considerarse en mora o incumplido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: PATRIMONIO DE FAMILIA. - (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos del artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: RADICACION DE DOCUMENTOS (CONOCIDO ANTIGUAMENTE COMO "PERMISO DE VENTAS"). - LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato por la subdirección de control y vivienda según radicación 400020240097 de fecha ejecutoria del 26 DE JUNIO DE 2024.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR. En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES (si está conformado por una o varias personas naturales) Y EL AVAL Y CODEUDOR este contrato se resolverá de pleno derecho, y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: RETRACTO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA su deseo de retractarse dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la separación del inmueble. Los costos de papelería, estudio de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por medio del presente documento otorga(n) poder especial amplio y suficiente a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento facultar a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para aclarar, adicionar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemniza el presente contrato, dicha facultad terminará con la entrega material del inmueble y está enmarcada en lo pactado en la presente promesa de compraventa, es decir, sin que pueda modificarse aspectos pactados en este documento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: TRATAMIENTO DE DATOS. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capítulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión o transmisión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, estas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora Las Galias S.A.S. La revocatoria o supresión con fines publicitarios se podrá realizar en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento de la ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios) y sus reglamentaciones, así como los contratos de condiciones uniformes de las empresas prestadoras de servicios

públicos domiciliarios y la ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal), Constructora Las Galias S.A.S, podrá celebrar contratos de transferencia o transmisión de datos, dependiendo de las finalidades que dichas empresas o personas soliciten, en cumplimiento de deberes normativos y de acuerdo a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) EN CALIDAD DE TITULAR DE LOS DATOS. En cumplimiento de la regulación vigente en materia de Protección de Datos personales, autorizo EXPRESAMENTE a LA PROMITENTE VENDEDORA para transferir mis datos personales a cualquier entidad que lo requiera para el ofrecimiento de productos y servicios; dichas entidades podrán realizar la consulta y procesamiento de la información financiera, comercial y crediticia ante Operadores de Información, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a tramitar ante el Fondo y/o entidad bancaria correspondiente el desembolso de las Cesantías y/o Ahorro Programado señalados en el CUADRO DE RESUMEN Numeral 5 de la promesa de compraventa, en un tiempo máximo de 45 días calendario después de la firma de este contrato, este plazo aplica únicamente para los pagos pactados para el año en el que se efectúe la firma de este contrato, para las cesantías y/o ahorros programados posteriores al año de la firma de este contrato, el desembolso se deberá efectuar antes del 15 de Enero del año en el que se pactó pago de estos recursos. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a remitir a LA PROMITENTE VENDEDORA el correspondiente soporte de pago máximo dentro de los tres (3) días calendario siguientes de haberse efectuado el desembolso, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación que debe ser realizada según instrucción de giro entregada por LA PROMITENTE VENDEDORA, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; concepto que cancela e identificación del inmueble. LA PROMITENTE VENDEDORA solo registrará el ingreso de los valores cuando **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encuentre con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a LA PROMITENTE VENDEDORA por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o su AVALISTA, en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** responderá ante LA PROMITENTE VENDEDORA o algún tercero afectado por los perjuicios causados. LA PROMITENTE VENDEDORA declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

PARÁGRAFO 1: Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos. En el anterior orden de ideas deberá cumplir **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con los requerimientos que solicite LA PROMITENTE VENDEDORA, de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión integral del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de éste, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas.

PARÁGRAFO 2: Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO INTEGRAL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: El propietario inicial o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, existencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a prorrata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa constructiva, debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN - FOR-160 Versión: 6 Última Actualización: 06/06/2025 Página 19 de 22
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará 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%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado al administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001. Cualquier modificación de la destinación de las áreas comunes se podrá efectuar por la asamblea de copropietarios con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad una vez constituida la propiedad horizontal.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: CUOTA ÚNICA EXTRAORDINARIA ANTES DE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES (DE USO Y GOCE GENERAL): EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES), aceptan que para mantener el buen estado de la copropiedad o con el fin de cumplir las normas vigentes, se podrán establecer, por una sola vez, por el propietario inicial o quien este delegue, la cual podrá oscilar entre OCHO y DIEZ SALARIOS MÍNIMOS DIARIOS LEGALES VIGENTES, por unidad privada, los cuales se deberán pagar por parte de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** antes de iniciar cualquier obra en la unidad privada de la copropiedad. Lo anterior con el fin de lograr el correcto y debido mantenimiento, conservación, reparación o sustitución, mejora de las zonas comunes, así como para lograr la debida disposición de residuos provenientes de las adecuaciones constructivas que cada propietario debe hacer a su inmueble, ya que estos se entregan en obra gris.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS) AL CLIENTE: Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora y la Fiduciaria, se podrá realizar por parte de la Constructora Las Galias S.A.S o la Fiduciaria al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por el **PROMITENTE COMPRADOR** en el cuadro resumen en el numeral 8, dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el **PROMITENTE COMPRADOR**, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un oficio el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a: a) Oportunamente y de manera constante Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue el **PROMITENTE COMPRADOR**, o el sistema de mensajería que use, b) Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. c) Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente oficio por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. d) El **PROMITENTE COMPRADOR** se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para el **PROMITENTE COMPRADOR**. e) De acuerdo con la presente cláusula no podrá el **PROMITENTE COMPRADOR**, excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos, f) se aclara que **PROMITENTE COMPRADOR** podrá recibir notificaciones electrónicas desde cualquier correo que cuente con dominio Galias, específicamente desde el dominio @galias.com.co g) **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta bajo la gravedad de juramento que el correo electrónico señalado en este contrato lo identifica.

PARÁGRAFO: La Constructora pacta con EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que los únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación son: 1.) MODULO WEB DE PQRS: La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Peticiónes, quejas, reclamos o sugerencia) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url: www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Piso 6 y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -58 piso 9.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **PROMITENTE COMPRADOR** así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que identifican al **PROMITENTE COMPRADOR** en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.

Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la

normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otrosí, contratos y/o cualquier documento firmado en la plataforma o software o programa o la forma correspondiente que señale para tal efecto el **PROMITENTE VENDEDOR**, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen.

Parágrafo 2: EL **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos del **PROMITENTE COMPRADOR**. Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** y las partes del presente documento o contratos.

Parágrafo 3: Para cualquier cambio o modificación del(os) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por el **PROMITENTE COMPRADOR**, este deberá informarlo al **PROMITENTE VENDEDOR** y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que el **PROMITENTE VENDEDOR** disponga para tal fin.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA: CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA: EL CLIENTE manifiesta con la firma del presente contrato que en cumplimiento de su deber como consumidor, de informarse, ha realizado todas las preguntas y averiguaciones sobre el presente producto y la forma de financiación, revisando sus finanzas personales antes de obligarse, comprendiendo sus obligaciones y las de las demás partes o intervinientes en el negocio jurídico. Así mismo declara que previamente a la firma del presente documento ha leído la **CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA**, en la cual se explica qué es: una vivienda de interés social y prioritario (vis/vip), un subsidio de vivienda, un subsidio concurrente, un subsidio a la tasa de interés, un patrimonio de familia, una fiduciaria, compras con o sin subsidio, pagos con cesantías, cuentas a/c y/o ahorro programado, entre otros temas relacionados con el presente negocio y con las normas que se expidan sobre la materia, CARTILLA la cual ha consultado y puede consultar EL CLIENTE en cualquier momento en la siguiente página web: <https://galias.com.co/tips-para-comprar/>.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO: EL **PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a Constructora Las Galias S.A.S a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante DataCrédito Experian), Carrera 7 No. 76- 35 Tel 3191400 de Bogotá D.C., o quien represente sus derechos, a acceder a sus datos personales contenidos en la base de datos de Mareigua Ltda. (Mareigua Ltda, con NIT 800.167.353-4), Aportes en Línea (Aportes En Línea S.A. 800147238-2), Celfondos y/o administradoras de pensiones, y demás Operadores de información de seguridad social autorizados por el Ministerio de Salud y Protección Social, a sus datos personales recolectados por medio del presente documento, y a sus datos personales contenidos en la base de datos de DataCrédito Experian (Operador de información crediticia), en adelante información personal, para darle tratamiento en los términos expresados en la Políticas de manejo de información y privacidad y/o DataCrédito Experian y para finalidades de gestión de riesgo crediticio tales como: (i) elaboración y circulación a terceros de scores crediticios, herramientas de validación de ingresos, herramientas predictivas de ingresos, herramientas para evitar el fraude y en general, herramientas que le permitan a los Suscriptores de DataCrédito Experian, adelantar una adecuada gestión del riesgo crediticio, (ii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información financiera, comercial, crediticio, de servicios y proveniente de terceros países de DataCrédito Experian, (iii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información personal de Midatacrédito.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA: el **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y declara firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los trámites a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** puedan ser realizado oportunamente, con las distintas entidades, como cajas de compensación, entidades financieras, entre otras.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA, PERFECCIONAMIENTO: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN - FOR-160 Versión: 6 Última Actualización: 06/06/2025 Página 21 de 22
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación: _____

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cédula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificación	Cmp_Pal_Identificación_Expedita_en	
Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificación	Cmp_Alt_Identificación_Expedita_en	

Aceptación avalista Y CODEUDOR

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

LA PROMITENTE VENDEDORA

MARTÍN SANTACOLOMA SANCHEZ
C.C 75.106.081 DE MANIZALES
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA
LAS GALIAS S.A.S

INCLUYE ANEXO ANUNCIADOS:

- CUADRO RESUMEN.
- ANEXO NO. 1: LINDEROS INDIVIDUALES DEL INMUEBLE PROMETIDO.
- ANEXO NO. 2: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.
- ANEXO NO. 3: OTROSÍ EN CASO DE HABERLO.
- ANEXO NO. 4: PODER EN CASO DE HABERLO.
- ANEXO NO. 5: CLÁUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO.

ANEXO NO. 5

CLÁUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

CLÁUSULA NO. 01: El inmueble tiene instalación de gas domiciliario, pero el costo de la instalación, de la matrícula y del contador serán por cuenta exclusiva de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si decide solicitar el servicio a la respectiva empresa de servicios públicos de gas domiciliario.

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) CLAUSULAS	Código: ADN - FOR-160 Versión: 5 Última Actualización: 06/05/2025 Página 22 de 22
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

(EL) (LA) (LOS) AVAL Y CODEUDOR

CUADRO RESUMEN

1. LA PROMITENTE VENDEDORA:

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

2. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre y Apellidos	Cedula No.	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cmp_Pal_Identificacion_Expedida_en	Cmp_Pal_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	Teléfono	Con Domicilio en	Profesión
Cmp_Pal_Direccion	Cmp_Pal_Telefono - Cmp_Pal_Celular	Cmp_Pal_Ciudad	Cmp_Pal_Ocupacion
Dirección Laboral	Teléfono Trabajo	Empresa	Cargo
Cmp_Pal_Oficina_Dir	Cmp_Pal_Oficina_Tel	Cmp_Pal_Empresa	Cmp_Pal_Cargo
Barrio	Correo Electrónico		
Cmp_Pal_Barrio	Cmp_Pal_CorreoE		
Nombre y Apellidos	Cedula No.	Expedida en	Estado Civil
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	Cmp_Alt_Estado_Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	Teléfono	Con Domicilio en	Profesión
Cmp_Alt_Direccion	Cmp_Alt_Telefono - Cmp_Alt_Celular	Cmp_Alt_Ciudad	Cmp_Alt_Ocupacion
Dirección Laboral	Teléfono Trabajo	Empresa	Correo Electrónico
Cmp_Alt_Oficina_Dir	Cmp_Alt_Oficina_Tel	Cmp_Alt_Empresa	Cmp_Alt_Email

2A. AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR (Según la denominación que determine la entidad bancaria)
Agr_Datos_Avalista

3. INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

Municipio y/o Ciudad de ubicación Inmueble	Nombre Proyecto	Unidad
Mor_Ciudad	Pry_Nombre -	Uni_Nombre
Matrícula Inmobiliaria en Mayor Extensión	Mor_No_Matricula_Inm	

4. PRECIO DEL INMUEBLE

Valor Ofertado Inicialmente \$Agr Valor SubTotal	Agr Valor SubTotal Letras
Valor Descuento \$Agr Valor Descuento	Agr Valor Descuento Letras
Valor de Venta después de descuentos \$Agr Valor Venta	Agr Valor Venta Letras

5. Plan de Pagos. A continuación, se resume en un cuadro el plan de pagos.

a4. SEPARACIÓN	\$ Pago Sep Valor
a4. TOTAL CUOTAS MENSUALES	\$ Multi Cuotas
a1. CESANTIAS	\$ Plan Pago Cesantias ValorProg
a2. AHORRO PROGRAMADO 1	\$ Pin Pgo AhorroProgramado 1 Valor
a2. AHORRO PROGRAMADO 2	\$ Pin Pgo AhorroProgramado 2 Valor
a3. CUENTA AFC 1	\$ Pin Pgo CuentaAFC 1 Valor
a3. CUENTA AFC 2	\$ Pin Pgo CuentaAFC 2 Valor
b. SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR Pin Pgo Subsidio Entidad	\$ Plan Pago Subsidio Valor
c. CREDITO HIPOTECARIO	\$ Agr Valor Credito

a) Por Concepto de Recursos Propios

A1) CESANTIAS			
Fecha	Fondo	Titular de Cesantias	Valor
Plan_Pago_Cesantias_FechaProg	Plan_Pago_Cesantias_Entidad	Plan_Pago_Cesantias_Comprado	Plan_Pago_Cesantias_VvalorProg

A2) AHORRO PROGRAMADO				
Fecha	Entidad	Cuenta No	Titular Cuenta	Valor
Pin_Pgo_AhorroProgramado_1_Fecha	Pin_Pgo_AhorroProgramado_1_Entidad	Agr_Num_Ahorro_Programado	Pin_Pgo_AhorroProgramado_1_Titular	Pin_Pgo_AhorroProgramado_1_Vvalor

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN- FOR-072 Versión 28 Última Actualización: 06/06/2025 Página 2 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

Pin_Pgo_AhorroProgramado_2_Fecha	Pin_Pgo_AhorroProgramado_2_Entidad		Pin_Pgo_AhorroProgramado_2_Tercero	Pin_Pgo_AhorroProgramado_2_Valor

A3) CUENTA AFC			
Fecha	Entidad	Titular Cuenta	Valor
Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Fecha	Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Entidad	Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Tercero	Pin_Pgo_CuentaAFC_1_Valor
Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Fecha	Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Entidad	Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Tercero	Pin_Pgo_CuentaAFC_2_Valor

A4) SEPARACIÓN Y CUOTAS MENSUALES			
Cuota No	Fecha	Valor	Estado
SEPARACION	Pago_Sep_Fecha	Pago_Sep_Valor	Cancelada
Plan_Pago_Cuota_No	Plan_Pago_Fecha	Plan_Pago_Valor	Plan_Pago_Cuota_Estado

b) Por Concepto de Subsidio Familiar de Vivienda

Un primer pago por la suma de \$ Pin_Pago_Subsidio_Valor Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio familiar de vivienda asignado por Pin_Pgo_Subsidio_Entidad quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA:	Tim Fecha Programada RSUB
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA:	Tim Fecha Cumplida RSUB
LA APROBACION DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	Tim Fecha Cumplida ASUB
ACTA DE ASIGNACION	Agr Numero Asignacion subsidio
Beneficiarios del subsidio	
Agr Beneficiario subsidio	

Un segundo pago por la suma \$ Plan_Pago_Subsidio_Valor2 Pagadera en un plazo de un (1) mes contados a partir de la fecha de la entrega del inmueble, con el producto de un subsidio concurrente asignado por el Gobierno Nacional con la entidad Pin_Pgo_Subsidio_Entidad.2, quien en el texto del presente contrato se denominará la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD SUBSIDIO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA:	
SE RADICO SOLICITUD SUBSIDIO EL DIA:	
LA APROBACION DEL SUBSIDIO FUE EL DIA:	

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR (en caso de que aplique) deberá allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se aprueba prórroga al subsidio de vivienda.

c) Por Concepto de Crédito Hipotecario

La suma de \$ Agr_Valor_Credito con el producto de un Crédito hipotecario otorgado por Agr_Entidad_Credito, quien en el texto del presente contrato se denominará LA ENTIDAD CREDITICIA.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se comprometen a cumplir con la fecha pactada para el compromiso:

RADICACION SOLICITUD CREDITO ANTES DE LA SIGUIENTE FECHA:	Tim Fecha Programada RPRC
SE RADICO SOLICITUD CREDITO EL DIA:	Tim Fecha Cumplida RPRC
APROBACION DEL CREDITO FUE EL DIA:	Tim Fecha Cumplida APRC

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes convienen que las cuotas de pago mensual pactadas en el presente contrato en el Numeral 5º (PLAN DE PAGOS) de este cuadro resumen y que reporten en estado vencido con fecha anterior a la de suscripción de este documento, podrán ser canceladas con la siguiente cuota programada con posterioridad a la suscripción de este documento, purgándose así la mora del deudor.

6. **FECHA HORA Y LUGAR DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DE HIPOTECA:**
FECHA: Prg_ActividadFEEI HORA: 10:00 AM EN LA NOTARIA 21 DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN-FOR-072 Versión: 28 Última Actualización: 06/08/2025 Página 3 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

7. FECHA DE ENTREGA INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: Prv_ActividadFEEI

8. CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

Ciudad	Dirección	Teléfono
Cmp_Pai_Ciudad	Cmp_Pai_Direccion	Cmp_Pai_Celular Cmp_Pai_Telefono
Correo Electrónico	Cmp_Pai_CorreoE	

CIUDAD, DIRECCION Y TELEFONO DE (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A) PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CIUDAD	DIRECCION	TELEFONO	EMAIL
BOGOTA D.C	AV CARRERA 9 No 101 - 67 PISO 6 EDIFICIO NAOS EMPRESARIAL	3009130004	notificaciones@galias.com.co
MANIZALES	CALLE 22 No 20-58 PISO 9	3009130004	

9. OBSERVACIONES: De las sumas recibidas como separación del negocio, se aplica (N/A) como abono a Gastos de Avalúo, Estudio de Títulos, impuesto, Estudio de Crédito, Impuesto de Beneficencia y Registro.

10. POR CONCEPTO DE GASTOS DE ESCRITURACION.

GASTOS DE ESCRITURACION	
FECHA	VALOR
Plan_Pago_Gastos_Esc_Fecha	Plan_Pago_Gastos_Esc_Valor

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto. Existen gastos que se causan con la simple ejecución del presente contrato y su soporte es este mismo documento como son los gastos de papelería, mensajería, entre otros, que se hacen de manera masiva para todos los clientes.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Concepto	% Comprador	% Comprador	% Vendedor	% Vendedor
	☐ OPCIÓN 1	☐ OPCIÓN 2	☐ OPCIÓN 1	☐ OPCIÓN 2
Gastos de Rentas (Boleta de Beneficencia) y de Registro de la Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos Notariales de Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos para la Hipoteca (Avalúos, Estudio de Títulos, Certificado de habitabilidad, Estudio de Crédito, Notariales de Hipoteca, Rentas y Registro, papelería, autenticaciones, certificados de tradición y demás)	100%	100%	NO	NO
Los gastos de papelería, trámites, diligencias legales, fotocopias, correo certificado y otros para este negocio son: \$ 469.000	100%	100%	NO	NO
Gastos de Liberación del gravamen hipotecario en mayor extensión.	NO	NO	100%	100%

El Promitante Vendedor ha informado al Promitante Comprador las distintas opciones que se tienen para asumir los gastos antes señalados, conforme a la legislación civil, en consecuencia las partes hemos pactado la proporción que cada una asumirá marcando con una (X) sobre cada opción, indicando el porcentaje que cada parte debe pagar respecto de los gastos de escrituración, legalización del negocio, registro, beneficencia, impuestos, estudio de títulos, papelería entre otros, antes señalados, en consecuencia las partes hemos discutido las proporciones que pagará cada una y estamos de acuerdo con estas como se indicó y señaló en el anterior cuadro, en consecuencia luego de haber pedido las explicaciones y ampliación de información correspondiente por parte del Promitante Comprador y una vez expresadas por el Promitante Vendedor, en señal de aceptación y estando plenamente de acuerdo, se suscribe la presente cláusula por el cliente.

Se aclara que el valor de los gastos previamente señalados es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas, para cada rubro respectivamente al momento de hacer los pagos por cada concepto.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN- FOR-072 Versión: 28 Última Actualización: 06/06/2025 Página 4 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

11. COMPROMISOS ESPECIALES

Estos compromisos especiales aplicaran según sea el caso para cada Cliente, si usted llega a tener compromisos especiales con la Constructora debe verificarlos en el cuadro correspondiente a cada literal, en caso de estar vacío dicho cuadro significa que usted no tiene obligación o compromiso especial en cuanto a ese literal.

- a) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** (avalista y codeudor en caso de que en el negocio se hayan incluido estas figuras y según la denominación que le de la entidad financiera) deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS, cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA los

SEG_Accion_A

- b) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los,

SEG_Accion_B

- c) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** se comprometen a manejar cada mes a partir de la firma de esta contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA y/o desembolso del subsidio de vivienda

SEG_Accion_D

- d) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_E

- e) **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los soportes correspondientes a los

SEG_Accion_C

- f) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_H

- g) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_I

- h) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_J

- i) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_G

- j) **EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_F

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN- FOR-072 Versión:28 Última Actualización: 05/06/2025 Página 5 de 5
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

- k) EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

SEG_Accion_K

- l) EL PROMITENTE COMPRADOR informa que ha elegido que el inmueble, contenga las siguientes características especiales: Instalar muro divisorio (si o no)

Agg_VarT Valor MUR

12. Entendiendo que la CONSTRUCTORA solo efectuará devolución de los recursos en la cuenta del titular de las negociaciones detalladas a continuación:

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular de la cuenta
Cmp_Pal_Banco	Cmp_Pal_TipoCta	Cmp_Pal_NumeroCta	Cmp_Pal_Nombre

13. Entiendo y autorizo a EL PROMITENTE VENDEADOR a realizar consultas en centrales de riesgo y en cualquier base de datos que sirvan para garantizar el cumplimiento y el buen desenvolvimiento del negocio. Para lo cual EL PROMITENTE VENDEADOR deja constancia a la firma del presente documento que realizó consulta en base de datos como, a modo de ejemplo, DATA CREDITO, con el fin de generar compromisos, entre otras obligaciones por parte del cliente, en caso de que aplique, en la(s) siguiente(s) fechas:

Fecha de Consulta
Cmp_Pal_FechaConsulta

14. Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el PROMITENTE VENDEADOR y el PROMITENTE COMPRADOR, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación:

Aceptación de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cmp_Pal_Identificacion_Expedita_en	
Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedita_en	

Aceptación avalista y codeudor

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agg_Datos_Avalista	

15. Aceptación de la PROMITENTE VENDEADORA

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CLÁUSULAS PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN- FOR-072 Versión: 28 Última Actualización: 05/05/2025 Página 1 de 21
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

Mer_Nombre
Inmueble: Uní_Número

Entre los suscritos a saber **MARTÍN SANTACOLOMA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, identificada(o) con la cédula de ciudadanía **75.106.081** expedida en Manizales, quien obra en calidad de Apoderado General conforme al poder otorgado mediante escritura pública N° **0035** del **12 de Enero de 2023** suscrita en la Notaría 21 del círculo de Bogotá y, por lo tanto en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, comercial, anónima, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. constituida por medio de la Escritura Pública número **2594** otorgada el día **12** del mes de mayo de **1992** en la Notaría 4ª. De la ciudad de Manizales, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte; y de la otra la(s) persona(s) que se relacionan en el Numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN, obrando en nombre (s) propio (s), quien (s) en adelante se denominará (n) **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro de Resumen Numeral 2 A, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominará(n) **EL AVALISTA Y CODEUDOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre Construcciones Los Sauces Ltda. en calidad de Fideicomitente A, **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** en calidad de Fideicomitente B, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de Fiduciario, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTONOMO VILLEMAR FONTIBON** (En adelante "el FIDEICOMISO").

SEGUNDA. El proyecto se desarrollará sobre el lote útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50C-2189510** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, resultante del desglose del folio matriz identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-287999**, el cual fue transferido a título de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** mediante Escritura Pública número cuatro mil doscientos treinta (4.230) de fecha del veintiocho (28) de Diciembre de dos mil veinte (2020) ante la notaría veintuno (21) del círculo notarial de Bogotá D.C. de manera que el actual propietario del inmueble es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** identificado con NIT **830.053.812-2**.

TERCERA. Que mediante documento privado de fecha primero (1) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se suscribió entre **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** modificación integral al contrato de fiducia de administración, en adelante la **MODIFICACIÓN INTEGRAL**, con el fin de adaptar su objeto y finalidad a los de un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria.

CUARTA. Que mediante documento privado de fecha doce (12) de mayo de dos mil veintitrés (2023) **LAS PARTES** suscribieron **Otrosí No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL**, con el fin de incorporar requerimientos hechos por el **ACREEDOR FINANCIERO**.

QUINTA. Que mediante documento privado de fecha tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023) **LAS PARTES** suscribieron el **Otrosí No. 2 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL**, con el fin de permitir el desarrollo del proyecto **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

SEXTA. Advierte la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** haya(n) sido obligada(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

PARÁGRAFO PRIMERO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la **PROMITENTE VENDEDORA** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o

comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) declaran conocer el contrato de fiducia mercantil celebrado el primero (1) de Febrero de dos mil veintitrés (2023) entre constructora las Galias S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A en el cual se realizó la **MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** identificado con NIT 830.053.812-2.

PARAGRAFO TERCERO: La presente promesa es suscrita directamente por la **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de **PATRIMONIO AUTONOMO**, El **FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en Los Proyectos, de las cuales deberá remitir relación a la **FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la **FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el **FIDEICOMITENTE** y deben incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO CUARTO: Mediante el contrato de fiducia mercantil del **PROYECTO INMOBILIARIO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de común acuerdo entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** y **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** se establece un tiempo de duración para el periodo operativo de 24 meses a partir de la firma del mismo.

SEPTIMA. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá interpretarse en primera medida por la intención de las partes, y por los siguientes literales:

1. Los plazos en días establecidos en este Contrato y sus Anexos, se entienden como días hábiles, salvo que de manera expresa se indique que se trata de días calendario.
2. Cuando el vencimiento de un plazo corresponda a un día no hábil, el vencimiento del plazo se traslada al día hábil siguiente. Entiéndase para estos efectos, como días hábiles, de lunes a viernes, siempre y cuando no sean festivos.
3. Los términos o denominaciones que se encuentren en singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que se encuentren en género femenino, también se aplicarán en género masculino y viceversa, cuando el contexto lo requiera.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES.- LA PROMITENTE **VENDEDORA** se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes: **DESCRITOS EN EL CUADRO RESUMEN Numeral 3**, que hace parte del **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** que en adelante se denominará **EL PROYECTO**.

Los linderos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se encuentra(n) contenido(s) en el **ANEXO 1**, el cual forma parte integral de este Contrato, no obstante, las cabidas mencionadas se dan como cuerpo cierto. El(los) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hace(n) parte del **PROYECTO**, situado en la ciudad de **Bogotá D.C.**, El **PROYECTO** cuya construcción se adelanta sobre un globo de terreno alindado como aparece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal si lo hubiera o en la escritura pública de compraventa.

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.- EL PROYECTO, lo ha venido construyendo LA **PROMITENTE VENDEDORA** con sus propias expensas, sobre un lote de terreno de propiedad del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**, en virtud de la transferencia a título de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**, acto que se celebró mediante Escritura Pública número cuatro mil doscientos treinta (4.230) de fecha del veintiocho (28) de Diciembre de dos mil veinte (2020) ante la notaría veintiuno (21) del círculo notarial de Bogotá D.C., en virtud del cual se constituyó **EL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** identificado con NIT 830.053.812-2, acto que se encuentra debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Centro de Bogotá D.C., en el folio matriz identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-267999**. Mediante escritura pública diez mil treinta y uno (10.031) de fecha del veinticuatro (24) de Julio de dos mil veintitrés (2023) ante la notaría veintinueve (29) del círculo notarial de Bogotá D.C., se efectúa el desenglobe del folio matriz resultando el lote útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50C-2189510**, acto que se encuentra debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Centro de Bogotá D.C.

CLÁUSULA TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES.- Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CLÁUSULAS PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDUCIARIO) EN PESOS 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: ADN-FOR-072 Versión: 28 Última Actualización: 06/06/2025 Página 3 de 21
-----------------------------------	--	--

por las siguientes normas:

- a) Declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción expedida por Curaduría No. 2, según licencia de construcción LC 11001-2-24-0952 de fecha ejecutoriada 26 de MARZO de 2024 de la Ciudad de Bogotá D.C., planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida, en caso de requerir copia de estos documentos públicos deberá dirigirse a la Curaduría citada.
- b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el ANEXO No. 2 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compraventa. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES tiene(n) derecho a exigir y lo que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligada a entregar, los cuales podrán estar en la página web de la PROMITENTE VENDEDORA, podrán ser modificados y actualizados por la CONSTRUCTORA de acuerdo a las condiciones técnicas y normativas del proyecto, sin que pueda en estas modificaciones afectar directamente la unidad privada que por medio del presente documento se promete en venta.
- c) En el caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y por lo tanto, no podrá ser exigidos a LA PROMITENTE VENDEDORA por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.
- d) Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto, o porque exista un cambio normativo o por orden o aprobación de una autoridad. Las modificaciones sustanciales serán incorporadas en la página web www.galias.com.co de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble modelo, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.
- e) Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra.
- f) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del PROYECTO de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA en el inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.
- g) EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conocen y aceptan que las etapas de construcción del proyecto, diferentes a la adquirida por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, parqueaderos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción y usos. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se les ha explicado mostrado y ha aceptado, que existe una posibilidad de que se construyan apartamentos diferentes a VIS con parqueadero privado, con diseño diferente de los inmuebles que se están negociando actualmente, en cuanto áreas y acabados, así mismo el número de inmuebles totales puede variar como resultado del cambio de producto.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los PROMITENTES COMPRADORES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 o la que corresponda de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable,

comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato se incluye un par telefónico, pero no líneas telefónicas, ni aparato telefónico.

PARÁGRAFO CUARTO: Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** llegare(n) a contratar obras adicionales, el costo de estas obras deberán ser canceladas por anticipado y sobre los materiales que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** suministre(n), **LA PROMITENTE VENDEDORA** no da ninguna garantía, y en caso de tener que efectuar alguna reparación que llegase a comprometer estos materiales, los materiales para las reparaciones deberán ser suministrados nuevamente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Y si se terminase este contrato por cualquiera de los motivos descritos en la **CLÁUSULA CUARTA**, el costo adicional de estas obras adicionales que ya han sido ejecutadas parcial o totalmente, no será reintegrado. **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrá(n) retirar los materiales que no se hayan utilizado y desprender las mejoras efectuadas, siempre y cuando que ello se haga sin detrimento del inmueble.

PARAGRAFO QUINTO: VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (Solo aplica para negocios en los que intervenga Alianza Fiduciaria S.A.). Las partes aquí firmantes, manifiestan que suscribieron el **ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DEL PROYECTO**, el cual pasa a ser parte del presente contrato como un anexo, en adelante el "**ENCARGO DE PREVENTAS**", en consecuencia, al ser un contrato coligado al contrato de fiducia inmobiliaria, mediante el cual se desarrolla el proyecto, manifiesto en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** que conozco, he leído, comprendido e indagado y he recibido respuesta, cuando me han quedado dudas, así mismo, manifiesto que he recibido una copia y tengo a disposición el contrato **FIDUCIARIO DEL PROYECTO**, en adelante "**FIDEICOMISO**" al cual me adhiero. En consecuencia, los aportes realizados y aquellos pendientes por realizar, ingresarán al **FIDEICOMISO**, conforme al plan de pagos pactado con el **PROMITENTE VENDEDOR**, por lo tanto, en caso de mora o incumplimiento del presente contrato o del **ACUERDO DE ADHESIÓN DEL ENCARGO DE PREVENTAS**, se aplicarán por parte de la **FIDUCIARIA**, las instrucciones contenidas en el presente contrato y las siguientes instrucciones particulares y adicionales a las estipuladas en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**.

(i) Manifiesto conocer y aceptar que el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** directamente me(nos) puede desistir unilateralmente del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes y dentro de los tres (3) días no acredite los aportes conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 de **ACUERDO DE ADHESIÓN** o en el plan de pagos que se pacta en la presente promesa acuerde con el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** o sus otrosies. En el evento que el plan de pagos de la presente promesa sea modificado, deberá ser informado y remitirse copia a la fiduciaria (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria objeto de la presente promesa de compraventa y en el acuerdo de adhesión, no acredite(mos) o no cuente (contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo con lo establecido en las normas que rigen la materia, también se entenderá desistido o terminado el presente contrato (ii) por incumplimiento del contrato de **OPCIÓN**, de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** o por las causales contempladas en dichos contratos celebrados con el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)**.

(ii) El **FIDEICOMITENTE** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** pactan el siguiente **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**: En el evento en que el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** desista de adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, la **FIDUCIARIA**, previa comunicación del **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** en tal sentido, descontará de la suma entregada por el **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** y/o de la generada por concepto de rendimientos, conforme se pacte en el acuerdo de adhesión. Lo anterior aplicará para aquellos **ADQUIRENTE ADHERENTE (PROMITENTE COMPRADOR)** que desistan del negocio, incumplan los pagos acordados con el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** incumplan lo acordado en el contrato de opción o de la presente promesa de compraventa que se celebrada con el **FIDEICOMITENTE (PROMITENTE VENDEDOR)** o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo Abierto Alianza,

PARÁGRAFO SEXTO: Las partes acordamos que en el evento en que exista una discrepancia o diferencia o contradicción entre lo pactado en el **ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO DE PREVENTAS**, EL **ENCARGO DE PREVENTAS** y lo acordado en la presente promesa de compraventa o en el **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIO**, se aplicará lo dispuesto en esta promesa de compraventa y en **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIO**. (Esta cláusula sólo aplica para ventas en las que intervenga **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**).

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de los inmuebles descritos en la cláusula

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CLÁUSULAS PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN-FOR-072 Versión: 28 Última Actualización: 06/06/2025 Página 5 de 21
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

primera es la suma indicada en el Numeral Cuarto (4) del CUADRO RESUMEN, cuadro éste que, firmado por ambas partes, se considera parte integral del presente contrato de Promesa de Compraventa, la cual será cancelada por (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

- a) Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios y subsidio familiar (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** deberán depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada en el parágrafo octavo de esta cláusula, a menos que para cubrir parte de este valor se cuente con recursos provenientes de cesantías, ahorro programado y/o cuenta AFC, caso en el cual se deberán depositar según instrucción de giro entregada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- b) Permitir que **LA PROMITENTE VENDEDORA** consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC, subsidios, cesantías o cuentas de ahorro.
- c) (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se compromete a inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa y presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.
- d) Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el(los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES**.
- e) No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a cargo de (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** con ocasión de tales retiros.
- f) Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, no ha sido aprobado el subsidio (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** facultan de manera expresa desde ahora a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.
- g) Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada en la Cláusula Novena de la Promesa de Compraventa, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se comprometen a presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, copia de la resolución o carta expedida por la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO donde conste la prórroga del subsidio familiar de vivienda. Este plazo aplica también para el caso en el que se adelante la escritura de compraventa.

Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de compraventa lo cual deberá(n) hacer mediante cheque o abono a la cuenta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le(s) indique para tales efectos.
3. Si se incluyere en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** se obliga a entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibido de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:

- Certificación bancaria vigente
- Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
- Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud del presente documento, (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a LA ENTIDAD FINANCIERA en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o a su orden, las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el Literal a2), Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN, una vez sea comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda. Igualmente (EL) (LA) (LOS) **PROMITENTES COMPRADORES** acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al pago de saldos insolutos que por cualquier concepto derivado directamente del a

celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA. Así mismo en caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES destina(n) sus cesantías y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble indicadas en el Literal a1) y el Literal a3) respectivamente del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR para que proceda a desembolsar en la cuenta directa de LA PROMITENTE VENDEDORA o a su orden, la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, una vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos:

- a) Que LA PROMITENTE VENDEDORA haya constituido las garantías a que hace referencia el decreto único reglamentario 1077 de 2015.
- b) Que el subsidio y el crédito mencionados en los Literales b) y c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN hayan sido aprobados.

Para el desembolso del subsidio de vivienda, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES generarán intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y LA PROMITENTE VENDEDORA pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

PARÁGRAFO TERCERO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) sumas correspondientes(s) a(los) créditos sea(n) entregada(s) directamente a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO CUARTO: A) La suma indicada en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN será pagada con el producto de un subsidio de vivienda desembolsado una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. De acuerdo al Decreto nacional 1077 de 2015

- A) Los Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda descritos en el Literal b) Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN tienen la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Además, si se comprueba que se presentaron documentos o información falsos con el objeto de que les fuera adjudicado el subsidio familiar de vivienda, serán sujetos a las sanciones de ley, y podrá verse abocado a investigaciones penales por el delito de fraude de subvenciones o el que corresponda según el ente investigador.
- B) **OBLIGACIÓN ESPECIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR Y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** declaran, que al otorgar la Escritura de Compraventa del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato, ésta se hará a nombre del Beneficiario jefe de hogar o de alguno de los miembros que figuren en la Carta de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda; se hará constar los miembros integrantes del hogar beneficiario, sin incluir personas que no pertenezcan al mismo y en ella se dejará constancia de los puntos que describe el capítulo de escrituración citados en la Carta de Asignación del día que se encuentra relacionado en el Numeral 5, Literal b del Cuadro Resumen, remitido por LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR al Beneficiario la cual se protocolizará con la escritura.
- C) **SANCIONES: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** estará sometido a las sanciones tanto administrativas como penales señalados en la Ley.
- D) **RESTITUCIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO:** En caso de que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda no adquiera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituirse, a la entidad otorgante. Si el valor del Subsidio ya se hubiese entregado al PROMITENTE VENDEDOR para los efectos de la Adquisición o si ya se ha aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- F) **ELEGIBILIDAD DEL PROYECTO:** De acuerdo al decreto nacional 1077 de 2015 art 2.1.1.1.1.2 La elegibilidad del proyecto para aplicar subsidios, se tendrá en cuenta que "Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas."

- G) Mientras se adelanta el trámite del subsidio de vivienda (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de la PROMITENTE VENDEDORA, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del subsidio, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo LA PROMITENTE VENDEDORA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR no cancele el Subsidio por razones imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, este deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor de quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR así lo informe, para lo cual el presente contrato constituye un título ejecutivo.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento que la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO restrinja o cierre las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA, restituirá los dineros entregados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sin deducciones y sin reconocimiento de intereses, salvo lo correspondiente a los impuestos, retenciones o gravámenes a las transacciones.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA la documentación requerida por la caja de compensación o la entidad encargada de otorgar el subsidio o subvención para POSTULARSE al subsidio de vivienda en la fecha establecida en el Literal b) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN (Este no aplica para subsidios ya aprobados).

EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se compromete(n) allegar a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S; en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prorrogar al subsidio de vivienda, descrito en el literal b) del NUMERAL quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN (Este no aplica para subsidios vigentes a la fecha de entrega del inmueble pactada en el numeral séptimo (7) del CUADRO DE RESUMEN).

PARÁGRAFO SEPTIMO: Sobre la suma descrita en el Literal c) del numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES reconocerá(n) y pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; Intereses Anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por LA ENTIDAD CREDITICIA.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el CUADRO DEL RESUMEN NUMERALES QUINTO (5) y DECIMO (10) de este Contrato, mediante consignaciones efectuadas en la FIDUCUENTA de ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON identificado con NIT 830.053.812-2 CON LA TARJETA DE RECAUDO ASIGNADA PARA CADA INMUEBLE, obligándose éste a remitir a LA PROMITENTE VENDEDORA en sus oficinas correspondientes máximo tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la cuota que cancela a Identificación del inmueble, LA PROMITENTE VENDEDORA solo registrará el ingreso de los valores entregados por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES cuando este entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo., la misma remisión y en las mismas condiciones del comprobante de la transacción, se deberá hacer, en caso de pago por transferencia.

Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA aceptará pagos en EFECTIVO por parte de EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES). El personal de la Constructora tanto en Sala de Ventas como en Oficinas Administrativas, solo está autorizado para recibir, en efectivo, las sumas de dinero que corresponden al valor de

la consulta ante las bases de datos de los operadores de información financiera (DATA CREDITO Y CIFIN).

En caso de retardo en el pago de cualquier suma LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. No obstante, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida. En todo caso, los pagos que se reciban, se abonarán en primera medida a los intereses, de haberse causado, luego a las obligaciones en mora y, por último, de quedar saldo a la siguiente cuota u obligación próxima a vencerse.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES comprometen cesantías y/o cuenta AFC como parte de pago de los inmuebles, se comprometen a cancelar a la PROMITENTE VENDEDORA intereses anticipados liquidados a la tasa legal vigente sobre el valor de las cesantías y/o cuenta AFC, a partir de la fecha comprometida para el desembolso hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado por parte de la entidad otorgante de estas.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El precio de la vivienda de Interés Social (VIS) o de la vivienda de interés prioritario (VIP), en caso que aplique, tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes de acuerdo a ley 386 de 1997 o de la norma que la modifique o sustituya. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá proyectar el incremento del salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA expresa que el riesgo (diferencia) de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, lo asume LA PROMITENTE VENDEDORA de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, según el caso, vigentes a la fecha de escrituración; es decir, en caso que las proyecciones del salario mínimo, o variaciones del tope de la vivienda de interés social no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés social vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar el tope de la vivienda de interés social vigente a la fecha de escrituración. Lo anterior por cuanto el precio de venta del inmueble se realiza en salarios mínimos mensuales legales vigentes y al tope del tipo de vivienda (VIS o VIP) según lo determine la norma para el momento de escrituración.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento, que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que señalará en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores.

CLÁUSULA QUINTA: Para pagar la suma descrita en el Literal c) del NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR entregará(n) la Solicitud de Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello a LA PROMITENTE VENDEDORA acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. Dicha solicitud con los documentos se debe entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA a más tardar en la fecha señalada en la NUMERAL Quinto (5) literal c) del Cuadro Resumen. En caso de que la documentación esté incompleta, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá negarse a recibir el formulario y los documentos incompletos, en este caso (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR están en la obligación de entregar los documentos completos a la PROMITENTE VENDEDORA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES solicitarán un crédito ante la ENTIDAD CREDITICIA, a través de LA PROMITENTE VENDEDORA por la suma descrita y valor descritos en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del Cuadro Resumen, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado a LA PROMITENTE VENDEDORA en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las bases de datos de los operadores de información financiera (DATA CREDITO-CIFIN) en las fechas descritas en el numeral 13 del cuadro resumen, consultas debidamente autorizadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo así LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DÉCIMA TERCERA de este contrato.

Las moras que presente (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y AVAL Y CODEUDOR a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, LA

PROMITENTE VENDEDORA podrá cobrar a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** declaran conocer todos los requisitos exigidos por **LA ENTIDAD CREDITICIA** para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que, si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso a omisión, falta, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del Crédito Hipotecario, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los CINCO (5) días calendario después de la notificación por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del Crédito Hipotecario, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, **LA ENTIDAD CREDITICIA** le manifiesta por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que no le(s) otorga(n) el crédito o que se los otorga parcialmente y éste(os) no allega(n) en un plazo adicional de DIEZ (10) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de **LA ENTIDAD CREDITICIA** en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima Tercera de este contrato, salvo que la causal de la negativa o de la disminución del crédito se atribuya a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, caso en el cual si habrá lugar a penalidad por incumplimiento del presente contrato. En caso de que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** se encuentra(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y se hará efectiva la cláusula penal. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá entonces a los diez (10) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, descontando los impuestos o gravámenes correspondientes las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, éste(os) deberá(n) restituirlos dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Sin embargo, si **LA ENTIDAD CREDITICIA** desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata la cláusula décima tercera de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Después de que **LA ENTIDAD CREDITICIA** notifique por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por **LA ENTIDAD CREDITICIA** para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cuando ésta lo indique bien sea telefónicamente o por escrito los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante **LA ENTIDAD CREDITICIA**, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** no cumple(n) con lo aquí estipulado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el Literal c) Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** o terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal de que trata la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa.

PARÁGRAFO QUINTO: Si Pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **LA ENTIDAD CREDITICIA**; el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR**, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del **CUADRO RESUMEN** y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces **LA PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago de los intereses moratorios y

hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SEXTO: Si pasados ciento treinta y cinco (135) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de crédito sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal c) NUMERAL Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que efectúen (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán a las cuotas u obligaciones pendientes en el presente contrato, y si existiere un saldo, luego de esta operación, se abonará a la obligación más próxima por vencerse.

PARÁGRAFO OCTAVO: Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y podrá terminar el contrato LA PROMITENTE VENDEDORA sin acudir a una decisión judicial, haciendo efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO NOVENO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR se compromete con LA PROMITENTE VENDEDORA a cumplir con los compromisos señalados en el numeral 11 en el cuadro de resumen. En caso de incumplimiento de estos compromisos por parte EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y AVAL Y CODEUDOR se dará por terminado el contrato, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial y dando aplicación a la cláusula penal.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación o verificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica; LA PROMITENTE VENDEDORA podrá enviar comunicado escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR informando al respecto; y concediendo el plazo de 20 días calendario para que el PROMITENTE COMPRADOR realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que LA PROMITENTE VENDEDORA no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará al PROMITENTE COMPRADOR carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, salvo el descuento de impuesto o gravámenes legales.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR declaran conocer todas las condiciones para el acceso, la vigencia y las causales de terminación de la cobertura de la tasa de interés FRECH otorgadas por el Gobierno Nacional para la financiación de vivienda nueva a través de créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional, de que tratan el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, el Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, en particular que se le ha informado y así lo ha aceptado, que el BENEFICIO ESTÁ SUJETO A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE COBERTURA PARA LOS CRÉDITOS AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO y a la aprobación de los mismos por el Banco de la República con cargo al FRECH, de tal manera que si al momento del desembolso programado del crédito hipotecario relacionado en el Literal c) Numeral Quinto (5), no existe la disponibilidad de los recursos para dicha cobertura, EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR conocen y aceptan que dicho crédito se desembolsará sin acceso a la cobertura del FRECH, por lo anterior con carta adjunta a la promesa de compraventa he firmado autorizando el desembolso del crédito sin la cobertura del FRECH, carta que solo se aplicará si al momento de solicitar el desembolso del crédito, no existe la disponibilidad de los recursos por parte del Gobierno Nacional.

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. + LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles objeto de esta promesa son de propiedad del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON quien los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal o los que señale obligatoriamente la ley.

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el inmueble en mayor extensión se podrá constituir una hipoteca abierta para garantizar el crédito otorgado para desarrollo del proyecto, gravamen que el LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a cancelar

	CLÁUSULAS PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) EN PESOS 3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	Código: ADN- FOR-072 Versión:28 Última Actualización: 06/06/2025 Página 11 de 21
---	---	---

antes o en la misma escritura en que se realice la transferencia del inmueble a **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley, por lo que es claro para las partes y que estará este trámite exclusivamente en cabeza de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**

CLÁUSULA SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - **EL PROYECTO** del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta promesa se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 del 2001. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, etc., todo lo cual aceptan desde ahora **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, usos, destinaciones y demás que requiera, sin afectar directamente el área de la unidad privada, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen.

CLÁUSULA OCTAVA: DESTINACIÓN. - El bien prometido en venta materia de este contrato se destinarán exclusivamente a vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL. - La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el Numeral Séptimo (7) del CUADRO RESUMEN, no obstante, el señalamiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** dispondrá de un plazo adicional de ciento ochenta (180) días calendario más para efectuar dicha entrega, cuando por causas que no le sean imputables, la entrega no pueda realizarse en la fecha inicialmente convenida. Este plazo podría darse en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo requiera para efectos de asegurar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones, se considera que todo lo relacionado con los servicios públicos, no es imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dado que esta labor requiere la interrelación con la Alcaldía del municipio y/o las empresas de servicios públicos domiciliarios, prestadoras de los diferentes servicios, tanto para la aprobación de diseños, interventoría y recibo de toda la infraestructura, y que la conexión de dichos servicios depende de todas estas labores, en este plazo no habrá incumplimiento, ni derecho a reconocimiento de ningún interés. Si vencido el plazo adicional ella no se hubiere hecho (la entrega), deberán reconocer durante los seis (6) meses siguientes una suma equivalente al CERO COMA SEIS POR CIENTO (0.6%) del valor entregado por el cliente, que se pagará en forma proporcional al tiempo transcurrido entre la fecha prometida para la entrega del inmueble más los ciento ochenta (180) días adicionales previstos en esta Cláusula y la fecha real de la entrega del inmueble, lo anterior no aplica en los eventos que no se realice la entrega por falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera. Pasado el sexto mes de estarse reconociendo la suma de intereses, se entiende que hay incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** podrán aplicar contra ésta lo previsto en la **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA** de este contrato, salvo los eventos como falta de pronunciamiento y/o ratificación y/o desembolso del crédito por la entidad financiera, fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza y eventos como: huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de esta ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas, pandemias, epidemias, paros o manifestaciones que afecten la actividad, etc. sin que medie culpa o negligencia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Una vez los inmuebles prometidos en venta están terminados y listos para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo harán saber por escrito a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado o correo electrónico. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo al manual del propietario que se entrega con el apartamento y que hace parte del presente contrato, en dicha acta se indicará el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** por cualquier concepto o las expensas, gastos, impuestos y servicios públicos, que se causen a partir de este día. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no se presentaren a recibir los bienes, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a entera satisfacción, desde el día del

vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de LA PROMETIENTE VENDEDORA. En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si este demostrare fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por LA PROMETIENTE VENDEDORA, este le comunicará la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para LA PROMETIENTE VENDEDORA, las razones alegadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no sean aceptadas por LA PROMETIENTE VENDEDORA, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y, mientras esto ocurre, el inmueble se dará por recibido por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes, que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al momento de la entrega material y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN y de los intereses estipulados la CLÁUSULA CUARTA de este contrato, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES suscribirán en favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES paguen dicha suma a LA PROMETIENTE VENDEDORA bien sea en dinero o mediante el desembolso. Si se presenta el evento previsto en el PARÁGRAFO SÉPTIMO de LA CLÁUSULA CUARTA, este pagaré servirá para exigir ejecutivamente el pago de dicha suma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia de que LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA CUARTA de esta promesa o si LA ENTIDAD CREDITICIA no ha aprobado y desembolsado el crédito para cancelar la suma indicada en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO RESUMEN.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso LA PROMETIENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Teléfono, salvo negligencia de LA PROMETIENTE VENDEDORA. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMETIENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. No obstante, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran que conocen y aceptan que LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructora. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. LA PROMETIENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Se hace constar que EL PROYECTO cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES los costos de la instalación del medidor y del calentador.

PARÁGRAFO QUINTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ya que a partir del 1 de Enero de 2008 se realizará el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994.

PARÁGRAFO SEXTO: TRÁMITE DE POSVENTAS. Toda posventa deberá presentarse a través del canal que disponga la PROMETIENTE VENDEDORA, y especialmente mientras no exista una falla o cambio a través del módulo o página web de la PROMETIENTE VENDEDORA, es decir, a través de las siguiente página web: www.galias.com.co, en el módulo de posventas, una vez recibida la posventa, se evaluarán los términos de la garantía pactados la cual es de un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, así como la legitimación, es decir, que el peticionario sea el propietario o un autorizado o delegado del mismo, junto con su prueba, y posteriormente, si se encuentra pertinente al examinarse lo anterior, se realizará una visita al inmueble, para lo cual se informará a EL PROMITENTE COMPRADOR la fecha de visita la cual se realizará en horario de 7:00 A.M. a 5:00 P.M., excepcionalmente se podrá, por la urgencia o magnitud, fijar en otro horario. A dicha visita se compromete EL PROMITENTE COMPRADOR a asistir directamente o dejando un autorizado, por escrito, y a permitir el ingreso para inspeccionar, así como a firmar el acta de visita, en caso de no firmar solo con la manifestación del PROMITENTE VENDEDOR o sus delegados, de haber visitado y registrar en el acta de visita la

negativa de firma o de no permitirse el ingreso, se entenderá que cumplió con la visita y se dará por desistida la posventa. Si por alguna razón no puede asistir el día programado **EL PROMITENTE COMPRADOR**, deberá presentar a través de la página web en el módulo de posventas otra petición informando de la cancelación, previamente a la fecha de visita, y se procederá a citar nuevamente, si en esta segunda oportunidad no se presenta **EL PROMITENTE COMPRADOR** o su delegado debidamente autorizado, se entenderá por desistida la posventa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: ENTREGA DEL INMUEBLE: Al momento de la entrega el **PROMITENTE COMPRADOR** No podrán abstenerse de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles. En caso de no estar de acuerdo con los acabados o con los materiales y elementos o el estado del inmueble o las áreas comunes, deberá dejar constancia en el acta de entrega, para proceder a tramitar la correspondiente posventa. Por tanto, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** se abstiene(n) de recibir la **UNIDAD INMOBILIARIA** ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave del **INMUEBLE** quedará a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en igual sentido ocurrirá cuando citado para la entrega, el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta, salvo que previamente justifique su inasistencia, para lo cual se procederá a citar por una segunda vez y si no se logra se dará por entregado en la forma antes prevista, suscribiéndose el acta de entrega con fundamento en la presente cláusula solamente por el **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el día señalado en la citación para la entrega, la que será plena prueba de la entrega, de acuerdo a lo acordado por las partes en la presente cláusula, por lo que para efectos de garantía y temas de vigilancia de enajenadores que realizan los municipios a los constructores esta acta será la constancia de entrega con la sola firma del **PROMITENTE COMPRADOR**. En igual sentido se aplicará para las zonas comunes esenciales el presente procedimiento de entrega, que se entiende dada por entregada la respectiva área común no esencial, ya que las áreas comunes esenciales se entienden entregadas con la primera unidad privada.

CLÁUSULA DÉCIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. - Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el Numeral Sexto (6) del **CUADRO RESUMEN**. Para el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no están a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato, sin necesidad de declaración judicial (condición resolutoria expresa).

En caso de incumplimiento a la obligación de asistir en la fecha y hora pactadas para la firma de la escritura, no servirá como excusa la falta de conocimiento de la fecha de la carta de aprobación del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de Compraventa **LA ENTIDAD CREDITICIA** aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de **LA ENTIDAD CREDITICIA** el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses, salvo los impuestos o gravámenes a los movimientos financieros vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la firma de la escritura **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya expedido **PAZ Y SALVO** en donde consta que **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** ha(n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el Numeral Quinto (5) y Numeral Décimo (10) del Cuadro Resumen.

PARÁGRAFO TERCERO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** para el otorgamiento de la escritura pública no comparece junto con su cónyuge o compañero (a) permanente, por el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del presente contrato, en caso de que aplique.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS. - Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que LA PROMITENTE VENDEDORA cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a PAZ Y SALVO a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, tal como lo obliga la Ley y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente. No obstante, las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar todos los documentos necesarios para que la Entidad encargada realice el respectivo desenglobe de la vivienda objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa, dicho trámite de radicación de documentos será gestionado directamente por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, sin que los tiempos que tome la entidad sean responsabilidad de la Constructora, no obstante, se entenderá cumplida esta obligación con la radicación de la escritura de constitución o adición de la propiedad horizontal, teniendo en cuenta la integración catastro registro que señala la ley 1579 de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. - (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran expresamente que, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, entendiéndose también cuando se da por entregado del parágrafo séptimo de la cláusula novena, se comprometen a pagar las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de propiedad horizontal. (APLICA SI TUVIERE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega material o del día en el cual se entienden entregados los inmuebles de acuerdo con la CLÁUSULA NOVENA, será de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES el pago de servicios Públicos tales como: energía teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL. - El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de la suma de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000 M/CTE)**. Esta suma podrá ser exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, o demostrarse el cumplimiento, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso que las sumas que corresponden al precio y gastos de escrituración derivadas del presente contrato fueran administradas por una sociedad FIDUCIARIA, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES facultan al PROMITENTE VENDEDOR, para en caso de incumplimiento instruya al fideicomiso con el fin de que de aplicación a la presente cláusula. La presente cláusula penal, se pacta con función de apremio.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA: RESOLUCIÓN DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la JUSTICIA ORDINARIA para la resolución de las diferencias

SI

NO

Se acudirá a TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO para la resolución de las diferencias

SI

NO

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CLÁUSULAS PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN- FOR-072 Versión: 28 Última Actualización: 06/06/2025 Página 15 de 21
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento puede generar los costos de los Árbitros y del Centro Arbitral entre otros, que se deben asumir entre las partes, así como entendemos que es un tribunal arbitral y hemos indagado y realizado todas las preguntas que nos surgieron sobre esta forma de justicia, previamente la firma del presente contrato, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, lo anterior, en caso que se haya seleccionado justicia arbitral para constancia se firma.

FIRMA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

En caso de haber decidido por la **JUSTICIA ORDINARIA**, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido por el **TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO** se tomará lo siguiente:

CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará únicamente al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre esta sociedad Constructora Las Galias S.A.S y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas, normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo, La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A. DOMICILIO DE LAS PARTES:

VENDEDORA: VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 1 (Anexo a este texto)
COMPRADOR(ES): VER CUADRO RESUMEN NUMERAL 2 (Anexo a este texto)

Parágrafo: De acuerdo a lo anterior, en el evento que el promitente comprador y Constructora Las Galias S.A.S elijan resolver sus diferencias acudiendo a un Tribunal de Arbitramento, con las reglas antes señaladas, acuerdan que dicha cláusula compromisoria igualmente sea estipulada en la correspondiente escritura de compraventa y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: GASTOS DE CONTRATOS. - Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca se encuentran relacionados en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL DIEZ (10)**. Estos gastos de contratos son asumidos de acuerdo a lo marcado por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en el numeral diez (10) del cuadro resumen.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma estipulada en el **CUADRO RESUMEN NUMERAL 10**, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no cancelaren oportunamente los gastos que le corresponden según la presente CLAUSULA, estos podrán ser cancelados por LA PROMITENTE VENDEDORA. La presente promesa junto con los recibos de pago prestará mérito ejecutivo contra (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES quienes la reconocerán y pagarán a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses moratorios a la tasa legalmente autorizada desde la fecha en que se hicieron los pagos hasta la cancelación total de la obligación.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS. - Previa aceptación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados al cumplimiento de las obligaciones contrariadas por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y siendo de cargo de éstos los gastos que por este concepto se originen.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA: OBRAS DE URBANISMO. - LA PROMITENTE VENDEDORA declara que

efectuara las obras de urbanismo de acuerdo con la Licencia de Urbanismo aprobadas de la cual hacen parte los inmuebles prometidos; así mismo declaran **LA PROMITENTE VENDEDORA** que los inmuebles que conforman dicho PROYECTO Unidad se entregarán con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** facultan a la **CONSTRUCTORA** a realizar modificaciones de la licencia pertinente, para lograr la entrega de dichas zonas de cesión.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. - Las partes manifiestan que el presente contrato reemplaza y deja sin efecto el contrato de opción de compra celebrado entre las partes y el encargo fiduciario firmado con anterioridad, o cualquier otra negociación entre las partes sobre el mismo bien inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: Se enviarán notificaciones a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección indicada en NUMERAL Octavo (8) del CUADRO DE RESUMEN.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍA. - LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con los plazos establecidos esto es, un (1) año para acabados y líneas vitales y diez (10) años para la estabilidad de la obra (estructura) contados desde su entrega o uso, en el manual del propietario y del administrador, garantiza a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles el buen funcionamiento de estos, obligándose durante los diferentes términos estipulados para cada caso, a las reparaciones que ocurren en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. deberán ser informados por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS, VALORIZACIONES, CONTRIBUCIONES .- Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc. que a partir de la fecha de la firma de esta promesa de compraventa sean establecidas, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CONDICIÓN. - La celebración de la compraventa queda condicionada a que dentro de los veintiocho (28) días calendario contados a partir de la entrega de la solicitud de crédito, **LA PROMITENTE VENDEDORA** apruebe los documentos y la información presentada por **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** con la solicitud de crédito que éste hará a **LA ENTIDAD CREDITICIA** de acuerdo con lo estipulado en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN de esta promesa. De no ser aprobados dichos documentos e información, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo hará saber a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a la dirección que aparece indicada en el Numeral Ocho (8) del CUADRO DE RESUMEN; si vencido el plazo antes pactado **LA PROMITENTE VENDEDORA** no ha hecho tal notificación a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**, se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, lo que no implica que lo acepte la entidad crediticia. De ser rechazados por causa no imputable a **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA de esta promesa de compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá a los diez (10) días hábiles posteriores a la notificación y sin intereses de ninguna clase y descontando el GMF las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a **LA ENTIDAD CREDITICIA** para pagar la suma descrita en el Literal c) del Numeral Quinto (5) del CUADRO DE RESUMEN, por cuanto esta **ENTIDAD CREDITICIA** es una entidad completamente independiente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a él soliciten **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: MERITO EJECUTIVO. - El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR manifiestan que conocieron esta promesa con un (1) día de antelación y la encontraron aceptable.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. - autorizan expresamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que en el evento de incumplimiento de las obligaciones a su cargo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reporte con destino a la base de datos que maneja las firmas encargadas de prestar servicios de información crediticia, la relacionada con los créditos que no hayan sido debidamente satisfechos. Así mismo, autorizan expresamente, para que la información suministrada sea divulgada entre los usuarios de dichos servicios de información crediticia, hasta tanto cesen los motivos que de acuerdo con los términos del presente contrato deba considerarse en mora o incumplido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: PATRIMONIO DE FAMILIA. - **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES**

COMPRADORES, constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos del artículo 80 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: RADICACION DE DOCUMENTOS (CONOCIDO ANTIGUAMENTE COMO "PERMISO DE VENTAS"). - LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato por la subdirección de control y vivienda según radicación **400020240097** de fecha **ejecutoria del 26 DE JUNIO DE 2024**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR**. En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** (si está conformado por una o varias personas naturales) Y **EL AVAL Y CODEUDOR** este contrato se resolverá de pleno derecho, y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima tercera de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: RETRACTO: **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y EL AVAL Y CODEUDOR** podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** su deseo de retractarse dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la separación del inmueble. Los costos de papelería, estudio de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por medio del presente documento otorga(n) poder especial amplio y suficiente a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento facultar a Constructora Las Galias S.A.S y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para aclarar, adicionar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemniza el presente contrato, dicha facultad terminará con la entrega material del inmueble y está enmarcada en lo pactado en la presente promesa de compraventa, es decir, sin que pueda modificarse aspectos pactados en este documento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: TRATAMIENTO DE DATOS. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capítulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión o transmisión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora Las Galias S.A.S, éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora Las Galias S.A.S. La revocatoria o supresión con fines publicitarios se podrá realizar en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento de la ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios) y sus reglamentaciones, así como los contratos de condiciones uniformes de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y la ley 675 de 2001 (ley de Propiedad Horizontal), Constructora Las Galias S.A.S, podrá celebrar contratos de transferencia o transmisión de datos, dependiendo de las finalidades que dichas empresas o personas soliciten, en cumplimiento de deberes normativos y de acuerdo a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) EN CALIDAD DE TITULAR DE LOS DATOS. En cumplimiento de la regulación vigente en materia de Protección de Datos personales, autorizo **EXPRESAMENTE** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para transferir mis datos personales a cualquier entidad que lo requiera para el ofrecimiento de productos y servicios, dichas entidades podrán realizar la consulta y procesamiento de la información financiera, comercial y crediticia ante Operadores de Información, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a tramitar ante el Fondo y/o entidad bancaria correspondiente el desembolso de las Cesantías y/o Ahorro Programado señalados en el **CUADRO DE RESUMEN** Numeral 5 de la promesa de compraventa, en un tiempo máximo de 45 días calendario después de la firma de este contrato, este plazo aplica únicamente para los pagos pactados para

el año en el que se efectúe la firma de este contrato, para las cesantías y/o ahorros programados posteriores al año de la firma de este contrato, el desembolso se deberá efectuar antes del 15 de Enero del año en el que se pactó pago de estos recursos, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a remitir a LA PROMITENTE VENDEDORA el correspondiente soporte de pago máximo dentro de los tres (3) días calendario siguientes de haberse efectuado el desembolso, el ORIGINAL del Comprobante de Consignación que debe ser realizada según instrucción de giro entregada por LA PROMITENTE VENDEDORA, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; concepto que cancela e identificación del inmueble, LA PROMITENTE VENDEDORA solo registrará el ingreso de los valores cuando (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) entregue en forma completa la información antes señalada y si se efectúa en cheque se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encuentre con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a LA PROMITENTE VENDEDORA por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o su AVALISTA, en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) responderá ante LA PROMITENTE VENDEDORA o algún tercero afectado por los perjuicios causados. LA PROMITENTE VENDEDORA declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **PARÁGRAFO 1:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos. En el anterior orden de ideas deberá cumplir (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con los requerimientos que solicite LA PROMITENTE VENDEDORA, de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión integral del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de éste, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas. **PARÁGRAFO 2:** Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO INTEGRAL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: El propietario inicial o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, existencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a prorrata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa constructiva, debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará 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%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado al administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001. Cualquier modificación de la destinación de las áreas comunes se podrá efectuar por la asamblea de copropietarios con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad una vez constituida la propiedad horizontal.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: CUOTA ÚNICA EXTRAORDINARIA ANTES DE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES (DE USO Y GOCE GENERAL): EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES), aceptan que para mantener el buen estado de la copropiedad o con el fin de cumplir las normas vigentes, se podrán establecer, por una sola vez, por el propietario inicial o quien esté delegue, la cual podrá oscilar entre OCHO y DIEZ SALARIOS MÍNIMOS DIARIOS LEGALES VIGENTES, por unidad privada, los cuales se deberán pagar por parte de EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) antes de iniciar cualquier obra en la unidad privada de la copropiedad. Lo anterior con el fin de lograr el correcto y debido mantenimiento, conservación, reparación o sustitución, mejora de las zonas comunes, así como para lograr la debida disposición de residuos provenientes de las adecuaciones constructivas que cada propietario debe hacer a su inmueble, ya

que estos se entregan en obra gris.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS) AL CLIENTE: Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora y la Fiduciaria, se podrá realizar por parte de la Constructora Las Galias S.A.S o la Fiduciaria al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por el **PROMITENTE COMPRADOR** en el cuadro resumen en el numeral 8. dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el **PROMITENTE COMPRADOR**, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del **gravedad del juramento**, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a: a) Oportunamente y de manera constante Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue el **PROMITENTE COMPRADOR**, o el sistema de mensajería que use. b) Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. c) Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. d) El **PROMITENTE COMPRADOR** se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para el **PROMITENTE COMPRADOR**. e) De acuerdo con la presente cláusula no podrá el **PROMITENTE COMPRADOR**, excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos. f) se aclara que **PROMITENTE COMPRADOR** podrá recibir notificaciones electrónicas desde cualquier correo que cuente con dominio Galias, específicamente desde el dominio @galias.com.co g) **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta bajo la gravedad de juramento que el correo electrónico señalado en este contrato lo identifica.

PARÁGRAFO: La Constructora pacta con EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que los únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación son: 1.) MODULO WEB DE PQRS: La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Peticiones, quejas, reclamos o sugerencias) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url: www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Piso 6 y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -58 piso 9.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **PROMITENTE COMPRADOR** así como para garantizar la fealdad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el correo(s) electrónico(s), que identifican al **PROMITENTE COMPRADOR** en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.

Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otrosí, contratos y/o cualquier documento firmado en la plataforma o software o programa o la forma correspondiente que señale para tal efecto el **PROMITENTE VENDEDOR**, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen.

Parágrafo 2: EL **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos del **PROMITENTE COMPRADOR**. Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** y las partes del presente documento o contratos.

Parágrafo 3: Para cualquier cambio o modificación del(os) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por el **PROMITENTE COMPRADOR**, este deberá informarlo al **PROMITENTE VENDEDOR** y se deberá celebrar un

nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que el **PROMITENTE VENDEADOR** disponga para tal fin.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA: CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA: EL CLIENTE manifiesta con la firma del presente contrato que en cumplimiento de su deber como consumidor, de informarse, ha realizado todas las preguntas y averiguaciones sobre el presente producto y la forma de financiación, revisando sus finanzas personales antes de obligarse, comprendiendo sus obligaciones y las de las demás partes o intervinientes en el negocio jurídico. Así mismo declara que previamente a la firma del presente documento ha leído la **CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA**, en la cual se explica qué es: una vivienda de interés social y prioritario (vis/vip), un subsidio de vivienda, un subsidio concurrente, un subsidio a la tasa de interés, un patrimonio de familia, una fiduciaria, compras con o sin subsidio, pagos con cesantías, cuentas a/c y/o ahorro programado, entre otros temas relacionados con el presente negocio y con las normas que se expidan sobre la materia, CARTILLA la cual ha consultado y puede consultar EL CLIENTE en cualquier momento en la siguiente página web: <https://galias.com.co/vis-para-comprar/>.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO. EL **PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEADOR** para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR Y AVALISTA Y CODEUDOR en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a Constructora Las Galias S.A.S a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante DataCrédito Experian), Carrera 7 No. 76-35 Tel 3191400 de Bogotá D.C., o quien represente sus derechos, a acceder a sus datos personales contenidos en la base de datos de Mareigua Ltda. (Mareigua Ltda. con NIT 800.167.353-4), Aportes en Línea (Aportes En Línea S.A. 900147238-2), Colfondos y/o administradoras de pensiones, y demás Operadores de información de seguridad social autorizados por el Ministerio de Salud y Protección Social, a sus datos personales recolectados por medio del presente documento, y a sus datos personales contenidos en la base de datos de DataCrédito Experian (Operador de información crediticia), en adelante información personal, para darle tratamiento en los términos expresados en la Políticas de manejo de información y privacidad y/o DataCrédito Experian y para finalidades de gestión de riesgo crediticio tales como: (i) elaboración y circulación a terceros de scores crediticios, herramientas de validación de ingresos, herramientas predictivas de ingresos, herramientas para evitar el fraude y en general, herramientas que le permitan a los Suscriptores de DataCrédito Experian, adelantar una adecuada gestión del riesgo crediticio; (ii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información financiera, comercial, crediticio, de servicios y proveniente de terceros países de DataCrédito Experian; (iii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información personal de Midstacredito.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA: el **PROMITENTE COMPRADOR** acepta y declara firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los trámites a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** puedan ser realizado oportunamente, con las distintas entidades, como cajas de compensación, entidades financieras, entre otras.

CLÁUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA. PERFECCIONAMIENTO: Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **PROMITENTE VENDEADOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte **PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación: _____

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cmp_Pal_Identificacion_Expedita_en	
Nombre:	C.C.	Ciudad de Expedición	Firma
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedita_en	

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CLÁUSULA PROMESA DE COMPRAVENTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) (FIDEICOMISO) EN PESOS	Código: ADN- FOR-072 Versión: 28 Última Actualización: 05/05/2025 Página 21 de 21
	3. Comercialización Y Gestión De Clientes (Auditoría de Negocio)	

Aceptación avalista y codeudor

DATOS AVALISTA Y CODEUDOR	FIRMA
Agr_Datos_Avalista	

LA PROMITENTE VENEDORA

MARTÍN SANTACOLOMA SANCHEZ
C.C 75.106.081 DE MANIZALES
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA
LAS GALIAS S.A.S

INCLUYE ANEXO ANUNCIADOS:

- CUADRO RESUMEN.
- ANEXO NO. 1: LINDEROS INDIVIDUALES DEL INMUEBLE PROMETIDO.
- ANEXO NO. 2: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.
- ANEXO NO. 3: OTROSÍ EN CASO DE HABERLO.
- ANEXO NO. 4: PODER EN CASO DE HABERLO.
- ANEXO NO. 5: CLÁUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO.

ANEXO NO. 5

CLÁUSULA ESPECIALES DEL PROYECTO

CLÁUSULA NO. 01: El inmueble tiene instalación de gas domiciliario, pero el costo de la instalación, de la matrícula y del contador serán por cuenta exclusiva de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, si decide solicitar el servicio a la respectiva empresa de servicios públicos de gas domiciliario.

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES

(EL)(LA)(LOS) AVAL Y CODEUDOR

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA XX DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
CÓDIGO No. XXXXXXXX

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE REGISTRO

I.- Actos. -----
1.- INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y
PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO Código: 960. -----
2.- COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. - Código: 125. -----
(ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO: XXXXXXXXXXXX) -----
3.- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. Código: 315. -----
4.- CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA. Código : 855. -----
5. HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA. Código: 219. -----
6.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. () Código: 304. -----
II.- Valores: -----
1.- Sin cuantía. -----
2.- \$ XXX.XXX.XXX.XX -----
3. Sin cuantía. -----
4. \$ XXX.XXX.XXX.XX -----
5.- \$ XXX.XXX.XXX.XX -----
6.- Sin cuantía -----
III.- inmueble(s). -----
APARTAMENTO NÚMERO XXX TORRE XXXX QUE FORMA PARTE DE
CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL - UBICADO EN
LA KR 96C 16 I-70 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. -----
MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 50C-2248331 DE LA OFICINA DE
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, D.C., ZONA CENTRO. -
CÓDIGO CATASTRAL EN MAYOR EXTENSION No. AAA0078ZRAW -----

IV.- Otorgantes: -----

A.- COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -----
VENDEDOR(A)(ES) (EL FIDEICOMISO): -----
ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT. 860.531.315-3 en calidad de vocera del
Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON
identificados con NIT. 830.053.812-2. -----
FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO -----
CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. – NIT. 800.161.633-4 -----
COMPRADOR(A)(ES): -----
XXXXXXXXX – CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO XXXXXXXXX. -----
B.- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA -----
DEUDOR(A,ES): -----
XXXXXXXXX – CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO XXXXXXXXX. -----
ACREEDOR: -----
XXXXXXXXXX – N.I.T. XXX.XXX.XXX-X -----
C.- CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA : -----
ENTIDAD QUE LIBERA: -----
XXXXXXXXXX – N.I.T. XXX.XXX.XXX-X -----

PRIMER ACTO
INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y
PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO

Comparecieron con minuta escrita: **SEBASTIÁN ZAPATA SÁNCHEZ**, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **98.662.771** expedida en **Envigado**, quien obra en calidad de **APODERADO GENERAL** de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, con **N.I.T. 800.161.633-4**, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida por medio de la escritura pública número **dos mil quinientos noventa y**

cuatro (2594) del doce (12) de mayo de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Cuarta (4ª) del Círculo Notarial de Manizales, inscrita el veintitrés (23) de diciembre de dos mil diez (2010), con el número 01439212 del libro IX, sociedad que cambió su razón social de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** según consta en la escritura pública No. Cuatro mil novecientos noventa y cinco (4995) del Veintiuno (21) de Diciembre de dos mil veintidós (2022) de la Notaria (21) de Bogotá D.C. inscrita el Veintidós (22) de Diciembre del dos mil Veintidós (2022) en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. con el No. 02913006 del libro IX, con matrícula mercantil número 02051383, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., Poder General constituido por medio de escritura pública número **Treinta y Cinco (35)** de fecha **Doce (12) de Enero de dos mil veintitrés (2023)**, otorgada en la Notaría **Veintiuna (21ª)** del Círculo Notarial de Bogotá D.C. ; documentos que se protocolizan con esta escritura quien en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** y manifestó:-----

Que procede a otorgar la escritura pública de **INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, D.C., Zona Centro y **PROTOCOLIZACIÓN** del mismo, con fundamento en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 *"Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NRS-10"* y la Instrucción Administrativa No. 12 del 31 de julio de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, lo cual se consigna en los siguientes términos: -----

CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN debidamente firmado por el **INGENIERO DIRECTOR DE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE LA OBRA DEL CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA KR 96B 16H-39 y KR 96C 16H-44 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** Ingeniero Civil **JULIO CESAR ARGUELLES ZARATE**, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.410.263 expedida en Ibagué, y Matrícula Profesional número 70.202.101-084 TML debidamente expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, relacionado con el bien inmueble objeto del presente instrumento

público, identificado con matrícula inmobiliaria (*) y cedula catastral en mayor extensión No. XXXXXXXXX, con cabida, descripción, linderos y demás especificaciones contenidas en el segundo acto, como se dirá más adelante. -----

SEGUNDO ACTO – COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

Comparecieron con minuta escrita:

1. SEBASTIÁN ZAPATA SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **98.662.771** de Envigado, quien obra en calidad de **APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., NIT. 800.161.633-4**, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida por medio de la escritura pública número **dos mil quinientos noventa y cuatro (2594)** del **doce (12)** de **mayo** de **mil novecientos noventa y dos (1992)**, otorgada en la Notaría **Cuarta (4ª)** del Círculo Notarial de **Manizales**, inscrita el **veintitrés (23)** de **diciembre** de **dos mil diez (2010)**, con el número **01439212** del libro **IX**, sociedad que cambió su razón social de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** según consta en la escritura pública No. **Cuatro mil novecientos noventa y cinco (4995)** del **Veintiuno (21)** de **Diciembre** de **dos mil veintidós (2022)** de la Notaria **(21)** de **Bogotá D.C.** inscrita el **Veintidós (22)** de **Diciembre** del **dos mil Veintidós (2022)** en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. con el No. **02913006** del libro **IX**, con matrícula mercantil número **02051383**, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., apoderado general según escritura pública número **Treinta y Cinco (35)** de fecha **Doce (12) de Enero** de **dos mil veintitrés (2023)**, otorgada en la Notaría **Veintiuna (21ª)** del Círculo Notarial de Bogotá D.C., sociedad que en adelante y para efectos de este contrato se denominara el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** y/o el **ENAJENADOR DE VIVIENDA**.

2. SEBASTIÁN ZAPATA SÁNCHEZ, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **98.662.771** expedida en **Envigado**, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial de la señora **ESMERALDA RONSERIA**

SÁNCHEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 52.077.925, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Nit. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D. C., legalmente constituida por Escritura Pública número Quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta, sociedad Fiduciaria que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera Y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**, con Nit. 830.053.812-2., Patrimonios Autónomos que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento conjuntamente se denominará **LA VENDEDORA TRADENTE o ALIANZA**.

3. **«COMPRADOR1»**, quien(es) se identificó(aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) «CCcomprador1» expedida(s) en «ExpComprador1», y dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de Bogotá, D.C., de estado civil «Estadocivilcompradores», obrando en nombre propio y quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**;

MANIFESTARON que han celebrado el que han celebrado el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:-----

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha 23 de diciembre de 2020, se celebró el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, modificado mediante el otro sí número 1 del 01 de febrero de 2023 y otro sí número 2 del 03 de agosto de 2023, en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**, cuyo actual **FIDEICOMITENTE** es **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**

SEGUNDA: Que, el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** es la sociedad encargada de llevar por su cuenta y riesgo las labores de promoción, comercialización, gerencia y construcción del proyecto inmobiliario denominado como **CONJUNTO**

CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL

TERCERA: Que, el CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**: -----

CUARTA: Que, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE y, por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE y EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES). -----

QUINTA: Que, en la actualidad **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**, NIT. P.A. # 830.053.812-2 es la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**. -----

SEXTA: Ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, ni el **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** en desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil, en ningún momento obraron como Gerente del Proyecto, ni Constructor, ni Interventor, toda vez que de conformidad con el mencionado Contrato de Fiducia **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, adelantó por su cuenta y riesgo, el desarrollo y construcción del Proyecto **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** -----

SEPTIMA: Que, EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día (X) (X) de (X) del año dos mil veintidós (X), por lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma. -----

CONSIDERACIÓN OCTAVA: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora** del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** NIT. P.A. #

830.053.812-2, la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes cláusulas:

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA: OBJETO: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** 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): -----
(INCLUIR DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A SER OBJETO DE TRADICIÓN)

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) 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 COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala, de acuerdo con lo establecido en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001), en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública número **XXXXXX (XXXX)** de fecha **XXXXXXXX (XX)** de **XXXXXX** de **XXXXXXXXX (XXXX)** otorgada en la Notaria **XXXXXX (XX)** de **Bogotá D.C.**, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes. -----

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

PARÁGRAFO CUARTO: EL/LA/LOS/LAS COMPRADOR(A/ES/AS) manifiesta(n) que acepta(n) y conoce(n) la unidad privada por haberla identificado claramente sobre los planos, por haberla recorrido y está de acuerdo con las especificaciones

ofrecidas, así como la ubicación del inmueble objeto del presente contrato es la que fue acordada.

PARÁGRAFO QUINTO: ALCANCE DE LA OBRA. -Las adecuaciones internas en el Apartamento que decidiese(n) llevar a cabo **EL/LA/LOS/LAS COMPRADOR(A/ES/AS)**, será(n) de su cargo exclusivo, quien(es) para ejecutarlas, una vez reciba(n) el inmueble, expresamente se obliga(n) a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y de todo tipo tanto del Apartamento, como del Conjunto. Con esta base, **LA VENDEDORA** ni **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que **EL/LA/LOS/LAS COMPRADOR(A/ES/AS)** del Apartamento objeto de este contrato, o de cualquier otro Apartamento del Conjunto, hagan en contravención con lo aquí previsto; y no será responsable por los daños que eventuales modificaciones realizadas por **EL/LA/LOS/LAS COMPRADOR(A/ES/AS)** u otro propietario de unidades privadas genere en las instalaciones generales del Conjunto. -----

EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO CONSTITUYENTE ha informado a **EL/LA/LOS/LAS COMPRADOR(A/ES/AS)** y éste/a/os acepta(n) conocer y se obliga(n) a respetar, que los muros interiores y los de fachada del Apartamento objeto de este contrato, son parte integral de la estructura del Conjunto y por consiguiente son bienes comunes que no admiten ningún tipo de modificación ni pueden ser suprimidos, intervenidos o alterados, toda vez que cualquier intervención o incluso perforación en los mismos o elementos de concreto reforzado puede comprometer la estabilidad de toda la edificación. -----

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL. POR EL NORORIENTE:

XXXXXX -----

POR EL SURORIENTE: XXXXXXXX -----

POR EL SUROCCIDENTE: XXXXXXXX -----

POR EL NOROCCIDENTE: XXXXXXXX.

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número XXX-XXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro-----

TORRE XX - APARTAMENTO XXXX.- Tiene su acceso por la Entrada Principal del **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** Ubicado en el Piso XX de la Torre. El Coeficiente de Copropiedad sobre los Bienes Comunes es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre es de: XXXXXX metros (XXX) aproximadamente. Cuenta con un **ÁREA CONSTRUIDA** de XXXXXXXX metros cuadrados (XXXXXX M2); de los cuales XXXXXXXX metros cuadrados (XXXXXX M2) corresponden al **ÁREA PRIVADA** y XXXXXXXX metros cuadrados (XXXXXX M2) corresponden al **ÁREA TOTAL COMÚN** de Muros Medianeros, Muros de Fachada, Muros Internos Estructurales, Elementos Estructurales, Ductos, Placas de Piso, Entrepisos los cuales son comunes a toda la copropiedad y éstos no podrán demolerse o modificarse en forma alguna por su carácter estructural de la Edificación. -----

Del Punto XX al Punto XX en línea XXXXX y en distancias sucesivas de XXXXX metros (XXXXM), XXXXXX metros (XXXXM), XXXXX metros (XXXXM), XXXXXX (XXXXM), XXXXXX (XXXXM), XXXXXXXX metros (XXXXM), XXXXXX metros (XXXXM) colinda con XXXXXXXX.-----

Del Punto XX al Punto XX y cierra pasando por el XXXX en línea XXXXX y en distancias sucesivas de XXXXX metros (XXXX), XXXXX metros (XXXXX), XXXXXX metros (XXXXX), XXXXXX metros (XXXX), XXXXXX metros (XXXXX), XXXXXX metros (XXXXX), XXXXXX metros (XXXX), XXXXXX metros (XXXX), XXXXXX metros (XXXX), XXXXXX metros (XXXX), XXXXXX metros (XXXX), XXXXXX metros (XXXX).

metros (XXXX), XXXXX (XXXXX), XXXXX metros (XXXX) colinda con XXXXXXXX.----

LINDEROS VERTICALES APARTAMENTO: NADIR. - Con XXXXXX. CENIT. -
Con XXXXXX. DEPENDENCIAS: XXXXXXXX.-----

A este Inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria **XXX-XXXXXX** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro y el coeficiente de copropiedad asignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

TERCERA: TRADICIÓN. -----

El terreno y las construcciones que actualmente conforman el **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** son actualmente propiedad del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** cuya vocera es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por haberlos adquirido así: -----

1. Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020) se suscribió entre Construcciones Los Sauces Ltda. en calidad de Fideicomitente A, Constructora Las Galias S.A. en calidad de Fidelcomitente B, y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos (en adelante el Contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Villemar Fontibón (En adelante "el FIDEICOMISO"). Modificados mediante los otrosíes número 01 del 01 de febrero de 2023 y número 02 del 03 de agosto de 2023, en virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTONOMO denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**, cuyo actual **FIDEICOMITENTE** es **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** -----

2. Luego, mediante la escritura pública número diez mil treinta y uno (10031) del veinticuatro (24) de julio de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera y administradora del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** segregó del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C- 267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, el inmueble denominado "**ÁREA ÚTIL OTROS USOS ETAPA 1**", con un área de nueve mil cuatrocientos setenta y un metros cuadrados (**9.400,71 m2**), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-2189510**, sobre el cual se construye el **CONJUNTO**

CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL-----

3 Las construcciones por haberlas levantado a expensas del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**. -----

PARÁGRAFO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. comparece como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** con el único propósito de realizar la transferencia del derecho de dominio de la unidad inmobiliaria y recibir los recursos derivados de la venta, por lo cual no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, que, de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** del proyecto. Igualmente, **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, ostenta la calidad de **ENAJENADOR DE VIVIENDA**, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

CUARTA: PERMISO DE VENTAS: Para los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado mediante el Decreto 2180 de 2006, el plan de vivienda del **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue radicado por **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, en su calidad de **ENAJENADOR DE VIVIENDA**, ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá, presentando los requisitos legales exigidos para el efecto, según Radicación Número **XXXXXXXXXX** del **XXXXXX (XX)** de **XXXXXX** de **XXXXXX (XXXX)** para las torres **XXXXXXXXX**-----

(permiso de ventas cita ETAPAS) .-----

QUINTA LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: LA VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna otra persona el(los) inmueble(s) mencionado(s) en éste contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de ellos y declara que se hará entrega libre de registro por demanda civil, uso y

habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, afectación a vivienda familiar, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó y la hipoteca en mayor extensión constituida en favor de XXXXXXXX según consta en la escritura pública número XXXXXXXX (XXXX) del XXXXXXXX (XX) de XXXXXXXX de XXXXXXXX (XXXX) otorgada en la Notaria XXXXXXXX (XX) de Bogotá D.C. -

PARÁGRAFO PRIMERO: Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto denominado **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL**. De igual manera, el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO queda obligado según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA y de conformidad con la Ley 1796 de 2016 a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda entonces entendido que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** queda expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**. ---

SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Manifiesta LA VENDEDORA que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato **es(son) una Vivienda de Interés Social** en los términos del Decreto 2190 del 12 de Junio de 2009, de la ley tercera (3ª) de Enero 15 de 1991, la ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1990), y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y que el plan del cual hace parte el Apartamento,

tiene el carácter de elegible para los efectos de obtención del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA** de acuerdo con la Licencia de construcción y sus modificaciones protocolizadas en la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, en el que se protocolizaron las Licencias de Construcción y aprobación de Planos de Alinderramiento y Cuadro de Áreas Comunes y Privadas.-----

De conformidad con el Artículo 6º de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 se protocolizaron con la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal entre otros la siguiente licencia de construcción: -----

1.- Copia del acto administrativo No. **11001-2-22-2481 del 04 de octubre de 2022**, ejecutoriado el **29 de diciembre de 2022**, expedido por la **Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C.**, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** -----

2.- Copia del acto administrativo No. **11001-2-24-0952 del 18 de marzo de 2024**, ejecutoriado el **26 de marzo de 2024**, expedido por la **Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C.**, por medio del cual se modificó la licencia de construcción vigente para el **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** -----

3.- Copia general de áreas comunes y privadas aprobado por la **Curaduría Urbana No. X** mediante el acto administrativo No. **XXXXX-X-XX-XXXX del XX de XXXXXX de XXXX**. -----

4.- Copia de planos de propiedad horizontal aprobados por la Curaduría Urbana No.X. -----

SÉPTIMA. – PRECIO: El precio total del(os) inmueble(s) objeto de la presente compraventa es la suma de **XXXXXXXXXXXX (\$XXXXXX) MONEDA CORRIENTE**, que EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) pagará(n) a LA VENDEDORA de la siguiente forma:-----

A) La suma de **XXXXXXXXXXXX (\$XXXXXX) MONEDA CORRIENTE**, que LA SOCIEDAD VENDEDORA declara recibida a satisfacción. -----

B) La suma de **XXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXX) MONEDA CORRIENTE**, con el producto del subsidio familiar de vivienda, que por dicho valor le adjudicó (aron) a EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) el día **XXXXXXXX (XX) de XXXXX de XXXXXXX (XXXX)** y vigente hasta el **XXXXX (XX) de XXXXX de XXXXXXX (XXXX)**, por la **XXXXXXXXXXXX NIT XXXXXXX**, suma esta que será girada por esta caja una vez se acrediten los requisitos exigidos por las normas pertinentes para obtener su correspondiente pago. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Los beneficiarios del subsidio de vivienda son: XXXXXXXX identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) XXXXXXXX y XXXXXXXX (XXXXX).-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que por medio del presente instrumento público EL (LA LOS) COMPRADOR(A, ES) autorizan a la XXXXXXXXXXXXXXXX que ha otorgado el subsidio de vivienda familiar a girar a favor de LA VENDEDORA quien autoriza directamente al fideicomitente para recaudar el valor del subsidio. -----

PARAGRAFO TERCERO: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA, DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA CON APLICACIÓN CONCURRENTES Y DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA

COMPLEMENTARIO : De conformidad con el Artículo 13 de la ley 2079 de 2021 que modificó el artículo 8º de la ley 3ª de 1991 , y en concordancia con el artículo 42 del Decreto 2190 del 12 de Junio de 2009 y las normas que los adicionen o modifiquen, el subsidio familiar de vivienda deberá ser restituido, indexado con el índice de precios al consumidor (IPC), si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se compruebe que sus beneficiarios han sido condenados por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio. Adicionalmente se da cumplimiento a los conceptos emitidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de fecha 17 de febrero de 2021, según número 2021EE0012918 y concepto número 2021EE011349 de fecha 11 de febrero de 2021 emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro, en consecuencia, no se incluirán los actos de prohibición de transferencia y derecho de preferencia. -----

C) La suma de XXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXX) MONEDA CORRIENTE, con el producto del crédito otorgado por XXXXXXXXXXXX – N.I.T. XXXXXXXX, con garantía hipotecaria de primer grado, en los términos del contrato de hipoteca que se otorga más adelante por este mismo instrumento y se cumplan a satisfacción las políticas e instrucciones del banco. -----

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante, la forma de pago antes pactada, LAS PARTES renuncian expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, por lo tanto, la venta se otorga de forma firme e irresoluble.-----

PARÁGRAFO QUINTO: Sobre el saldo del precio indicado en el literal C) de esta cláusula EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) reconocerá(n) a LA VENDEDORA intereses a la tasa de interés máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera, durante todo el tiempo que transcurra entre la fecha del otorgamiento de la escritura pública o de la entrega del inmueble si esta fuera posterior y la fecha en que XXXXXXXX abone en la cuenta o entregue a LA VENDEDORA, el producto del préstamo que le concede a EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) por el saldo. En caso de mora en el pago del saldo del precio o de los intereses, EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) pagará(n) a LA VENDEDORA Intereses moratorios a la tasa aprobada por la Superintendencia Financiera desde la fecha en que comience la mora y hasta cuando se realice el pago efectivo de lo adeudado, sin perjuicio de las acciones legales a que tenga derecho LA VENDEDORA Y/O EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON autorizan expresa e irrevocablemente a XXXXXXXX, para que el producto del préstamo que se le otorgue a EL(LOS) COMPRADOR(ES), sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON tenga(n) a favor del Banco, y en caso de no tener obligaciones pendientes, para que dicha suma sea entregada directamente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON o a la persona (natural o jurídica), o al Patrimonio Autónomo que este indique. Aceptamos que el desembolso se efectuara 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 XXXXXXXX-----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos que haga(n) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** a LA VENDEDORA, serán aplicados al pago de intereses que tengan pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonaran al precio del inmueble. -----

PARÁGRAFO OCTAVO. Igualmente manifiestan los comparecientes que el precio señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediación, entre otros. -----

PARÁGRAFO NOVENO. Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador de vivienda conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento que: i. El valor mencionado atañe al acordado entre él EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y/o ADQUIRENTE, y que el mismo corresponde al valor comercial y de mercado del inmueble; ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que la Fiduciaria en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

OCTAVA: IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos a cualquier entidad nacional,

departamental o municipal, por concepto de valorización, predial y complementarios, impuestos y el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y sus bienes comunes, así mismo la prima del seguro, están a cargo de EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) a partir de la fecha de la presente escritura pública.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: Estarán a cargo de EL **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** a partir de la fecha la diferencia que resulte entre una eventual liquidación definitiva de los derechos de instalación de agua y energía eléctrica y el pago que haya hecho **LA VENDEDORA**, para lograr la conexión de tales conceptos. La instalación del servicio de gas y la línea telefónica con su correspondiente aparato para el inmueble correrán por cuenta exclusiva de EL (LOS) COMPRADOR(ES). -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Salvo culpa o negligencia de su parte **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas distritales en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua y energía.-----

NOVENA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL(LA, LOS) **COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) que se obliga(n) a respetar el reglamento de propiedad horizontal a que está sometido el inmueble mediante la escritura pública que da cuenta la cláusula segunda de éste contrato y que conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. -----

PARÁGRAFO: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** se compromete a radicar todos los documentos necesarios para que el Departamento Administrativo de Catastro Distrital realice el respectivo desglose de la vivienda objeto del presente contrato de compraventa. -----

DECIMA: ENTREGA: Que a la fecha **EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** ha hecho entrega real y material a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el

FIDEICOMITENTE. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos.-----

PARAGRAFO: Este titulo se otorga firme e irresoluble, libre en consecuencia de toda condición resolutoria, en especial de las que pudiere derivarse de la entrega pactada a cuyas acciones renuncian en forma expresa las partes contratantes y en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre el comprador y el FIDEICOMITENTE. -----

DÉCIMA PRIMERA. - GASTOS DEL CONTRATO. - Los gastos Notariales que ocasione el otorgamiento del contrato de compraventa e hipoteca contenido en la presente escritura serán asumidos por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en un 100%.-----

Los gastos de Beneficencia y Registro de la compraventa serán por cuenta **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, al igual que todos los gastos, impuestos y derechos de la constitución del patrimonio de familia y/o la afectación a vivienda familiar y/o cualquier otro que se cause o cobre con ocasión del otorgamiento de esta escritura. -----

DECIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni enajenador de vivienda (o vendedor del Proyecto), ni participó de manera alguna, en el desarrollo del proyecto CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

DECIMA TERCERA: Que EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) XXXXXXXXXX, de las

condiciones civiles anteriormente mencionadas, manifiesta(n): -----

a) Que acepta(n) esta escritura con todas las estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo a lo convenido. -----

b) Que conoce(n) y se obliga(n) a respetar y dar cumplimiento al reglamento de Propiedad Horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) al igual que sus causahabientes y específicamente el pago oportuno de las expensas comunes que le corresponde(n) a partir de hoy. -----

c) Que ha(n) recibido real y materialmente y a su entera satisfacción la solución de vivienda de interés social con sus conexiones domiciliarias de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, debidamente instaladas funcionando correctamente y se encuentra(n) en posesión real y material del mismo. -----

d) Que se obliga(n) a destinar el(los) inmueble(s) materia de esta negociación exclusivamente para **VIVIENDA FAMILIAR** -----

e) Que será(n) de su cargo los valores que liquide(n) las empresas de servicios públicos del Distrito por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios que se causen o liquiden con posterioridad al presente contrato así como los impuestos, contribuciones, o gravámenes de carácter Nacional o Distrital que sobre el (los) inmueble (s) decreten o liquiden. -----

f) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** autoriza(n) irrevocablemente para que el producto del (los) subsidio(s) familiar(es) de vivienda que ha(n) sido otorgado(s) por la **XXXXXXXXXXXXX** sea(n) entregado(s) directamente a **LA VENDEDORA** quien autoriza directamente al **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** para recaudar el valor del(los) subsidio(s).-----

g) Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE GERENTE O CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió(aron) con **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** -----

h) Que conoce(n) y acepta(n) que ni el **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** ni **LA FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto denominado **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y, por lo tanto, no están

obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse, obligaciones que estarán a cargo del FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO.

l) Conoce y acepta que la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** Fideicomitente del Fideicomiso tiene la calidad de enajenador de vivienda prevista en la Ley 1796 de 2016. -----

Presente SEBASTIAN ZAPATA SANCHEZ, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **98.662.771** de Envigado, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad Comercial **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. – NIT. 800.161.633-4**, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., en su condición de **APODERADO GENERAL**, sociedad legalmente constituida por medio de la escritura pública número **dos mil quinientos noventa y cuatro (2594)** del **doce (12)** de **mayo** de **mil novecientos noventa y dos (1992)**, otorgada en la Notaría **Cuarta (4ª)** del Circulo Notarial de **Manizales**, inscrita el veintitrés (23) de diciembre de dos mil diez (2010), con el número 01439212 del libro IX, sociedad que cambió su razón social de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** a **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** según consta en la escritura pública No. Cuatro mil novecientos noventa y cinco (4995) del Veintiuno (21) de Diciembre de dos mil veintidós (2022) de la Notaría (21) de Bogotá D.C. inscrita el Veintidós (22) de Diciembre del dos mil Veintidós (2022) en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. con el No. 02913006 del libro IX, con matrícula mercantil número 02051383, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, apoderado general según escritura pública número **Treinta y Cinco (35)** de fecha **Doce (12) de Enero** de **dos mil veintitrés (2023)**, otorgada en la Notaría **Veintiuna (21ª)** del Circulo Notarial de Bogotá D.C., documentos que se protocolizan con esta escritura, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** y manifestó: -----

1. Que obrando en las calidades antes indicadas se obliga a: Salir al saneamiento

de lo vendido por este contrato, y en los casos de ley; responder ante EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) por la construcción y terminación del proyecto por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales, por la entrega del inmueble y por la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias del constructor. -----

2. Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** 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. -----

DÉCIMA CUARTA: EL (la) (los) **ADQUIRENTE(s)**, por medio de la presente escritura otorga poder especial amplio y suficiente a **Constructora Las GALIAS S.A.S.**, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que adquiere por medio de la presente escritura. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento faculta a Constructora Las GALIAS S.A.S. y/o a la Sociedad Fiduciaria respectiva, para aclarar o corregir la presente escritura de compraventa, dicha facultad irá hasta antes que se realice la entrega del inmueble. -----

DÉCIMA QUINTA: CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** y el(los) **COMPRADORES** que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad

entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral. -----

DECIMA QUINTA. - TRATAMIENTO DE DATOS. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A) (ES) autorizan el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capítulo 25, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora, autorizando por este medio la cesión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad contratante, éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de La Constructora, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa contratante, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora. -----

TERCER ACTO

PATRIMONIO DE FAMILIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

PRESENTE(S) EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) XXXXXXXXXXXX, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula PRIMERA de la compraventa, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se registrará para todos los efectos

legales por la citada norma reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA** es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan. -----

CUARTO ACTO

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

Comparece: XXXXXXXXXX, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXX, domiciliado en la ciudad de XXXXXXXXX, y manifestó-----

PRIMERO: Que en este acto obra en calidad de **APODERADO ESPECIAL** de XXXXXXXXXX – N.I.T. XXXXXXXXX suficientemente facultado(a) para celebrar este acto mediante poder que la Doctora XXXXXXXX, en su calidad de XXXXXXXXX, le ha otorgado en los términos de la escritura pública número XXXXXXXXXX (XXXX) de fecha XXXXXXXX (XX) de XXXXXXXX de XXXXXXXXXX (XXXX) otorgada en la Notaría XXXXXXXX (XX) del Circulo de XXXXXXXXX, documento que presenta para su protocolización con el presente instrumento junto con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera. -----

SEGUNDO: Que mediante esta misma escritura pública **LIBERA PARCIALMENTE** el siguiente inmueble objeto de compraventa e hipoteca que anteceden: **APARTAMENTO NÚMERO XXX DE LA TORRE XX**, los cuales forman parte del **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** localizado en la **KR 96B 16H-39 y KR 96C 16H-44 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C** e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-2189510** de la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, cuya descripción y linderos aparecen al comienzo de esta escritura, de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor de XXXXXXXXXX – NIT. XXXXXXXXX por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** mediante escritura pública número XXXXXXXXXX (XXXX)

del XXXXXX (XX) de XXXXXXXX de XXXXXXXXXXXX (XXXX) otorgada en la Notaria XXXXXXXX (XX) de Bogotá D.C. debidamente registrada. -----

TERCERO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al (los) inmueble(s) liberado(s) se les asignan un valor de prorrata de XXXXXXXXXXXX PESOS (\$XXXXXXX) MONEDA LEGAL COLOMBIANA. -----

CUARTO: Que quedan vigentes sin modificaciones a cargo de la **DEUDORA HIPOTECARIA** y a favor de XXXXXXXXXXXX la hipoteca de mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no haya sido liberados expresamente de tal gravamen. -----

Presente nuevamente: XXXXXXXXXXXX, manifiesta bajo la gravedad del juramento que XXXXXXXXXXXX – N.I.T. XXXXXXXXXXXX, no se encuentra liquidado ni en curso de proceso de liquidación, ni intervenido ni registrado ante la lista Clinton, y que el poder especial a él conferido, se encuentra vigente por cuanto no ha sido revocado por ninguno de los medios legales. Además, manifiesta que exonera a la Notaria de toda responsabilidad civil o penal en caso que se demuestre el uso fraudulento del poder. -----

QUINTO ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA A FAVOR DE XXXXXXXXXXXX – PESOS Y/O UVR

Compareció(eron) XXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado(a, s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(a, s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) XXXXXXXXXXXX, de estado civil XXXXXXXX, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)**, y manifestó(aron): - -----

PRIMERO. OBJETO: Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de XXXXXXXXXXXX; NIT. XXXXXXXXXXXX, 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:-----

APARTAMENTO NUMERO XXXX TORRE XXXXXXXXX QUE FORMA PARTE DEL
CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL - UBICADO EN
LA KR 96B 16H-39 y KR 96C 16H-44 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. y sus
linderos particulares son:

TORRE XX - APARTAMENTO XXXX.- Tiene su acceso por la Entrada Principal del **CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** Ubicado en el Piso XX de la Torre. El Coeficiente de Copropiedad sobre los Bienes Comunes es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre es de: XXXXXX metros (XXXX) aproximadamente. Cuenta con un ÁREA CONSTRUIDA de XXXXXXXX metros cuadrados (XXXXX); de los cuales XXXXXX metros cuadrados (XXXXX) corresponden al ÁREA PRIVADA y XXXXXX metros cuadrados (XXXXX) corresponden al ÁREA TOTAL COMÚN de Muros Medianeros, Muros de Fachada, Muros Internos Estructurales, Elementos Estructurales, Ductos, Placas de Piso, Entrepisos los cuales son comunes a toda la copropiedad y éstos no podrán demolerse o modificarse en forma alguna por su carácter estructural de la Edificación. -----

LINDEROS HORIZONTALES DEL APARTAMENTO: Sus Linderos se describen de la siguiente manera: Partiendo del Punto XX al Punto XX en línea XXXXX y en distancia de XXXXXX (XXXXX) colinda con XXXXXXXX. _____

Del Punto XX al Punto XX en línea XXXXXX y en distancias sucesivas de
XXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros
(XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX
metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX) colinda con XXXXXXXX.-----

Del Punto XX al Punto XX en línea XXXXXXXX y en distancias sucesivas de XXXXX metros (XXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX) colinda con XXXXXXXX.

Del Punto XX al Punto XX y cierra pasando por XXXXX en línea XXXXX y en distancias sucesivas de XXXXXX metros (XXXXX), XXXXXX metros (XXXXX), XXXXXX metros (XXXXX), XXXXXX metros (XXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXX).

(XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX), XXXXXXXX metros (XXXXXX) colinda con XXXXXXXXXX. -----

LINDEROS VERTICALES APARTAMENTO: NADIR. - Con XXXXXXX. CENIT. -
Con XXXXXXXXXX. DEPENDENCIAS: XXXXXXXXXX. -----

A este Inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria XXXXXXXX de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur y el coeficiente de copropiedad asignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

EL CONJUNTO CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO
KR 96B 16H-39 y KR 96C 16H-44 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C; se
construye sobre el Lote de terreno que a continuación se determina como: -----

ÁREA ÚTIL. Lote de terreno que cuenta con un área de XXXXXXXXXX (XXXXXX
m2) y cuenta con los siguientes linderos: -----

POR EL NORORIENTE: XXXXXXXXXX. -----

POR EL SURORIENTE: XXXXXXXXXX. -----

POR EL SUROCCIDENTE: XXXXXXXXXX. -----

POR EL NOROCCIDENTE: XXXXXXXXXX. -----

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: El edificio, conjunto o agrupación del que forma (n)
parte el (los) inmueble (s) objeto de la presente hipoteca , fue (eron) sometido (s) al
régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos legales , según
escritura pública número XXXXXXXXXX (XXXX) de fecha XXXXXXXXXX (XX) de
XXXXXX de XXXXXXXXXX (XXXX) otorgada en la Notaria XXXXXXXXXX (XX) de
Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de **Bogotá D.C. - ZONA CENTRO.** -----

SEGUNDO. SOLIDARIDAD: EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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. -----

TERCERO. TÍTULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) por **COMPRAVENTA** hecha a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** como consta en la segunda parte del presente instrumento y como aparecerá registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número **XXXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro. -----

CUARTO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS: -----

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

Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la cantidad de **XXXXXXXXXX UNIDADES DE VALOR REAL CON XXXXXXXX DIEZMILÉSIMAS DE UVR (XXXXXXXXXX)** (en adelante UVR), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de **XXXXXXXXX (\$XXXXXXX) MONEDA CORRIENTE**, que será pagada dentro del plazo de **XXXXXX (XX)** años en **XXXXXXX (XXX)** cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR. -----

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

Con la presente hipoteca, se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la suma de **XXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXX) MONEDA CORRIENTE**, que será pagada dentro del plazo de **XXXXXXX (XX)** años en **XXXXXXX (XXX)** cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) o de XXXXXXXX (nombre y cédula del deudor 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) DEUDOR(ES) E 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) DEUDOR(ES) E 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. -----

QUINTO. 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) DEUDOR(ES) E 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 establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibidos 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. -----

SEXTO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: -----

- a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; -----
- b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; -----
- c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de XXXXXXXXXXXXX, frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través el presente instrumento, será abonada o entregada a XXXXXXXXXXXXX para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso,

94

EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; -----

d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; -----

e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; -----

f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; -----

g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; -----

h) que tengo conocimiento del derecho que me asiste en calidad de deudor, de solicitarle a XXXXXXXXX la última calificación y clasificación de riesgo que se le haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; -----

i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas

sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ellas. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones. -----

PARÁGRAFO: EL DEUDOR O HIPOTECANTE autoriza a XXXXXXXX para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan. -----

SÉPTIMO. SEGUROS: Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. 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 efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización 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 cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, se

obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL ACREEDOR. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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. -----

OCTAVO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: -----

a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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 en alguno(s) 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

97

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) DEUDOR(ES) E 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) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (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 treinta (30) días siguientes a 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 treinta (30) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; -----

k) Cuando cualquiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sus administradores, sus asociados directos e indirectos, o cualquier tercero actuando en nombre de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o

(iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; -----

l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES), adquirida individual, conjunta o separadamente; -----

m) Por incurrir en cualquier 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; -----

n) 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; -----

ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa. -----

NOVENO. 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago. -----

DÉCIMO. 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. -----

DÉCIMO PRIMERO. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta 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 terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). -----

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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. -----

DÉCIMO SEGUNDO. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya cancelado a EL ACREEDOR el abono o prorrata correspondiente y EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros. -----

DÉCIMO TERCERO. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES)

E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREEDOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

DÉCIMO CUARTO. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda financiada, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREEDOR le(s) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -----

DÉCIMO QUINTO. APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES: En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos insolvencia. -----

Presente XXXXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXX expedida en XXXXXXXX, manifestó que: -----

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de (representante legal o apoderado especial) de **XXXXXXXXX. NIT. XXXXXXXXX** (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio) y poder especial debidamente conferido para el efecto; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

SEGUNDO: En la condición antes mencionada, acepta para EL ACREEDOR, la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura, por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

Presente nuevamente: XXXXXXXXXXXX, manifiesta bajo la gravedad del juramento que XXXXXXXXXXXX NIT. XXXXXXXXX., no se encuentra liquidado ni en curso de proceso de liquidación, ni intervenido ni registrado ante la lista Clinton, y que el poder especial a ella conferido, se encuentra vigente por cuanto no ha sido revocado por ninguno de los medios legales. Además, manifiesta que exonera a la Notaria de toda responsabilidad civil o penal en caso que se demuestre el uso fraudulento del poder. -----

-----**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA**-----
LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR EL ARTICULO 6 DE LA LEY 258 DE 1.996 Y LA LEY 854 DE 2.003, NO INDAGO A LA PARTE VENDEDORA POR TRATARSE DE UNA SOCIEDAD. -----

LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR EL ARTICULO 6 DE LA LEY 258 DE 1.996 Y LA LEY 854 DE 2.003, INDAGO A **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) E HIPOTECANTE(S)** SOBRE LA EXISTENCIA DE MATRIMONIO O DE UNIÓN MARITAL DE HECHO O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EXISTE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. A LO CUAL RESPONDIÓ(ERON) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: -----
QUE **ES(SON)** DE LA(S) CONDICIÓN(ES) CIVIL(ES) ANTERIORMENTE ANOTADA(S), Y NO POSEE(N) OTRO INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA

FAMILIAR

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) HACE CONSTAR QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.

NOTA 1: LA(EL) NOTARIA(O) ADVIRTIÓ A LOS COMPARECIENTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARÁN VICIADOS DE NULIDAD LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. -----

NOTA 2: LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) ADVIRTIÓ Y EXHORTÓ A LOS ADQUIRENTES DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO ACERCA DE LA IMPORTANCIA Y CONVENIENCIA DE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRE COMPLETAMENTE A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. -----

NOTA 3.- SE ADVIERTE A LOS INTERESADOS QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO SEGÚN DECRETO LEY 960 DE 1970 ART. 37 INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 01-09. -----

NOTA 4.- SE ADVIERTE A LOS INTERESADOS QUE DE ACUERDO AL ART. 28 DE LA LEY 1579/2012 ESTE INSTRUMENTO DE CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA E HIPOTECA DEBE INSCRIBIRSE EN LAS OFICINAS DE REGISTRO, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DÍAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN ESE TERMINO SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA. -----

NOTA 5.- LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) AUTORIZA EL PRESENTE INSTRUMENTO ANTE LA INSISTENCIA DE LOS INTERESADOS, ART. 6º. DECRETO 960 DE 1970. -----

NOTA 6: LOS EXPONENTES MANIFIESTAN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL(LOS) INMUEBLE(S), TRANSFERIDO(S), GRAVADO(S) O LIMITADO(S) POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO, NO ESTA(N) AFECTADO(S) CON MEDIDA DE PROTECCION INSCRITA PARA LA

POBLACION DESPLAZADA POR LA VIOLENCIA (INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NO. 08 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2008). -----

NOTA 7: EL NOTARIO ADVIERTE A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO, QUE FUE MODIFICADO POR LA LEY 2010 DE 2019. -----

NOTA 8: QUE DE CONFORMIDAD CON EL **ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DE 2019**, EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) ADVIRTIÓ A LOS INTERESADOS QUE **EN EL EVENTO DE NO HACER** LAS MANIFESTACIONES JURAMENTADAS SOBRE EL PRECIO DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, TANTO EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, COMO LA GANANCIA OCASIONAL, EL IMPUESTO DE REGISTRO; LOS DERECHOS DE REGISTRO Y LOS DERECHOS NOTARIALES, SERÁN LIQUIDADOS SOBRE UNA BASE EQUIVALENTE A CUATRO (4) VECES EL VALOR INCLUIDO EN LA ESCRITURA, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACIÓN DE REPORTAR ESTA TRANSACCIÓN A LAS AUTORIDADES DE IMPUESTOS, PARA LO DE SU COMPETENCIA Y SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES – DIAN, A FIN DE DETERMINAR EL VALOR REAL DE LA PRESENTE TRANSACCIÓN.-----

NOTA 9: EL PATRIMONIO DE FAMILIA NO ES OPONIBLE A XXXXXXXXXX POR SER LA ENTIDAD QUE FINANCIA LA ADQUISICION DEL INMUEBLE.-

ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO () SI (X)** aceptan ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula Inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de Octubre de 2012 y artículo 56 del Código de procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo. Notificación electrónica que será enviada a la dirección de correo electrónico: registroescrituras@galias.com.co. -----

PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y

normas concordantes, mediante el registro de sus datos personales en el presente formulario usted autoriza a la NOTARIA 21 DE BOGOTÁ, D.C., para que éstos sean incorporados en su base de datos con la finalidad de realizar gestión administrativa, procedimientos administrativos, gestión de estadísticas internas, verificación de datos y referencias, registros notariales, prestación de servicios de certificación, transmisión y/o transferencia de datos, en cumplimiento de las funciones propias de la actividad notarial reglamentadas a través del Decreto 960 de 1970 y las demás autorizadas por la ley. Es de carácter facultativo suministrar información que verse sobre Datos Sensibles, entendidos como aquellos que afectan la intimidad o sobre menores de edad. Usted puede ejercitar los derechos de acceso, correcciones, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos con un escrito dirigido a la NOTARÍA XX DE BOGOTÁ, a la dirección de correo electrónico XXXXXXXXXX indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo postal remitido a la XXXXXX en la ciudad de Bogotá, D.C. -----

SE PROTOCOLIZARON LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES: -----

1.- DECLARACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2023 -----

FORMULARIO No. XXXXXXXXXXXX-----

No. REFERENCIA RECAUDO: XXXXXXXXXXXX -----

A NOMBRE DE: CONSTRUCTORA LAS GALIAS SAS-----

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: XXXXXXXX-----

DIRECCIÓN: XXXXXXXX -----

AUTOAVALUO: \$XXXXXXXXXX -----

VALOR PAGO: \$XXXXXXXXX-----

FECHA DE PAGO: XX/XX/XXXX-----

2.- VALORIZACIÓN. -----

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, CONSECUTIVO NÚMERO XXXXXXXX VALIDO HASTA EL XX-XX-XXXX.-----

3.- REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES CHIP XXXXXXXX POR CONCEPTO DE PREDIAL EN MAYOR EXTENSIÓN AÑO 2023. -----

4.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN MAYOR EXTENSION CHIP XXXXXXXX
EXPEDIDA POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
DISTRITAL DE FECHA XX/XX/XXXX.-----

5. CERTIFICACIÓN DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO DISTRITAL.-----

6.- ADMINISTRACIÓN.-----

Bogotá D.C., XXXXXX XX de XXXX.-----

Señores -----

NOTARIAS DE REPARTO-----

Attn: NOTARIO AUTORIZADO -----

Ciudad.-----

Ref: Certificación de administración proyecto CONJUNTO CERRADO
ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL -----

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S les informa que el proyecto CONJUNTO
CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL -----

Se conforma por la torre XX la cual no ha sido entregada a la administración razón
por la cual no se generan expensas comunes por administración.-----

Por lo tanto, los inmuebles que conforman la etapa XX del proyecto CONJUNTO
CERRADO ARTTICO - PROPIEDAD HORIZONTAL se encuentran a Paz y Salvo
por concepto de cuotas de administración. -----

Cualquier duda o inquietud con mucho gusto será atendida en nuestra línea de
atención 7455279 extensión 2101 o a la cuenta de correo
milenagonzalez@galias.com.co departamento Gestión de Administraciones.-----

Esta certificación se expide únicamente con fines notariales y trámites
correspondientes en la ciudad de Bogotá, el día XX de XXXXXXXX XXXX. -----

FIRMADO: XXXXXXXXXXXX-----

Analista Gestión de Administraciones – Proyectos Bogotá -----

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.-----

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:-----

1.- Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el
número de sus documentos de identificación y aprueban este instrumento sin

reserva alguna, en la forma como quedó redactado.-----

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----

3.- Conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forma parte de este instrumento.-----

4.- Solo solicitaremos correcciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: -LEÍDO que fue el presente instrumento en forma legal y advertidos los comparecientes de la formalidad de su registro, lo firman en prueba de asentimiento junto con el suscrito Notario quien en esa forma lo autoriza. -----

Este instrumento se elaboró en las hojas de papel Notarial Números: -----

DECRETO 1681 DE 1.996 - (MODIFICADO POR EL DECRETO 0188 DE 2013) - RESOLUCIÓN 00387 DEL 23 DE ENERO DE 2023 – (MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 02589 DEL 16 DE MARZO DE 2023).-----

EL VENDEDOR

SEBASTIÁN ZAPATA SANCHEZ

C.C. No. 98.662.771 de Envigado

TELÉFONO: 7455179

DIRECCIÓN: Cra 9 No 101- 67 oficina 601

Apoderado General de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. NIT No. 800.161.633-4**, sociedad que a su vez actúa como Apoderada Especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, con NIT. 860.531.315-3 en su calidad de **VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON** identificado con NIT. P.A. # 830.053.812-2.

firma autorizada fuera del despacho de la notaría art. 12 dcto. 2148/83

EL(LOS) COMPRADOR(ES)

XXXXXXXXXXXX

C.C. No.

TELÉFONO O CELULAR:

DIRECCIÓN

CIUDAD:

E-MAIL:

PROFESIÓN U OFICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016
SI__ NO X -----
CARGO:-----
FECHA DE VINCULACIÓN: -----
FECHA DE DESVINCULACIÓN: -----

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA
DE FECHA _____ OTORGADA EN LA NOTARIA 21 DEL
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----

C.C. No.
TELÉFONO O CELULAR:
DIRECCIÓN
CIUDAD:
E-MAIL:
PROFESIÓN U OFICIO:
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
ESTADO CIVIL:
PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016
SI__ NO X
CARGO:-----
FECHA DE VINCULACIÓN: -----
FECHA DE DESVINCULACIÓN: -----

XXXXXXXXXXXXXX
C.C. No. XXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXX
TELÉFONO: XXXXXXXX
DIRECCIÓN: XXXXXXXXXX
En nombre y representación de XXXXXXXXXXXXX NIT. XXXXXXXXXX

FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 12 DCTO. 2148/83

XXXXXXXXXXXX

C.C. No. XXXXXXXXXX de XXXXXXXX

TELÉFONO: XXXXXXXX

DIRECCIÓN: XXXXXXXX

Firma en nombre y representación de XXXXXXXX NIT

XXXXXXXXXX-----

FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL ART. 12 DCTO. 2148/83

Rv.1 Rv.2

Alejandra Ojeda/ Formato Bancolombia Sin Sub



República de Colombia

TERESITA



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE

(1619)

NATURELAZA DEL ACTO: PODER ESPECIAL

OTORGADO POR: BANCOLOMBIA S.A.

A: MAURICIO ANDRES LOPEZ PINEDA

En la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veintisiete (27) días de agosto del año dos mil catorce (2014), al despacho de la NOTARIA VEINTINUEVE (29) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, de la que es notario en propiedad el Dr. HECTOR ADOLFO SINTURA VARELA, Compareció el Doctor JORGE IVÁN OTÁLVARO TOBON, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía que aparece al pie de su respectiva firma y dijo:

PRIMERO: Que obra en su condición de VICEPRESIDENTE ADMINISTRATIVO y por lo tanto en nombre y representación legal de BANCOLOMBIA S.A., establecimiento de crédito con NIT 890.903.938-8, con domiciliado en Medellín, constituido mediante Acta de Organización del 19 de septiembre de 1944, protocolizada mediante escritura pública número 388 del 24 de enero de 1945 otorgada en la Notaria Primera de Medellín, circunstancias que acredita certificación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual se presenta para su protocolización con este instrumento.

SEGUNDO: Que obrando en la calidad anotada, confiere PODER ESPECIAL a el señor MAURICIO ANDRES LOPEZ PINEDA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.061.123 de Bogotá, para que en nombre y representación de BANCOLOMBIA S.A., en su calidad de Arquitecto para Crédito Constructor, realice los siguientes actos, actuando siempre con base en las autorizaciones conferidas por la Ley y las políticas del Banco:

ATRIBUCIÓN:

Suscribir a nombre de BANCOLOMBIA S.A las certificaciones para permisos de ventas de los proyectos hipotecarios financiados por BANCOLOMBIA S.A. que van dirigidas a las alcaldías.

TERCERO: Este poder conlleva la facultad de firmar todos los actos, documentos, escrituras, entre otros, que sean necesarios para el cabal cumplimiento del mandato conferido.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



BANCOLOMBIA
Visto Bueno
Jurídico

09-08-2014

Coordinación Jurídica

Coordinación Jurídica

CUARTO: La vigencia del presente poder será hasta su revocatoria. _____
SE EXTENDIO CONFORME A MINUTA PRESENTADA POR BANCOLOMBIA
S.A. VIA CORREO ELECTRONICO. _____

Se advirtió al interesado de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; 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 los otorgantes y del notario. en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 Decreto Ley 960/70). Leída esta escritura por el compareciente, la aprobó y en constancia la firma e imprime la huella del índice derecho. _____

El notario autoriza que la presente escritura se suscriba por parte del Doctor JORGE IVÁN OTÁLVARO TOBON, en calidad de VICEPRESIDENTE ADMINISTRATIVO de BANCOLOMBIA S. A. en el municipio de Medellín. (Artículo 12 Decreto 2148 de 1983). Derechos domicilio \$1.900 _____

Derechos Notariales \$47.300 - aporte a SUPERINTENDENCIA Y FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$13.748 _____ IVA \$ 9.200 _____

Se extendió en las hojas Aa 016280686 y 016280712.

BANCOLOMBIA S.A.

Visto Bueno
Notario


JORGE IVÁN OTÁLVARO TOBON
C.C 98.563.336
Representante Legal
BANCOLOMBIA S.A.
NIT No. 890.903.938-8

PASA A LA HOJA Aa 016280712.-

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

3



VIENE DE LA HOJA Aa 016280686

PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1619 DEL 27 DE AGOSTO DE 2014 DE LA
NOTARIA 29 DE MEDELLIN PODER ESPECIAL DE BANCOLOMBIA S.A. a MAURICIO ANDRES
LOPEZ PINEDA.

USO EXCLUSIVO
Notaría 29
Medellín

[Handwritten Signature]
HECTOR ALBERTO SINTURAM VARGAS
NOTARIO VEINTINUEVE DE MEDELLIN



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



Ca. 016280686

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

016280686

01-08-2014

01-08-2014

01-08-2014



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: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**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: BANCOLOMBIA S.A. podrá girar también con la denominación social Banco de Colombia S.A., pudiendo identificar sus establecimientos de comercio, productos y servicios, con el nombre comercial de BANCOLOMBIA

NIT: 890903938-8

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 388 del 24 de enero de 1945 de la Notaría 1 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Acta de Organización del 19 de septiembre de 1944, aprobada por la Superintendencia Bancaria el 9 de diciembre del mismo año, bajo la denominación BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

Escritura Pública No 388 del 24 de enero de 1945 de la Notaría 1 de MEDELLIN (SUCRE). Acta de Organización del 19 de septiembre de 1944, aprobada por la Superintendencia Bancaria el 9 de diciembre del mismo año, bajo la denominación BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

Escritura Pública No 527 del 02 de marzo de 1995 de la Notaría 25 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocoliza el cambio de razón social por "BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.", quien podrá utilizar la sigla "BIC S.A."

Escritura Pública No 633 del 03 de abril de 1998 de la Notaría 14 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). modifica su razón social a BANCOLOMBIA S.A., también podrá girar bajo la razón social BANCO DE COLOMBIA S.A. Se protocoliza el acuerdo de fusión por el cual el BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A. absorbe al BANCO DE COLOMBIA S.A. (razón social para el año 1997), quedando este último disuelto sin liquidarse (oficio S.B. 97052104 del 18-02-1998) Así mismo, se modifica su denominación social por la de BANCOLOMBIA S.A. Además, también podrá girar bajo la razón social de BANCO DE COLOMBIA S.A.

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.

Escritura Pública No 3280 del 24 de junio de 2005 de la Notaría 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). BANCOLOMBIA S.A. podrá girar también con la denominación social Banco de Colombia S.A., pudiendo identificar sus establecimientos de comercio, productos y servicios, con el nombre comercial de BANCOLOMBIA

Resolución S.B. No 1050 del 19 de julio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión de los bancos Bancolombia S.A. y Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. y de la Corporación Financiera Nacional y Suramericana S.A. Corfinsura (escindida), en la cual actuará como absorbente Bancolombia S.A.

Escritura Pública No 3974 del 30 de julio de 2005 de la Notaría 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). se protocoliza la fusión en virtud de la cual la sociedad BANCOLOMBIA entidad absorbente, absorbe a las sociedades CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. y CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL Y SURAMERICANA S.A. quedando estas últimas disueltas sin liquidarse.

Resolución S.F.C. No 0419 del 25 de febrero de 2010 La Superintendencia Financiera autoriza la cesión parcial de activos, pasivos y contratos por parte de la Compañía de Financiamiento Sufinanciamiento S.A. (cedente) a favor de Bancolombia S.A. (Cesionario)



Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

Resolución S.F.C. No 1796 del 06 de noviembre de 2012, la Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de posiciones contractuales en operaciones de compra y venta de valores, simultáneas y repo que tengan por objeto títulos TES clase B y TES denominados en UVR por parte de la sociedad comisionistas de bolsa INTERBOLSA S.A. a BANCOLOMBIA S.A.

Resolución S.F.C. No 1464 del 26 de agosto de 2014, la Superintendencia Financiera autoriza la cesión total de los activos, pasivos y contratos de FACTORING BANCOLOMBIA S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO como cedente a favor de BANCOLOMBIA S.A., como cesionaria.

Resolución S.F.C. No 1171 del 16 de septiembre de 2016, La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión por absorción de Leasing Bancolombia por parte de Bancolombia, protocolizada mediante escritura pública 1124 del 30 de septiembre de 2016 Notaria 14 de Medellín.

Resolución S.F.C. No 0356 del 28 de febrero de 2025, Artículo Primero: no objetar la fusión por absorción entre Bancolombia S.A. y la Sociedad Beneficaria BC Panamá S.A.S.

Artículo Segundo: aprobar la escisión parcial por absorción de Banca de Inversión Bancolombia S.A. Corporación Financiera en beneficio de Bancolombia.

Artículo Tercero: aprobar la escisión parcial por absorción de Bancolombia S.A. en beneficio de Grupo Cibest S.A.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3140 del 24 de septiembre de 1993

REPRESENTACIÓN LEGAL: El Gobierno y la administración directa del Banco estarán a cargo de un funcionario denominado Presidente, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. ARTICULO 65 Reemplazo del Presidente: En sus faltas temporales o accidentales, el Presidente del Banco será reemplazado por su suplente, si la Junta Directiva lo designa. A falta de suplente, por el vicepresidente que indique la propia Junta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo Presidente; mientras se hace el nombramiento, la Presidencia del Banco será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. ARTICULO 67 FUNCIONES DEL PRESIDENTE: Son funciones del Presidente, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1.) Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2.) Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesario para la buena marcha del Banco, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3.) Crear y suprimir, previo los requisitos legales, las sucursales y agencias en el territorio colombiano, necesarias para el desarrollo del objeto social. 4.) Nombrar, remover y aceptar las renunciaciones a los empleados del Banco, lo mismo que fijar sus salarios y emolumentos, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas, a la Junta Directiva o al Revisor Fiscal. Todo lo anterior, lo podrá ejecutar directamente o a través de sus delegados. El presidente tendrá la responsabilidad de evaluar la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 5.) Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados del Banco, directamente o a través de sus delegados. 6.) Ordenar todo lo concerniente al reconocimiento y pago de prestaciones sociales, de acuerdo con la ley y las disposiciones de la Junta Directiva. 7.) Adoptar las decisiones relacionadas con la contabilización de depreciaciones, establecimiento de apropiaciones o provisiones y demás cargos o partidas necesarias, para atender al deprecio, desvalorización y garantía del patrimonio social; método para la valuación de los inventarios y demás normas para la elaboración y presentación del inventario y el balance general, y del estado de pérdidas y ganancias, de acuerdo con las leyes, con las normas de contabilidad establecidas y las disposiciones de la Junta Directiva. 8.) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos del Banco y de que todos los valores pertenecientes a él y los que se reciban en custodia o depósitos se mantengan con la debida seguridad. 9.) Dirigir la colocación de acciones y bonos que emite el Banco. 10.) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 11.) Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General, un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a



Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la ley. Este informe contendrá, entre otros, una descripción de los riesgos inherentes a las actividades relacionadas con el Banco, y los demás aspectos relativos a la operación bancaria que sean materiales, de acuerdo con las normas vigentes. 12.) Representar al Banco ante las compañías, corporaciones y comunidades en que ésta tenga interés. 13.) Visitar la dependencia del Banco cuando lo estime conveniente. 14.) Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 15.) Dictar el reglamento general del Banco y de sus Sucursales y Agencias. 16.) Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se ha reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la ley. 17.) El presidente podrá presentar proposiciones a la Asamblea General de Accionistas en todos aquellos aspectos que considere necesarios para la buena marcha de la institución. 18.) Tomar las decisiones relacionadas con la gestión, manejo y organización de las inversiones del Banco. 19) Las Demás que le corresponden de acuerdo con la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo. **ARTÍCULO 68 Representación Legal:** Para los asuntos concernientes a la Sociedad, la representación legal del Banco, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Presidente y a los Vicepresidentes, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue el Banco, y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento del mismo. En especial pueden transigir, conciliar, arbitrar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que el Banco tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales; delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren el cumplimiento del objeto social del Banco. En caso de falta absoluta o temporal del Presidente y los Vicepresidentes, tendrán la representación legal del Banco los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación, con excepción del director que tenga la calidad de Presidente de la Junta. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Dentro de las respectivas regiones y zonas, y para todos los negocios que se celebren en relación con las mismas, también tendrán la representación legal del Banco los Vicepresidentes Regionales y los Gerentes de Zona, estos últimos, respecto de la Zona a su cargo. Los Gerentes de Zona no podrán celebrar transacciones que superen los 17,241 (diecisiete mil doscientos cuarenta y un) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), excluyendo la constitución de garantías de terceros a favor del banco para las cuales no tendrán limitación de cuantía. Además, los Gerentes de Sistema, los Gerentes de Sucursales y los Subgerentes de Sucursales, tendrán representación legal en cuanto a los asuntos vinculados a la respectiva oficina, y hasta por los siguientes montos:

Cargo Monto Máximo

Subgerente Sucursal 800 SMLMV

Gerente Sucursal 1,300 SMLMV

Gerente de Sistema 1,800 SMLMV

Los Gerentes de Sistema, los Gerentes de Sucursales y los Subgerentes de Sucursales no tendrán facultades para disponer de los inmuebles del Banco, salvo cuando se trate de operaciones de arrendamiento y leasing

Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

financiero. PARÁGRAFO SEGUNDO: Los directores de las áreas jurídicas de Bancolombia podrán ser designados por la Junta Directiva como representantes legales del Banco. Los demás abogados que la Junta Directiva designe para el efecto tendrán la representación legal exclusivamente para los asuntos y trámites que se surtan ante las autoridades administrativas, incluyendo la Superintendencia Financiera, y de la rama jurisdiccional del poder público. (E.P. 931 del 7/04/2024 Not. 20 de Medellín).

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Carlos Mora Uribe Fecha de inicio del cargo: 01/05/2016	CC - 70563173	Presidente
Mauricio Botero Wolff Fecha de inicio del cargo: 05/09/2024	CC - 71788617	Vicepresidente Financiero
Rodrigo Prieto Uribe Fecha de inicio del cargo: 25/11/2011	CC - 71739276	Vicepresidente de Riesgos
Claudia Patricia Echavarría Uribe Fecha de inicio del cargo: 13/02/2020	CC - 32141800	Vicepresidente Jurídico y Secretario General
Esteban Gaviria Vásquez Fecha de inicio del cargo: 31/05/2019	CC - 98553980	Vicepresidente de Banca Corporativa
Adriana Carolina Arismendi Vizquel Fecha de inicio del cargo: 23/05/2019	CC - 2000001594	Vicepresidente de Mercadeo
Sara Espinel García Fecha de inicio del cargo: 03/08/2023	CC - 1152444036	Representante Legal Judicial
Juan Esteban Ríos Narváez Fecha de inicio del cargo: 10/01/2024	CC - 1214714564	Representante Legal Judicial
Carlos Andrés Perdomo Vélez Fecha de inicio del cargo: 06/11/2024	CC - 1039452665	Representante Legal Judicial
Brand López Mesa Fecha de inicio del cargo: 03/04/2025	CC - 71224239	Representante Legal Judicial
Carmen Helena Farías Gutiérrez Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 52145340	Representante Legal Judicial
Diana Cristina Carmona Valencia Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 43581923	Representante Legal Judicial
Nancy Hoyos Aristizabal Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 43751805	Representante Legal Judicial
Claudia Celmira Quintero Tabares	CC - 52040173	Representante



Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005		Legal Judicial
María Fernanda Durán Cardona Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 66862097	Representante Legal Judicial
César Augusto Hurtado Gil Fecha de inicio del cargo: 15/05/2006	CC - 98555098	Representante Legal Judicial
Jorge Alberto Pachón Suárez Fecha de inicio del cargo: 17/08/2006	CC - 79433590	Representante Legal Judicial
Néstor Renne Pinzón Pinzón Fecha de inicio del cargo: 17/08/2006	CC - 79691062	Representante Legal Judicial
Margarita Silvana Pájaro Vargas Fecha de inicio del cargo: 12/06/2009	CC - 22462701	Representante Legal Judicial
Sergio Gutiérrez Yepes Fecha de inicio del cargo: 23/09/2009	CC - 8163100	Representante Legal Judicial
Juan Carlos Candil Hernández Fecha de inicio del cargo: 24/03/2010	CC - 72276809	Representante Legal Judicial
Sandra Patricia Oñate Díaz Fecha de inicio del cargo: 18/05/2010	CC - 22519406	Representante Legal Judicial
Diana Alejandra Herrera Hincapié Fecha de inicio del cargo: 07/04/2011	CC - 44007268	Representante Legal Judicial
Alejandro Bravo Martínez Fecha de inicio del cargo: 07/04/2011	CC - 94062843	Representante Legal Judicial
Karen Tatiana Mejía Guardias Fecha de inicio del cargo: 25/05/2011	CC - 57461965	Representante Legal Judicial
Gonzalo Mario Vásquez Alfaro Fecha de inicio del cargo: 13/07/2011	CC - 72290576	Representante Legal Judicial
Andrea Marcela Zúñiga Muñoz Fecha de inicio del cargo: 21/09/2011	CC - 52339125	Representante Legal Judicial
Luz María Arbelaez Moreno Fecha de inicio del cargo: 21/06/2012	CC - 33816318	Representante Legal Judicial
Isabel Cristina Ospina Sierra Fecha de inicio del cargo: 11/10/2012	CC - 39175779	Representante Legal Judicial
Martha María Lotero Acevedo Fecha de inicio del cargo: 11/10/2012	CC - 43583186	Representante Legal Judicial
Juan David Gaviria Ayora Fecha de inicio del cargo: 19/12/2013	CC - 1130679175	Representante Legal Judicial
Maria Helena Garzón Campo Fecha de inicio del cargo: 19/12/2013	CC - 66821735	Representante Legal Judicial

Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Ericson David Hernández Rueda Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014	CC - 1140818438	Representante Legal Judicial
Doris Adriana Prieto Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014	CC - 20369716	Representante Legal Judicial
Nancy Patricia Sánchez Sosa Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014	CC - 52020260	Representante Legal Judicial
Jessica Armenta García Fecha de inicio del cargo: 23/06/2015	CC - 1032390777	Representante Legal Judicial
Andres Felipe Fetiva Rios Fecha de inicio del cargo: 23/06/2015	CC - 79972909	Representante Legal Judicial
Cristina Rúa Ortega Fecha de inicio del cargo: 25/02/2016	CC - 1128428121	Representante Legal Judicial
Sandra Milena Orjuela Velásquez Fecha de inicio del cargo: 25/02/2016	CC - 52430144	Representante Legal Judicial
Diego Alejandro Uessler Mora Fecha de inicio del cargo: 02/11/2016	CC - 1013598420	Representante Legal Judicial
Luis Miguel Aldana Duque Fecha de inicio del cargo: 02/11/2016	CC - 80101002	Representante Legal Judicial
Jairo Hernán Carvajal Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 08/03/2018	CC - 71386826	Representante Legal Judicial
Manuel Felipe Velandia Pantoja Fecha de inicio del cargo: 08/03/2018	CC - 80871944	Representante Legal Judicial
Viviana Sirley Monsalve Cervantes Fecha de inicio del cargo: 03/07/2018	CC - 32240120	Representante Legal Judicial
Dario Alberto Gómez Galindo Fecha de inicio del cargo: 03/07/2018	CC - 79786323	Representante Legal Judicial
Juan Esteban Saldarriaga Tamayo Fecha de inicio del cargo: 06/08/2018	CC - 71260831	Representante Legal Judicial
Juan Manuel Franco Iriarte Fecha de inicio del cargo: 05/10/2018	CC - 1140847694	Representante Legal Judicial
Diana Marcela Páez Lozano Fecha de inicio del cargo: 05/10/2018	CC - 43601262	Representante Legal Judicial
Yohanna Paola Navas Méndez Fecha de inicio del cargo: 27/02/2019	CC - 60391528	Representante Legal Judicial
Jennifer Andrea García Giraldo Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019	CC - 1037577944	Representante Legal Judicial
Sergio Andrés Barón Méndez	CC - 79954939	Representante



Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019		Legal Judicial
Milton Jair Castellanos Rincón Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019	CC - 80492059	Representante Legal Judicial
Laura Hoyos Isaza Fecha de inicio del cargo: 26/12/2019	CC - 1037616570	Representante Legal Judicial
Laura Restrepo Bustamante Fecha de inicio del cargo: 13/03/2020	CC - 1017165425	Representante Legal Judicial
Juan Sebastian Holguin Velásquez Fecha de inicio del cargo: 04/06/2020	CC - 1144091143	Representante Legal Judicial
Laura García Posada Fecha de inicio del cargo: 07/07/2021	CC - 1214715728	Representante Legal Judicial
Laura Fernanda Quiroga Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 03/09/2021	CC - 1032471113	Representante Legal Judicial
Daniela Rueda De Los Ríos Fecha de inicio del cargo: 03/09/2021	CC - 1152455396	Representante Legal Judicial
Jessica Marcela Rengifo Guerrero Fecha de inicio del cargo: 27/01/2022	CC - 1107048218	Representante Legal Judicial
José Libardo Cruz Bermeo Fecha de inicio del cargo: 10/06/2022	CC - 71387502	Representante Legal Judicial
Lina María Casadiego Díaz Fecha de inicio del cargo: 09/09/2022	CC - 1091669818	Representante Legal Judicial
Jenny Katherine Rojas Maldonado Fecha de inicio del cargo: 04/11/2022	CC - 1136882434	Representante Legal Judicial
Evelyne Natalia Tinjaca Villalba Fecha de inicio del cargo: 27/02/2023	CC - 1032497251	Representante Legal Judicial
Jorge Humberto Ospina Lara Fecha de inicio del cargo: 06/08/2015	CC - 15426697	Vicepresidente Tecnología (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022091202-000 del día 2 de mayo de 2022, que con documento del 18 de marzo de 2022 renunció al cargo de Vicepresidente

Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		Tecnología y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 2992 del 18 de marzo de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitución).
Julian Mora Gomez Fecha de inicio del cargo: 29/02/2024	CC - 71762472	Vicepresidente Corporativo
Enrique Ignacio González Bacchi Fecha de inicio del cargo: 10/07/2015	CC - 8748965	Vicepresidente de Gestión de lo Humano
Mary Luz Pérez López Fecha de inicio del cargo: 08/10/2021	CC - 43618593	Gerente de Zona Sur
Sergio David Correa Díaz Fecha de inicio del cargo: 10/12/2021	CC - 71775243	Gerente de Zona Occidente
Carlos Alberto Chacón Vera Fecha de inicio del cargo: 30/04/2025	CC - 91263007	Gerente de Zona Bucaramanga
Julián Gomez Herrera Fecha de inicio del cargo: 08/08/2024	CC - 18592804	Gerente de Zona Eje Cafetero
Olga Elena Posada Hurtado Fecha de inicio del cargo: 22/12/2022	CC - 43548044	Director Jurídico de Procesos
Luis Ignacio Gomez Moncada Fecha de inicio del cargo: 05/06/2025	CC - 98668588	Vicepresidente de Mercado de Capitales
Andrés Puyo Mesa Fecha de inicio del cargo: 18/01/2013	CC - 98545111	Gerente de Zona Atlántico
Fidel Andrés Vargas Londoño Fecha de inicio del cargo: 30/01/2025	CC - 1015393216	Vicepresidente de Tecnología para Negocios
Felipe Ramirez Amaya Fecha de inicio del cargo: 29/02/2024	CC - 79790813	Vicepresidente de Tesorería
Jaime Alberto Villegas Gutiérrez Fecha de inicio del cargo: 11/11/2016	CC - 80407282	Vicepresidente de Servicios Corporativos
Iván Alberto Marín De León Fecha de inicio del cargo: 14/08/2018	CC - 73107562	Vicepresidente Banca de Personas

**Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743**

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		y Pymes Región Bogotá y Sabana
Martha Cecilia Vásquez Arango Fecha de inicio del cargo: 14/08/2018	CC - 22579932	Vicepresidente Regional Banca de Personas y Pymes Región Caribe
Edgar Augusto Pinzón Triana Fecha de inicio del cargo: 23/08/2016	CC - 93385435	Gerente de Zona Tolima Banca de Personas y Pymes Región Centro
Juan Pablo Barbosa Valderrama Fecha de inicio del cargo: 27/01/2022	CC - 79980292	Gerente de Zona Orinoquia y Amazonia
Juan Camilo Zuluaga Peralta Fecha de inicio del cargo: 05/09/2024	CC - 3415162	Vicepresidente de Servicios para los Clientes y Empleados
Juan Camilo Vélez Arango Fecha de inicio del cargo: 09/06/2023	CC - 71788574	Vicepresidente de Sufi
Alba Lucia Nieto Gallego Fecha de inicio del cargo: 14/09/2017	CC - 24367646	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Bogotá y Sabana
Juan Miguel Ruiz De Villalba Flórez Fecha de inicio del cargo: 28/04/2016	CC - 71339001	Gerente Preferencial Antioquia Banca de Personas y Pymes
Isabel Cristina Gomez Brítez Fecha de inicio del cargo: 24/02/2022	CC - 52058358	Gerente de Zona Sierra Nevada Banca de Personas y Pymes Región Caribe
Felix Ramon Cardenas Solano Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013	CC - 12132728	Gerente de Zona Surcolombiana Banca de Personas y Pymes Región Centro
Fariñ Torcorama Lizcano Reyes Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013	CC - 60348636	Gerente de Zona Norte de Santander Banca de Personas y Pymes Región Centro
Luz María Velásquez Zapata Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 43543420	Vicepresidente de Personas, Pymes y Empresas

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: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Tatiana Paola López Cabrera Fecha de inicio del cargo: 06/08/2019	CC - 22786900	Gerente de Zona Cartagena Banca Personas y Pymes
Santiago López Betancur Fecha de inicio del cargo: 09/04/2021	CC - 8125238	Vicepresidente Banca de Personas y Pymes Región Antioquia
Juan Sebastián Ruiz Restrepo Fecha de inicio del cargo: 10/08/2023	CC - 1128266948	Vicepresidente Regional de Personas y Pymes Región Sur
Lucas Ochoa Garcés Fecha de inicio del cargo: 11/05/2017	CC - 71686792	Vicepresidente de Riesgos Colombia
María Teresa Díez Castaño Fecha de inicio del cargo: 01/02/2017	CC - 66828920	Vicepresidente de Auditoría Interna Colombia (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020053116-000 del día 2 de abril de 2020, que con documento del 25 de febrero de 2020 renunció al cargo de Vicepresidente de Auditoría Interna Colombia y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta No. 2959 del 25 de febrero de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Cipriano López González * Fecha de inicio del cargo: 16/01/2020	CC - 71748388	Vicepresidente Corporativo de Innovación y Transformación Digital
Hernando Manzano Escobar	CC - 94411934	Gerente de Zona



Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 10/11/2023		Banca Personas y Pymes Cauca y Nariño
Alfredo Sanmiguel Jiménez Fecha de inicio del cargo: 07/06/2017	CC - 79568413	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá Zona Centro
Maria Elvira Ayure Acevedo Fecha de inicio del cargo: 06/03/2019	CC - 51990398	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá Zona Oriente
Ricardo Cantor Reyes Fecha de inicio del cargo: 07/03/2019	CC - 79560408	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá Zona Norte
German Barbosa Diaz Fecha de inicio del cargo: 01/08/2017	CC - 79489963	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Boyacá y Casanare
Juan José Bonilla Londoño Fecha de inicio del cargo: 10/08/2018	CC - 76318190	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá Zona Occidente
Luis Ignacio Gomez Moncada Fecha de inicio del cargo: 01/02/2018	CC - 98668588	Vicepresidente Banca Inmobiliaria y Constructor (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2023107485-000 del día 5 de octubre de 2023 que con documento del 22 de agosto de 2023 renunció al cargo de Vicepresidente Banca Inmobiliaria y Constructor y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 3010 del 22 de agosto de 2023. Lo anterior de



Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitución).
Sandra Patricia Contreras Rangel Fecha de inicio del cargo: 15/03/2018	CC - 27633467	Gerente Nacional de Conciliación con Clientes Empresas y Gobierno
Antonio Carlos Buelvas Pérez Fecha de inicio del cargo: 13/06/2017	CC - 78753169	Gerente de -Zona Sinu y Sabana
Liliana Patricia Vasquez Uribe Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 30313894	Vicepresidente de Desarrollo de Productos y Canales
David Alejandro Botero López Fecha de inicio del cargo: 04/04/2023	CC - 71787021	Vicepresidente de Leasing, Renta y Uso
Carolina Moreno Moreno Fecha de inicio del cargo: 31/05/2019	CC - 52380910	Gerente de Conciliación y Cobranza Zona Centro
Mauricio Andrés Siple Licona Fecha de inicio del cargo: 01/04/2022	CC - 73185645	Gerente de Conciliación y Cobranza Zona Sur
Santiago Lozano Bolívar Fecha de inicio del cargo: 04/06/2021	CC - 1037579506	Gerente de Conciliación y Cobranza Zona Antioquia
Olga Elena Osorio Gómez Fecha de inicio del cargo: 07/06/2019	CC - 32729094	Gerente de Conciliación y Cobranza Zona Caribe
Alexander Gutiérrez Abdallah Fecha de inicio del cargo: 04/06/2019	CC - 79946671	Gerente de Conciliación y Cobranza Zona Bogotá
Jorge Alberto Arango Espinosa Fecha de inicio del cargo: 20/06/2019	CC - 98547135	Vicepresidente de Gestión de Inversiones (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con



Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

CARGO

información
radicada con el
número
2022068307-000 del
día 30 de marzo de
2022, que con
documento del 22
de febrero de 2022
renunció al cargo de
Vicepresidente de
Gestión de Inversión
y fue aceptada por
la Junta Directiva
Acta No. 2991 del
22 de febrero de
2022. Lo anterior
de conformidad con
los efectos
establecidos por la
Sentencia C-621 de
julio 29 de 2003 de
la Constitucional).

Luis Miguel Zapata Herrera
Fecha de inicio del cargo: 20/06/2019

CC - 1037579339

Vicepresidente de
Ecosistemas

Jairo Andrés Sossa Romero
Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019

CC - 79888115

Vicepresidente
Comercial Leasing
Renta y Uso

María Camila Plata Pérez
Fecha de inicio del cargo: 05/12/2019

CC - 52996832

Gerente de zona
Empresas Bogotá 1

Patricia Berenice Álvarez García
Fecha de inicio del cargo: 23/12/2019

CC - 32730092

Vicepresidente de
Gobierno Salud,
Educación y
Servicios
Financieros

Juan Carlos Jaramillo Saldarriaga
Fecha de inicio del cargo: 23/12/2019

CC - 94460823

Vicepresidente
Negocios
Empresariales

Rafael Augusto Martínez Padilla
Fecha de inicio del cargo: 23/12/2019

CC - 80758408

Gerente de Zona
Bogotá, Centro y
Eje Cafetero

Andrés Felipe Márquez Villalobos
Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019

CC - 94060266

Gerente de Zona
Empresas Sur

Nicolás Celis Salazar
Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019

CC - 80198853

Gerente de Zona
Empresas Centro

Liliana Margarita Valle Pimentel
Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019

CC - 52864659

Gerente de Zona
Empresas Bogotá 3



Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Alejandro Villegas Calero Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 6384456	Gerente de Zona Bogotá Gobierno y Servicios Financieros
Carlos Andrés Vélez Posada Fecha de inicio del cargo: 09/04/2021	CC - 71748583	Gerente de Zona Antioquia 2
Andrea Carolina Medina Brando Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 40046203	Vicepresidente Comercial Agro, Manufactura y bienes de consumo
Alejandro Marin Restrepo Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 71788131	Gerente de Zona Empresas Antioquia 1
María Juliana Mora Sarria Fecha de inicio del cargo: 30/12/2019	CC - 31571662	Vicepresidente Comercial Infraestructura y Recursos Naturales
Yesid Dario Corredor Issa Fecha de inicio del cargo: 09/04/2021	CC - 79950139	Gerente de Zona empresas Bogotá 2
Juan Manuel Hernandez Forst Fecha de inicio del cargo: 16/01/2020	CC - 15349723	Vicepresidente Comercial Grandes Corporativos -(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2025056490-000 del día 25 de abril de 2025 que con documento del 14 de marzo de 2025 renunció al cargo de Vicepresidente Comercial Grandes Corporativos y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 2039 del 14 de marzo de 2025. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C- 621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional)



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: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Sebastian Barrientos Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 31/01/2020	CC - 98663578	Director Jurídico de Negocios Corporativos (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020298208-000 del día 11 de diciembre de 2020, que con documento del 27 de octubre de 2020 renunció al cargo de Director Jurídico de Negocios Corporativos y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 2971 del 27 de octubre de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Gustavo Adolfo Duque Mejía Fecha de inicio del cargo: 02/04/2020	CC - 94446269	Vicepresidente Control Financiero
José Mauricio Rodríguez Ríos Fecha de inicio del cargo: 24/09/2020	CC - 71729108	Vicepresidente Corporativo de Auditoría
Maria Adelaida Restrepo Velez Fecha de inicio del cargo: 05/03/2024	CC - 43873630	Directora Jurídica de Finanzas y Mercado de Capitales
Jaime Alberto López Mejía Fecha de inicio del cargo: 09/06/2023	CC - 71381490	Gerente de Zona Suroriente y Magdalena Medio
Diego Andrés Ramírez Navarrete Fecha de inicio del cargo: 08/10/2021	CC - 80540293	Gerente de Zona Suroccidente Bogotá y Sabana
Maria Clara Ramírez Tobón Fecha de inicio del cargo: 08/10/2021	CC - 39786843	Gerente de Zona Preferencial Bogotá
Edgar Giovanni Niño Gomez	CC - 79685065	Gerente de Zona



Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021		Industrial Bogotá y Sabana
Eduardo Uribe Ordoñez Fecha de inicio del cargo: 26/01/2022	CC - 19472098	Gerente de Zona de Otras Regiones (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2023025558-000 del día 10 de marzo de 2023 que con documento del 24 de enero de 2023 renunció al cargo de Gerente de Zona de Otras Regiones y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 3002 del 24 de enero de 2023. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitución).
Pablo Andrés De Armas Mendoza Fecha de inicio del cargo: 03/03/2022	CC - 72260209	Gerente de zona Empresas Caribe
Claudia Patricia Ramos Ocampo Fecha de inicio del cargo: 02/05/2022	CC - 43473211	Gerente de Zona Centro BPP Antioquia
Álvaro Ernesto Carmona Ruiz Fecha de inicio del cargo: 22/09/2022	CC - 79687906	Vicepresidente de Servicios de TI
Jorge Eduardo Andrade Yances Fecha de inicio del cargo: 10/03/2023	CC - 73136784	Gerente Regional Nacional
Manuel José Santa María Uribe Fecha de inicio del cargo: 21/11/2024	CC - 1017128500	Gerente Regional Nacional
Luis Alberto Guerrero Villacorte Fecha de inicio del cargo: 04/04/2023	CC - 94301348	Gerente de Zona Cali
Diego Fernando Mejía Sierra Fecha de inicio del cargo: 09/06/2023	CC - 98665404	Vicepresidente Regional Banca de Personas y Pymes



Certificado Generado con el Pin No: 7830405326345743

Generado el 03 de julio de 2025 a las 12:44:48

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		Región Centro
Felipe Paredes Conto Fecha de inicio del cargo: 19/10/2023	CC - 79959366	Gerente de Zona Corporativo y Caribe
Gabriel Felipe González Tabares Fecha de inicio del cargo: 07/12/2023	CC - 71372000	Vicepresidente de Distribución y Gestión.
Ricardo Mauricio Rosillo Rojas Fecha de inicio del cargo: 26/02/2024	CC - 80417151	Vicepresidente Corporativo de Negocios
Federico Suárez Mesa Fecha de inicio del cargo: 29/02/2024	CC - 71786340	Vicepresidente Banca Inmobiliaria y Constructor
Juan Pablo Arango Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 08/08/2024	CC - 10033913	Gerente de Zona Quindío y Norte del Valle
Claudia Marcela Lopez Lopez Fecha de inicio del cargo: 08/08/2024	CC - 41929034	Gerente de Zona Valle y Preferencial
Diofanor Bayona Ortiz Fecha de inicio del cargo: 18/11/2024	CC - 88143750	Gerente de Zona Santander
José Fernando Arismendi Uribe Fecha de inicio del cargo: 07/11/2024	CC - 71362128	Representante Legal en calidad de Gerente de Zonas Personas y Pyme Norte y Chocó
Catalina Gutiérrez Velilla Fecha de inicio del cargo: 08/05/2025	CC - 43209550	Gerente de Zona Nacional Infraestructura y Recursos Naturales


7830405326345743

**NASLY JENNIFER RUIZ GONZALEZ
SECRETARIA GENERAL**

"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."

Bogotá 18 de junio de 2025

Señores,

Secretaría distrital de Hábitat de Bogotá SDHT
Ciudad

REF. ACLARACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA SOBRE EL PREDIO 50C-2189510, PARA PROCESO QUE SE ADELANTA SOBRE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENAR POR PARTE DE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S PARA EL LOTE ÚTIL 50C-2248331 PROYECTO ARTTICO, AGRUPACIÓN DE LOTES SABANTTI-ARTTICO PH.

Respetados señores, con la siguiente cronología de hechos, queremos aclarar el por qué el predio 50C-2248331 heredó la anotación de HIPOTECA que fue constituida para el PROYECTO SABANTTI, pero que por mutaciones prediales, el folio de matrícula 50C-2248331 terminó heredando dicha anotación:

1. **Origen de la Propiedad y Adquisición por Alianza Fiduciaria S.A.** La propiedad original está identificada con la matrícula inmobiliaria **50C-267999**. **Alianza Fiduciaria S.A.**, actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Villemar Fontibon, adquirió este predio por transferencia de dominio mediante adición a fiducia mercantil de la sociedad Construcciones Los Sauces Ltda. Esta adquisición se formalizó a través de la Escritura Pública (E.P.) 4230 del 28 de diciembre de 2020 en la Notaría 21 de Bogotá D.C.. A su vez, Construcciones Los Sauces Ltda. había adquirido la propiedad por compra al Fondo de Ahorro para Vivienda Inscredial Favidí, según E.P. 5549 del 8 de septiembre de 1981 de la Notaría 4 de Bogotá, registrada el 16 de septiembre de 1981 en el folio 50C-267999.
2. **Proceso de Desenglobe (División de Predios)** El 3 de agosto de 2023, la Alianza Fiduciaria S.A. llevó a cabo un proceso de desenglobe (especificación 0915) mediante la Escritura Pública 10031 del 24 de julio de 2023, otorgada en la Notaría Veintinueve de Bogotá D.C.. Como resultado de este desenglobe, se abrieron dos nuevos folios de matrícula inmobiliaria basados en el folio original 50C-267999:
 - **50C-2189509:** Corresponde al "AREA UTIL VIP ETAPA 1" con un área de 7,318.01 metros cuadrados.
 - **50C-2189510:** Corresponde al "AREA UTIL OTROS USOS ETAPA 1" con un área de 9,400.71 metros cuadrados.
3. **Constitución de Hipoteca en uno de los Folios Desenglobados** El 15 de noviembre de 2024, se registró una "HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA" (anotación Nro 002, radicación 2024-92164) sobre el folio **50C-2189510**. Esta hipoteca fue constituida por Alianza Fiduciaria S.A. a favor de BANCOLOMBIA S.A.. Es importante señalar que, según los documentos proporcionados, el folio 50C-2189509 no registra esta hipoteca.
4. **Proceso de Englobe (Unificación de Predios)** Posteriormente, el 11 de febrero de 2025, los folios **50C-2189509** y **50C-2189510** fueron "englobados" (especificación 0919) para formar un nuevo folio de matrícula inmobiliaria: **50C-2248329**. Este englobe fue realizado por Alianza Fiduciaria S.A. mediante la Escritura Pública 157 del 4 de febrero de 2025, en la Notaría Cuarenta y Nueve de

Bogotá D.C.. El predio resultante, identificado como "LOTE SABANTTI-ARTTICO", tiene un área total de 16,718.72 metros cuadrados, que corresponde a la suma de las áreas de los folios desenglobados previamente (7,318.01 m² + 9,400.71 m²).

Al realizarse el englobe, la hipoteca preexistente sobre el folio 50C-2189510 fue transferida al nuevo folio 50C-2248329. La anotación Nro 001 en el folio 50C-2248329, correspondiente a la "HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA", tiene la misma fecha (15 de noviembre de 2024) y número de radicación (2024-92164) que la hipoteca registrada en 50C-2189510. Esto demuestra que la hipoteca fue heredada por el predio englobado.

5. **Subdivisión del Predio Englobado bajo Régimen de Propiedad Horizontal** Basándose en el folio 50C-2248329, se abrieron dos nuevas matrículas inmobiliarias para áreas privadas, constituyendo un régimen de propiedad horizontal para la "AGRUPACION DE LOTES SABANTTI ARTTICO PH":
 - **50C-2248330** ("AREA PRIVADA SABANTTI") con un área de 10,546.30 m².
 - **50C-2248331** ("AREA PRIVADA ARTTICO") con un área de 6,093.32 m². Estos nuevos folios fueron abiertos el 19 de febrero de 2025, también con base en la Escritura 157 del 4 de febrero de 2025.
6. **Herencia de la Hipoteca por el Folio 50C-2248331 (Sin Crédito Constructor Nuevo)** El folio **50C-2248331** tiene registrada una "HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA" (anotación Nro 001, radicación 2024-92164) a favor de Bancolombia S.A.. Es fundamental destacar que la fecha de esta hipoteca es el **15 de noviembre de 2024**, mientras que el folio 50C-2248331 fue abierto el **19 de febrero de 2025**.

Esta secuencia cronológica demuestra claramente que **no se constituyó un nuevo crédito constructor específicamente para el folio 50C-2248331**. La hipoteca sobre este folio es la misma que se había establecido previamente sobre el folio 50C-2189510 y que fue heredada por el folio 50C-2248329 (el predio englobado). Al subdividirse el folio 50C-2248329 en las matrículas 50C-2248330 y 50C-2248331 como parte de la constitución del régimen de propiedad horizontal de primer nivel, la hipoteca preexistente fue atribuida a estos nuevos folios individuales. Por lo tanto, la hipoteca en 50C-2248331 es una "herencia" de una carga financiera ya existente sobre la propiedad matriz, y que está representada hoy o amparada realmente sobre el predio con folio de matrícula **50C-2248331**, por tratarse se folio de matrícula definitivo para el proyecto Sabantti, el cual fue el objeto del crédito constructor.

Por lo anterior, la certificación que se expida por parte de Bancolombia, en el sentido de certifica que el acreedor hipotecario se compromete en el levantamiento a prorrata los lotes que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad, aplica para la hipoteca constituida sobre el predio 50C-2248331 anotación número 2, y los folios derivados que arrastraron consigo esta anotación de gravamen específicamente.

Cordialmente,

XXXXX

Bogotá D.C., 1° de julio de 2025

Señores
Secretaría del Hábitat
Bogotá D.C.

Asunto: Certificación desafectaciones Proyecto Arttico – Las Galias.

Cordial saludo.

Por solicitud de nuestro cliente CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., Bancolombia se permite certificar lo siguiente en relación con el proyecto de la referencia:

Bajo ID Proyecto 12023084187, el 14 de noviembre de 2023 se aprobó un Crédito Constructor Profesional por \$78.320.000.000 para el desarrollo del Proyecto Sabantti Etapa B (Torres 3 y 4) y Etapa C (Torres 1 y 2), el cual no presenta saldo vigente a la fecha.

Para garantizar dicho Crédito Constructor, ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT 8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON otorgó hipoteca en primer grado, abierta sin límite de cuantía a favor de BANCOLOMBIA S.A., mediante la escritura pública 92164 del 15 de noviembre de 2024, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., debidamente registrada el 15 de noviembre de 2024 en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-2189510 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, correspondiente al lote de mayor extensión donde se desarrolla el proyecto Sabantti en cada una de sus etapas y denominaciones, una de las cuales es Arttico.

La citada hipoteca de mayor extensión se encuentra vigente y en consecuencia recae sobre cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes del Reglamento de Propiedad Horizontal existente, y recaerá sobre las unidades privadas resultantes de las nuevas etapas que se adicionen al mismo.

Es de aclarar que, aunque CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. no ha solicitado hasta el momento a Bancolombia financiación para nuevas etapas del proyecto, de aprobarse nuevos Créditos Constructor Profesional para el desarrollo de nuevas etapas, las desafectaciones de los inmuebles resultantes se autorizarán bajo las mismas reglas que para el crédito que se encuentra aprobado; es decir, previo pago

de las prorratas correspondientes, o mediante subrogaciones cuando las operaciones de financiación a los compradores cumplan los requisitos exigidos.

En todo caso, si la construcción de las nuevas etapas no es financiada por Bancolombia, existen las siguientes opciones para las liberaciones de las unidades privadas resultantes, a elección de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.:

1. La constructora podrá solicitar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, teniendo en cuenta que no existe saldo vigente garantizado con la hipoteca.
2. La constructora podrá solicitar la desafectación de cada unidad privada para su respectiva enajenación.
3. La constructora podrá efectuar loteo y solicitar la liberación del lote donde se desarrollarán las nuevas etapas del proyecto no financiadas por Bancolombia.

Cordialmente,



Manuel José Santa María Uribe
Gerente Regional Nacional
Bancolombia S.A.



Alianza
Fiduciaria

t: (571) 644 7700

f: (571) 616 2711

Carrera 15 # 82 - 99
Bogotá, Colombia

Bogotá, D.C., 09 de Mayo de 2025

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Ciudad

Referencia: FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ, mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá, actuando en mi calidad de Representante Legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada por la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera de los Patrimonios Autónomos denominados **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON**, por instrucción de la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S identificada con NIT 800.161.633, en su calidad de Fideicomitente Constituyente, por medio del presente coadyuvamos a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. CON NIT 800.161.633-4 con la representación de la Señora LILIANA SANCHEZ PRIETO identificada con cedula de ciudadanía 24.323.229 de Manizales, quien es la persona asignada por el Fideicomitente y es la encargada para gestionar los trámites requeridos ante esa entidad para la expedición del permiso de ventas en el inmueble identificado con FMI 50C-2248331 del proyecto Artico.

Cordialmente,

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ
C.C. 52.077.925 De Bogotá
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON.

Elaboró: Giseth Jimenez Ruiz

www.alianza.com.co

**DILIGENCIA DE PRESENTACION
PERSONAL Y RECONOCIMIENTO**

La suscrita **ADRIANA CUELLAR ARANGO** Notaria 21 del Circulo de Bogotá D.C. certifica que este escrito fue presentado personalmente por

RONSERIA SANCHEZ ESMERALDA
Identificado con C.C. 52077926
y Tarjeta Profesional No. C.S.J.
y declaró que la firma y huella que aparecen
en el presente documento son suyas y el
contenido del mismo es cierto.

Hoy 20/05/2025 a las 11:00:47 a.m.
Autorizó el reconocimiento

ADRIANA CUELLAR ARANGO
Notaria 21 del Circulo de Bogotá D.C.

VR70

www.notariaarango.com
Ced.: PUNQ1B7324LM5995



Mariela Ramos



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

Entre los suscritos a saber: **LUIS ALBERTO RODRÍGUEZ ZAMUDIO** quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.193.304 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA.** facultado para suscribir el presente contrato mediante Acta de fecha Diciembre 11 de 2020 de la Junta de Socios, sociedad identificada con NIT. 860.400.723.-3, y constituida mediante Escritura Pública No. 1303 del 16 de junio de 1981, Notaría 13 de Bogotá D.C. domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., quien se denominará el **FIDEICOMITENTE A.**

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 24.323.229 de Manizales, quien actúa en nombre y representación legal de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida por Escritura Pública No. 2594 de Notaría 4 de Manizales (Caldas) del 12 de mayo de 1992, inscrita el 23 de diciembre de 2010 bajo el número 01439212 del libro IX, identificada NIT. 800.161.633-4, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE B.**

Quienes en conjunto se denominaran los **FIDEICOMITENTES** y de manera singular **EL FIDEICOMITENTE A** y el **FIDEICOMITENTE B.**

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Circulo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**, el cual para todos los efectos se identificará con **Nit. 830.053.812-2**, y que se registrá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

diverso.

1. **FIDEICOMITENTE A:** Se denominará así a CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA, de las condiciones anotadas al principio del presente contrato, persona jurídica propietaria del LOTE, que tiene como obligación principal transferir el inmueble a título de adición en fiducia mercantil al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera posterior a la celebración del presente contrato, el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro y que para la firma del presente contrato su participación en el FIDEICOMISO corresponde como se indica a continuación.

FIDEICOMITENTE A	PORCENTAJE
CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA.	100%

El FIDEICOMITENTE A, no tendrá ningún derecho frente al urbanismo, ni las construcciones, ni los beneficios que se generen en el desarrollo del proyecto, que una vez se modifique integralmente el presente contrato para tal fin, desarrolle el FIDEICOMITENTE B., El FIDEICOMITENTE A únicamente recibirá el precio por la cesión de sus derechos fiduciarios al FIDEICOMITENTE B por medio del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

2. **FIDEICOMITENTE B:** Es CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, quien una vez se modifique integralmente el presente contrato desarrollará el proyecto, bajo su única y exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
3. **PROMESA DE COMPRAVENTA DEL LOTE:** Es el contrato celebrado entre CONSTRUCCIONES LOS SAUCES, Redes Eléctricas S.A. y Edificaciones Patria Ltda. En Liquidación en calidad de Promitentes Vendedores y CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. en calidad de Promitente Compradora con el fin de que esta última por medio del presente FIDEICOMISO adquiera el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni el FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN forman parte del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO mencionado en la presente consideración y por lo tanto las estipulaciones contenidas en tal documento únicamente competen a las partes que lo suscribieron.

4. **EL LOTE O LOTE MATRIZ O INMUEBLE:** Es el inmueble que se distingue con la letra "B" denominado "VILLEMAR INTERMEDIO" del municipio de Bogotá D.C., el cual cuenta con área aproximada de SETENTA MIL DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CERO CINCUENTA Y OCHO





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

CENTÍMETROS CUADRADOS (70.217,058 M2), ubicado en Fontibón en la KR 96 C No. 16G - 01 (Dirección Catastral) del municipio de Bogotá D.C. del departamento de Cundinamarca, de la República de Colombia, identificado con el Folio de Matriculación Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro y con Código Catastral (CHIP) No. AAA0078ZRAW.

5. **PROYECTO FUTURO:** Corresponde al futuro desarrollo inmobiliario conformado por mínimo dos etapas que podrá ser realizado por el FIDEICOMITENTE B, de cumplirse las disposiciones previstas en el presente contrato, para lo cual, una vez cumplidas dichas disposiciones, se modificará integralmente el presente contrato de administración simple a un fideicomiso cuyo objeto corresponda a un fideicomiso de administración inmobiliaria.

No obstante lo anterior, desde la firma del presente contrato las Partes establecen que el FIDEICOMITENTE B podrá instruir a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO en su calidad de propietario fiduciario para que del LOTE MATRIZ se segregue el lote en el cual será desarrollada la primera etapa del PROYECTO FUTURO, en consecuencia, la primera etapa no podrá tener más del cincuenta (50%) del área útil del LOTE. Este proyecto será destinado a vivienda de interés social y/o prioritaria o mixto, conforme las instrucciones que para tal fin en su momento imparta al momento de realización de la modificación integral el FIDEICOMITENTE B. El FIDEICOMISO comparecerá en la escritura pública mediante la cual se realiza la división material del inmueble únicamente en su calidad de propietario fiduciario, razón por la cual EL FIDEICOMITENTE B remitirá la minuta correspondiente y comparecerá en la misma.

6. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**.

7. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

8. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que, en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante, no obstante, mientras se dé cumplimiento al presente contrato el único facultado para impartir instrucciones es el FIDEICOMITENTE B.

9. **PROCESO:** Corresponde al proceso de pertenencia presentado inicialmente por el señor JUAN EUSTACIO TORRES ACERO, quien cedió el ochenta y ocho por ciento (88%) de sus derechos litigiosos a los señores ANTONIO QUIJANO GIRALDO, DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO, JULIET ANDREA GOMEZ ACUÑA, JASON ARIEL CUERVO LOZADA, proceso encausado contra CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA, el cual inicialmente conoció el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá y posteriormente pasó a conocer el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado No. 110013103026201600005700.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

10. DEMANDANTES: Corresponde a los demandantes iniciales y cesionarios de los derechos litigiosos del PROCESO, quienes ostentan la titularidad de los derechos litigiosos en las siguientes proporciones:

CESIONARIO	PORCENTAJE
ANTONIO QUIJANO GIRALDO	50%
DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO	13%
JULIE ANDREA GOMEZ ACUÑA	13%
JASON ARIEL CUERVO LOZADA	12,5%
JUAN EUSTACIO TORRES ACERO	11,5%

Queda entendido que los DEMANDANTES, no son parte del presente contrato, su mención se hace de manera enunciativa; por tanto como se indicó la participación enunciada corresponde a la que los mismos poseen sobre los derechos litigiosos.

CLÁUSULA SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

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

CLAUSULA TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA. - DECLARACIONES DE LA PARTE FIDEICOMITENTE:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes 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.





Alianza
Fiduciaria

T: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

Igualmente, los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Los FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: Los FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Los FIDEICOMITENTES declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato. Salvo el proceso de pertenencia que cursa contra el FIDEICOMITENTE A que recae sobre el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: Los FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: Los FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: Los FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE A declara y garantiza que es propietario y titular pleno del inmueble que será transferido a título de fiducia mercantil irrevocable, y que el mismo se halla libre de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato. Salvo por el registro de las demandas de proceso de pertenencia que se encuentran registradas en las anotaciones 8 y 11 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro. El FIDEICOMITENTE B, conforme la compraventa de derechos litigiosos que adelante con los DEMANDANTES una vez se haga parte dentro del PROCESO en calidad de cesionario de la parte Demandante y sea reconocido por el juez dentro del PROCESO, buscará la manera de terminar el proceso y por ende a cancelar las respectivas anotaciones que se encuentran registradas en el folio de matrícula. No obstante lo anterior, si llegado el caso de la imposibilidad de desistir del PROCESO el FIDEICOMITENTE A desde ya se compromete a realizar todas las gestiones, designar abogado y cancelar los valores necesarios para la adecuada defensa del FIDEICOMISO.

El FIDEICOMITENTE B declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LOS FIDEICOMITENTES manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

Consiste en: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto, constituir un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**, el cual tendrá como finalidad:

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.
2. Que Alianza reciba del FIDEICOMITENTE B las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil.
3. Desde que ALIANZA reciba del FIDEICOMITENTE B los recursos destinados a los giros a favor del FIDEICOMITENTE A y hasta el giro de estos recursos al FIDEICOMITENTE A, ALIANZA invierta estos recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Alianza.
4. Que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO registre la cesión de derechos fiduciarios a favor del FIDEICOMITENTE B, conforme lo establecido en el presente numeral, una vez sean acreditadas tanto: (i) el cumplimiento de las condiciones establecidas a continuación por parte del FIDEICOMITENTE A, como (ii) ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO haya efectuado la transferencia de los recursos depositados por parte del FIDEICOMITENTE B a favor del FIDEICOMITENTE A, en los términos establecidos a continuación, estos pagos corresponden al valor de venta de los derechos fiduciarios de acuerdo a los términos del CONTRATO DE PROMESA suscrito entre FIDEICOMITENTE B y FIDEICOMITENTE A, de la siguiente manera:

4.1. PRECIO DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS Y FORMA DE PAGO: El precio de los derechos fiduciarios objeto de cesión a título de venta es de CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$118.500.000.000) y la forma de pago que se detallará más adelante se resume en el siguiente cuadro:

RESUMEN DE PAGO DE LAS CUATRO PARTIDAS		
PARTIDA	VALOR	DERECHOS FIDUCIARIOS
PRIMERA:	\$29.625.000.000	25%
SUBPARTIDA A	\$9.000.000.000	
SUBPARTIDA B	\$20.625.000.000	
SEGUNDA	\$29.625.000.000	25%

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

TERCERA	\$29.625.000.000	25%
CUARTA	\$29.625.000.000	25%
TOTAL	\$118.500.000.000	100%

La forma de pago que realizará el FIDEICOMITENTE B al FIDEICOMITENTE A por los derechos fiduciarios del presente FIDEICOMISO, se realizará a través del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, salvo lo concerniente a la subpartida A de la PARTIDA PRIMERA, el cual deberá cumplirse conforme lo estipulado en el presente contrato, en cuatro partidas así:

a) PARTIDA PRIMERA: La partida primera que corresponde al veinticinco por ciento (25%) del precio de los derechos fiduciarios, suma que equivale a VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.625.000.000), la cual está fraccionada en dos subpartidas A y la B, así:

SUBPARTIDA A El valor de DIECINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$19.000.000.000), los cuales serán depositados por parte del FIDEICOMITENTE A y el FIDEICOMITENTE B a quien el FIDEICOMITENTE A ha instruido para que consigne por su cuenta la suma que le corresponde en el encargo fiduciario de administración que se constituya a favor de los DEMANDANTES, conforme los términos establecidos en la promesa de compraventa.

SUBPARTIDA B: Por valor de VEINTE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.625.000.000), que corresponde al saldo de la PRIMERA PARTIDA.

En adelante el conjunto de la SUBPARTIDA A y B se entenderán como la "PRIMERA PARTIDA", que corresponden al veinticinco por ciento (25%) del precio total de los derechos fiduciarios.

(i). PAGO DE LA PRIMERA PARTIDA

EL FIDEICOMITENTE B pagará al FIDEICOMITENTE A la PRIMERA PARTIDA a través del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, siempre y cuando el FIDEICOMISO cuente con recursos suficientes y se cumpla por el FIDEICOMITENTE A las siguientes condiciones:

- **SUBPARTIDA A:** El valor de DIECINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$19.000.000.000), los cuales serán depositados por parte del FIDEICOMITENTE A y el





Alianza
Fiduciaria

139
T: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

FIDEICOMITENTE B a quien el FIDEICOMITENTE A ha instruido para que consigne por su cuenta la suma que le corresponde en el encargo fiduciario de administración que se constituya a favor de los DEMANDANTES, conforme los términos establecidos en la promesa de compraventa. Para tal fin, y con el fin de verificar la transferencia correspondiente ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como administradora del Encargo Fiduciario de Administración certificará el recibido de los recursos a título de encargo.

- **SUBPARTIDA B:** El FIDEICOMITENTE B pagará al FIDEICOMITENTE A a través del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, siempre y cuando el FIDEICOMISO cuente con recursos suficientes para el correspondiente giro a favor del FIDEICOMITENTE A y se hayan cumplido las siguientes condiciones, las cuales deberá certificar el FIDEICOMITENTE A a la fiduciaria, previo al giro de los recursos:

a. El FIDEICOMITENTE A transfiera el inmueble objeto del presente CONTRATO al FIDEICOMISO, para lo cual, deberá enviar un certificado tradición y libertad del LOTE, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la Fiduciaria y al FIDEICOMITENTE B, en el que conste registrada e inscrita la transferencia del dominio a favor del Fideicomiso, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro.

Para estos efectos el FIDEICOMITENTE A deberá contar con estudio de títulos favorable, presentado por un abogado con tarjeta profesional vigente, el cual deberá ser aprobado por ALIANZA y el FIDEICOMITENTE B, de ser el caso el FIDEICOMITENTE A deberá sanear todas las observaciones o solicitudes que señale el estudio de títulos el FIDEICOMITENTE B, con el fin de que la transferencia al patrimonio autónomo se realice de manera expedita y libre de vicios, situación que deberá ocurrir previamente a su escrituración a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, para ello deberán presentar los documentos que se requieran o realizar las actuaciones que sean solicitadas para la aprobación del respectivo estudio de títulos, salvo lo correspondiente a las anotaciones No. 8 y 11, las cuales se levantarán de la siguiente manera, el FIDEICOMITENTE A la anotación 8 y el FIDEICOMITENTE B la anotación 11, no obstante, el levantamiento de la anotación 11 no es requisito u obligación para el pago de la primera partida.

b. Que se lleve a cabo la entrega real y material al PATRIMONIO AUTÓNOMO, por medio del FIDEICOMITENTE B quien es delegado por el PATRIMONIO AUTÓNOMO para recibirlo en calidad comodatario conforme los términos establecidos en el comodato precario.

c. Que sea aceptado por el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá la cesión de derechos litigiosos del PROCESO inicial que cursa ante el juzgado por parte de los señores JUAN EUSTACIO





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

TORRES ACERO, DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO, JULIET ANDREA GOMEZ ACUÑA, JASON ARIEL CUERVO LOZADA, ANTONIO QUIJANO GIRALDO, y queden ejecutoriadas dichas decisiones, dentro de la demanda inicial de pertenencia. En cualquier caso de generarse costas dentro de dicho proceso, no serán cobradas por el FIDEICOMITENTE A, por cuanto se condona dicha obligación en el evento de surgir.

d. Que el FIDEICOMITENTE A haya levantado la inscripción de la demanda que figura en el Folio de Matricula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, iniciado por JUAN EUSTACIO TORRES ACERO contra CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA, del cual se tomó nota en el citado Folio, para lo cual una vez levantada el FIDEICOMITENTE A deberá remitir a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE un certificado de libertad del Folio de Matricula Inmobiliaria del LOTE donde conste la cancelación de dicha inscripción, correspondiente a la anotación 8.

f. Que sea aceptado por el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá el desistimiento unilateral a las pretensiones presentadas en el proceso reivindicatorio con radicado 11001310302620160005700, que cursa en el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá en el que fungen como demandante el FIDEICOMITENTE A, que solo podrá ser presentado, hasta que sea aceptada la cesión de derechos litigiosos del PROCESO.

f. El pago de la SUBPARTIDA B, será consignada por parte de FIDEICOMITENTE B a la cuenta del PATRIMONIO AUTÓNOMO en la fecha de firma de escritura de transferencia del LOTE por parte del FIDEICOMITENTE A al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

h. Cumplidas todas las anteriores condiciones, el PATRIMONIO AUTÓNOMO transferirá dichos dineros de la SUBPARTIDA B a órdenes del FIDEICOMITENTE A y a quien este último instruya dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las mencionadas condiciones a las siguientes cuentas bancarias, para lo cual, diez (10) días antes de la fecha de cada transferencia, el FIDEICOMITENTE A deberá informar a la FIDUCIARIA el porcentaje de pago, el destino y el tercero a donde se deba hacer la transferencia correspondientes a la SUBPARTIDA B.

TITULAR	CUENTA No.	TIPO DE CUENTA	BANCO
REDES ELÉCTRICAS SA NIT 860.062.958-6	001-215-094	Corriente	Itaú
CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA NIT 860.400.723-3	001-036-953	Corriente	Itaú





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

i. Luego de realizado el pago de la PRIMERA PARTIDA por parte de la FIDEICOMITENTE B, y verificado el mismo por parte de la FIDUCIARIA, de manera automática la FIDUCIARIA realizará la recomposición de los derechos fiduciarios de que es titular el FIDEICOMITENTE A, cediendo al FIDEICOMITENTE B el veinticinco por ciento (25%) de los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO de que es titular el FIDEICOMITENTE A, sin más requerimientos o autorizaciones, por lo tanto esta se constituye en una instrucción irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE A al FIDEICOMISO, quedando los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO así:

DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON EL PAGO DE LA PRIMERA PARTIDA	
FIDEICOMITENTES	PORCENTAJE
FIDEICOMITENTE A	75%
FIDEICOMITENTE B	25%

b). **SEGUNDA PARTIDA:** Veinticinco por ciento (25%) del precio total de los derechos fiduciarios, suma que equivale VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.625.000.000), en adelante la "SEGUNDA PARTIDA"

(I) PAGO DE LA SEGUNDA PARTIDA

La FIDEICOMITENTE B pagará al FIDEICOMITENTE A la SEGUNDA PARTIDA, de la siguiente forma:

- a. Que se hayan cumplido las condiciones para el pago de la PRIMERA PARTIDA.
- b. El pago de la SEGUNDA PARTIDA deberá realizarse a más tardar dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la fecha de la firma de la escritura de transferencia del LOTE y de haberse cumplido lo antes acordado, siempre y cuando el FIDEICOMISO cuente con los recursos suficientes para atender el giro de los mismos.
- c. Cumplidas las anteriores condiciones, el PATRIMONIO AUTÓNOMO transferirá los dineros correspondientes a la PARTIDA SEGUNDA a órdenes del FIDEICOMITENTE A dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de los recursos por cuenta el FIDEICOMITENTE B a la cuenta bancaria establecida en el literal h del numeral (i) PAGO DE LA PRIMERA PARTIDA, de la cual es titular el FIDEICOMITENTE A.
- d. Luego de realizado el pago de la SEGUNDA PARTIDA por parte del FIDEICOMITENTE B, y





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

verificado el mismo por parte del Fideicomiso, de manera automática la Fiduciaria realizará la recomposición de los derechos fiduciarios de que es titular el FIDEICOMITENTE A, transfiriendo al FIDEICOMITENTE B el veinticinco por ciento (25%) del total de derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de la parte que para ese momento es titular el FIDEICOMITENTE A, sin más requerimientos o autorizaciones, por lo tanto esta se constituye una instrucción irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE A al FIDEICOMISO, quedando así el FIDEICOMITENTE B con el cincuenta por ciento (50%) del total de derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON EL PAGO DE LA SEGUNDA PARTIDA	
FIDEICOMITENTES	PORCENTAJE
FIDEICOMITENTE A	50%
FIDEICOMITENTE B	50%

c). **TERCERA PARTIDA:** Veinticinco por ciento (25%) del precio total de los derechos fiduciarios, suma que equivale a VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.625.000.000), en adelante la "TERCERA PARTIDA"

i) PAGO DE LA TERCERA PARTIDA

La FIDEICOMITENTE B pagará al FIDEICOMITENTE A la TERCERA PARTIDA, de la siguiente forma:

- a. Que se hayan cumplido las condiciones para el pago de la SEGUNDA PARTIDA.
- b. El pago de la TERCERA PARTIDA deberá realizarse a más tardar a los ciento ochenta (180) días calendario a partir de la fecha de pago de la SEGUNDA PARTIDA. El FIDEICOMITENTE B transferirá al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos de la TERCERA PARTIDA, teniendo en cuenta que el FIDEICOMISO no realizará ningún giro si no cuenta con recursos suficientes para efectuar dicha transferencia.
- c. Cumplidas las anteriores condiciones, el PATRIMONIO AUTÓNOMO transferirá dichos dineros a órdenes del FIDEICOMITENTE A dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de los recursos por cuenta del FIDEICOMITENTE B, a las cuentas bancarias señaladas en el literal h del numeral (i) PAGO DE LA PRIMERA PARTIDA, para lo cual el FIDEICOMITENTE A deberá informar, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones, el porcentaje y proporción a consignar en cada una de las cuentas indicadas en la presente cláusula.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

cual el FIDEICOMITENTE A deberá informar, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones, el porcentaje y proporción a consignar en cada una de las cuentas indicadas en la presente cláusula.

d. Luego de realizado el pago de la CUARTA PARTIDA por parte de la FIDEICOMITENTE B, y verificado el mismo por parte del Fideicomiso, de manera automática la Fiduciaria realizará la recomposición de los derechos fiduciarios de que es titular el FIDEICOMITENTE A, transfiriendo al FIDEICOMITENTE B el veinticinco por ciento (25%) del total de derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de la parte que para ese momento es titular el FIDEICOMITENTE A, sin más requerimientos o autorizaciones, por lo tanto esta se constituye una instrucción irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE A al FIDEICOMISO, quedando así el FIDEICOMITENTE B, con el ciento por ciento de los derechos del total fiduciarios (100%).

DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS CON EL PAGO DE LA CUARTA PARTIDA	
FIDEICOMITENTES	PORCENTAJE
FIDEICOMITENTE A	0%
FIDEICOMITENTE B	100%

PARÁGRAFO TERCERO: Por solicitud del FIDEICOMITENTE B, cumplidos los requisitos y obligaciones señaladas en este contrato, El presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social - VIS, sobre el inmueble fideicomitido. Para tal efecto deberá suscribirse entre los titulares de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO un documento que contenga las cláusulas requeridas, regulando expresamente que el proyecto inmobiliario podrá ser desarrollado en el inmueble que hace parte del patrimonio autónomo. Adicional a esto, deberá realizarse un estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el futuro proyecto, en el que conste que la tradición de dicho bien así como su estado jurídico es completamente viable para su desarrollo y que sobre los mismos no pesan gravámenes, problemas de carácter legal y en general limitaciones al dominio que afecten tal desarrollo o la futura transferencia de las unidades inmobiliarias a los futuros adquirentes de las mismas. Bajo este entendido ALIANZA adelantará las gestiones de administración previstas en el presente contrato, sin embargo, la modificación anteriormente dicha, solo podrá realizarse previo acuerdo del cobro de la comisión fiduciaria para tal fin.

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a cualquier tercero el alcance de las





T: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

obligaciones de la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE B transfiere a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de **ALIANZA**, para la Conformación del Patrimonio Autónomo, la suma de quinientos mil pesos (\$500.000).

Adicionalmente, al FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE A transferirá a título de adición en fiducia mercantil el siguiente inmueble:

Un lote identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro y Código Catastral (CHIP) No. AAA0078ZRAW que para efectos del presente CONTRATO se denominará EL LOTE, ubicado en la carrera 96C No. 16G-01, según la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., la dirección es carrera 94 No. 20-01: Lote de terreno distinguido con la letra "B" denominado "VILLEMAR INTERMEDIO", con área total aproximada de SETENTA MIL DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CERO CINCUENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (70.217,058 M2).

PARÁGRAFO PRIMERO. A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entregue EL FIDEICOMITENTE B, para el pago de los derechos fiduciarios que es titular el FIDEICOMITENTE A, y señalados en la Cláusula quinta, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera el PATRIMONIO AUTÓNOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el referido inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que EL FIDEICOMITENTE A, se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al registro de la escritura pública respectiva el FIDEICOMITENTE A y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo por parte del FIDEICOMITENTE B.

PARÁGRAFO TERCERO: Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE y su actividad económica.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS
REDHIBITORIOS:**

EL FIDEICOMITENTE A se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios, pasivos ambientales, en los términos de ley, respecto de todos del LOTE y el FIDEICOMITENTE B respecto de cualquier otro mueble o inmueble que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas **EL FIDEICOMITENTE** dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que **LOS FIDEICOMITENTES** han autorizado a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, **EL FIDEICOMITENTE B** se obliga a responder por ellas ante **ALIANZA** y ante terceros y ante el FIDEICOMITENTE A, en o términos del presente contrato, de tal manera que **ALIANZA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacionen con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Serán de cargo del FIDEICOMITENTE B, a partir de la fecha en que quede registrada la transferencia al FIDEICOMISO, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de este contrato. **EL FIDEICOMITENTE A** transfiere los inmuebles en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, tributos, plusvalías, valorizaciones, multas, pasivos ambientales, obligándose luego de realizada la transferencia al FIDEICOMISO el FIDEICOMITENTE B a mantenerlos al día y a paz y a salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. El saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE A no incluye el levantamiento o cancelación de la anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro, por cuanto el FIDEICOMITENTE B ha adquirido los derechos litigiosos del proceso de pertenencia iniciado por los DEMANDANTES, y queda bajo su responsabilidad la cancelación de dicha anotación.

No obstante lo anterior, si llegado el caso el FIDEICOMITENTE B no puede levantar el registro de dichas anotación y no le es posible dar por terminado el proceso, el FIDEICOMITENTE A desde ya se compromete a realizar todas las



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.

- Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.
- 3. **RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** En virtud de presente comodato, el **COMODATARIO** se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El **COMODATARIO** responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.
- 4. **TERMINACIÓN.** **ALIANZA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO**, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL COMODATARIO**, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada al **COMODATARIO** por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a título de multa al **FIDEICOMISO** cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.
- 5. **DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

CLÁUSULA DÉCIMA. INSTRUCCIONES:

En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las instrucciones irrevocables que se enumeran a continuación:

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos
2. Adelantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las instrucciones que **EL FIDEICOMITENTE B** le indique por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato.
3. Efectuar los giros con los recursos consignados por el **FIDEICOMITENTE B** a favor del **FIDEICOMITENTE A**, como pago por los derechos fiduciarios del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo a lo establecido en el numeral cuarto de la cláusula quinta del presente contrato, una vez verifique el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE A**.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

PRIMERA por parte del FIDEICOMITENTE B, el FIDEICOMITENTE A podrá instruir al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO a su consideración, incluso solicitando la restitución del LOTE y podrá exigir el pago de la cláusula penal establecida en la PROMESA DE COMPRAVENTA, en los términos establecidos en el numeral 9.2 y procederá con lo contemplado en la PROMESA DE COMPRAVENTA.

b. En el evento de incumplimiento en el pago de la SEGUNDA PARTIDA, de acuerdo a lo señalado en el numeral 9.2. de la presente cláusula, por parte del FIDEICOMITENTE B, el FIDEICOMITENTE A tomará las sumas pagadas por el FIDEICOMITENTE B incluyendo los NUEVE MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$9.000.000.000) que el FIDEICOMITENTE B ha pagado a nombre del FIDEICOMITENTE A para adquirir los derechos litigiosos del PROCESO, y la subpartida Primera B, y estos dineros constituirán la cláusula penal establecida en la PROMESA DE COMPRAVENTA. Así mismo en este caso el FIDEICOMITENTE A notificará del incumplimiento a la Fiduciaria y al FIDEICOMITENTE B, para que la Fiduciaria verificado que el FIDEICOMITENTE no realizó el pago, proceda a recomponer los derechos fiduciarios dejando a FIDEICOMITENTE A con el ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios. Desde ese momento FIDEICOMITENTE A podrá dar cualquier instrucción a la Fiduciaria incluyendo la restitución del lote.

c. En el evento de incumplimiento en el pago de la TERCERA PARTIDA, de acuerdo a lo señalado en la cláusula 9.2. por parte del FIDEICOMITENTE B, el FIDEICOMITENTE A deberá devolver las sumas pagadas por el FIDEICOMITENTE B como se indica a continuación: La devolución de los dineros pagados por el FIDEICOMITENTE B se realizará en área útil y descontando el valor de la cláusula penal establecida en la PROMESA DE COMPRAVENTA, en consecuencia, el saldo de los dineros pagados por el FIDEICOMITENTE B que corresponde al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del precio DEL LOTE, serán devueltos mediante la transferencia del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del área útil del LOTE al FIDEICOMITENTE B o a su orden, lo que llevará a cabo el FIDEICOMISO, mediante segregación de dicho porcentaje del LOTE, conforme los términos y envío de la minuta que para tal fin remitan el FIDEICOMITENTE B, debiendo quedar dicha área útil con un folio de matrícula independiente, ahora los gastos, honorarios, trámites, diligencias, escrituras, autorizaciones, licencias que se requieran para llevar a cabo dicha segregación correrán por cuenta del FIDEICOMITENTE B, y para estos efectos la FIDUCIARIA otorgará los poderes necesarios al FIDEICOMITENTE B, para firma de la correspondiente escritura pública.

Verificada la anterior transferencia con la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro, del lote segregado que corresponde al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del área útil del LOTE, la FIDUCIARIA realizará la recomposición de derechos fiduciarios quedando el FIDEICOMITENTE A como único titular de la totalidad de derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO de que trata el presente CONTRATO, pudiendo dar las instrucciones que considere.

d. En el evento de incumplimiento en el pago de la CUARTA PARTIDA, de acuerdo a lo señalado en la cláusula





Alianza
Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

145

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

9.2. por parte del FIDEICOMITENTE B, el FIDEICOMITENTE A tendrá por causado y pagado el valor correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del precio, es decir, a la PRIMERA y SEGUNDA PARTIDA, quedando satisfecho el ciento por ciento (100%) del precio del lote segregado, lo anterior, teniendo en cuenta que el PROYECTO FUTURO a desarrollar por el FIDEICOMITENTE B estará dividido en dos lotes que corresponden a mínimo DOS ETAPAS del PROYECTO FUTURO, por lo tanto, el PATRIMONIO AUTÓNOMO, transferirá a otro PATRIMONIO AUTÓNOMO o restituirá al FIDEICOMITENTE A el lote segregado del LOTE MATRIZ correspondiente, según le instruya el FIDEICOMITENTE B, y de los dineros recibidos que exceden el 50% del precio del LOTE, se cobrará la cláusula penal establecida en la PROMESA DE COMPRAVENTA, y la fiduciaria hará una recomposición de derechos fiduciarios posterior a la transferencia del lote segregado de la SEGUNDA ETAPA, dejando al FIDEICOMITENTE B en el primer PATRIMONIO AUTÓNOMO como titular del ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios.

e. En caso de incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE A después de haber realizado el pago de la PRIMERA PARTIDA, o después del pago de la SEGUNDA PARTIDA, o después de la TERCERA PARTIDA, por parte de la FIDEICOMITENTE B; el pago de la SEGUNDA PARTIDA o de la TERCERA PARTIDA o de la CUARTA PARTIDA, según corresponda se realizará por parte del FIDEICOMITENTE B descontando previamente el valor correspondiente a la cláusula penal señalada en la PROMESA DE COMPRAVENTA, conforme las instrucciones que para tal fin impartan EL FIDEICOMITENTE B. No obstante, la FIDUCIARIA una vez reciba los recursos para efectos del pago de cualquiera de las partidas, realizará la transferencia conforme los términos que se estipulan en la presente cláusula para efectos de poder registrar el porcentaje correspondiente a cada partida, hasta que el cien por ciento de los derechos fiduciarios queden en cabeza del FIDEICOMITENTE B.

f. En caso de incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE A antes de haber realizado el pago de la PRIMERA PARTIDA, el FIDEICOMITENTE B hará exigible a la FIDEICOMITENTE A la cláusula penal según lo pactado en la PROMESA DE COMPRAVENTA, y resultado de esto, será notificado al FIDEICOMISO con las instrucciones que para tal fin impartan EL FIDEICOMITENTE B

g. En caso de incumplimiento por parte de los DEMANDANTES que se derive de la negociación entre el FIDEICOMITENTE B correspondiente a los derechos litigiosos, o si no es posible llevar a cabo la cesión de la posición de la parte demandante para que el FIDEICOMITENTE B pueda dar por terminado el PROCESO el presente CONTRATO se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de acudir a declaración judicial o arbitral, y sin otro requisito adicional, por lo tanto, no se generará incumplimiento alguno por los aquí FIDEICOMITENTE A y FIDEICOMITENTE B, en esta la Fiduciaria hará la recomposición de derechos fiduciarios dejando a la FIDEICOMITENTE A como único titular de los derechos fiduciarios y único fideicomitente del FIDEICOMISO al que se transfiere el LOTE, y en consecuencia podrá dar las instrucciones que considere pertinentes incluyendo la restitución del LOTE, y a más tardar a los diez días hábiles siguientes a que se le notifique al FIDEICOMITENTE B de la terminación del presente contrato, este se compromete a realizar la entrega de la tenencia entre las 3:00 y



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

las 5:00 p.m. del día que se cumpla el citado término.

No obstante lo anterior, mientras se restituye el inmueble el FIDEICOMITENTE A deberá en todo momento salvaguardar los intereses del FIDEICOMISO, razón por la cual deberá salir a la defensa del FIDEICOMISO en cualquier momento y realizara todas las gestiones necesarias para la defensa de este.

9.4.. En cualquier caso, que se generen rendimientos durante el tiempo pactado para el pago del precio de los derechos fiduciarios estos serán pagados al FIDEICOMITENTE A, luego de realizado el pago del precio por los derechos fiduciarios y una vez sea titular del ciento por ciento de estos derechos el FIDEICOMITENTE B, cualquier rendimiento le corresponderá y será pagado al FIDEICOMITENTE B.

11. Otorgar al FIDEICOMITENTE B los poderes en los términos establecidos en el decreto 1077 de 2015 autorizaciones que este requiera por escrito para que de forma preliminar, pueda solicitar, tramitar y obtener la (s) licencias (s) urbanísticas y sus modificaciones, el trámite de radicación ante la respectiva Curaduría, Autoridades Ambientales y demás autoridades y entidades Municipales, las solicitudes para la aprobación de los proyectos técnicos de servicios públicos y sus modificaciones, para constituir la urbanización, realizar desenglobes, englobes, reglamentos de propiedad horizontal y todas las demás que resulten necesarias al efecto. Siendo en todo caso claro que, el riesgo, la responsabilidad jurídica, técnica y financiera y el costo de todas estas actuaciones serán cargo, únicamente y exclusivamente de la FIDEICOMITENTE B. Ni Alianza ni el FIDEICOMISO serán titulares de dichas licencias, tramites y permisos que solicite el FIDEICOMITENTE B, quien es el único responsable.

12. Otorgue autorización o coadyuvancia al FIDEICOMITENTE B, cuando este lo solicite por escrito, para que la FIDEICOMITENTE B, por su cuenta y riesgo, solicite, adelante y obtenga todos los requisitos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, tales como, pero sin limitarse a estos, licencia de urbanismo y/o construcción, disponibilidad de servicios públicos, desenglobes, segregaciones, solicitudes ante Planeación, Curadurías, Unidad Administrativa Especial de Catastro, Secretaría de Hacienda, Secretaría de Ambiente, Notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y en general ante cualquier otra autoridad que se requiera para lograr la construcción y comercialización del PROYECTO, entendiendo que su trámite y costo es a cargo del FIDEICOMITENTE B y que por ningún motivo puede pedir la devolución y/o pago y/o compensación de tales gastos. En todo caso, el riesgo, la responsabilidad jurídica, técnica y financiera y el costo de todas estas actuaciones serán de cargo, únicamente y exclusivamente de la FIDEICOMITENTE B.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para dar aplicación a los literales del numeral 9.2., y que la FIDUCIARIA realice la recomposición de derechos FIDUCIARIOS o la instrucción señalada en esta cláusula, la parte cumplida deberá remitir a la FIDUCIARIA y a la parte incumplida certificación que se han cumplido los presupuestos establecidos en dichas cláusulas, lo cual verificará la FIDUCIARIA dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la certificación



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

citada, por cuanto a través del PATRIMONIO AUTÓNOMO es que se realizarán las segregaciones o las transferencias según corresponda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El PATRIMONIO AUTÓNOMO, no podrá otorgar ningún tipo de poder o autorización al FIDEICOMITENTE B que autorice a vender a terceros o que vaya encaminado a la radicación de documentos para enajenar viviendas, salvo que el FIDEICOMITENTE B ostente el setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos fiduciarios y se cumplan con los requisitos necesarios para estos efectos como lo es modificar el presente contrato para adecuarlo a un fideicomiso inmobiliario.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

Para el desarrollo del objeto de este contrato se obliga a:

1. Recibir de EL FIDEICOMITENTE las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil.
2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.
3. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE B para tales efectos y de acuerdo a las limitaciones contenidas en el presente contrato.
4. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
5. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE B de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE B quien ejerce la custodia y tenencia de los bienes fideicomitados diferentes a recursos monetarios queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE B. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE B de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE B de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, el FIDEICOMITENTE B será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitados.
6. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
7. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE B, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE B, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE B en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
9. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa; con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE, 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).
11. Informar a los FIDEICOMITENTES, cualquier comunicación, notificación, petición, demanda, proceso administrativo, solicitud, requerimiento o similares a más tardar al tercer (3) día siguiente a la recepción por parte de ALIANZA, o antes si el acto o comunicación trae un término para contestar o pronunciarse inferior a un día, en este último evento la remisión o comunicación a los FIDEICOMITENTES debe realizarse de inmediato.
12. Otorgar los poderes en los términos establecidos en el decreto 1077 de 2015, autorizaciones, certificaciones o similares que requiera el FIDEICOMITENTE B para la ejecución y desarrollo del presente contrato, previa instrucción en tal sentido, siempre y cuando se encuentren dentro de los lineamientos del contrato fiduciario, es decir, que la fiduciaria no podrá otorgar autorizaciones al FIDEICOMITENTE B, con el fin de que radique documentos preliminares para la enajenación y promoción de vivienda comúnmente conocido como "permiso de ventas" hasta tanto el FIDEICOMITENTE B haya realizado el pago del SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) del precio correspondiente a los derechos fiduciarios en cabeza del FIDEICOMITENTE B de acuerdo a la cláusula quinta numeral cuarto.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

13. Atender cualquier solicitud, requerimiento, petición de elaboración de documentos, otorgamiento de poderes en los términos establecidos en el presente contrato o documentos, o similares a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción por parte del FIDEICOMITENTE B
14. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil.
15. Cobrar la comisión a que tiene derecho.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA:

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este contrato.

ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del FIDEICOMISO o de **ALIANZA**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:

Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

13.1. OBLIGACIONES COMUNES AL FIDEICOMITENTE A y B.

1. Prestar su colaboración a **ALIANZA**, para la realización del fin establecido en este contrato.
2. Informar por escrito a **ALIANZA** 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, tanto para personas naturales como jurídicas, 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 a **ALIANZA** fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

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 ante la autoridad competente.

3. Presentar la declaración del impuesto predial sobre el inmueble fideicomitido y a realizar su correspondiente pago.

13.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE A.

1. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen hasta el momento en que se realice y quede registrado a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO los tributos correspondientes y sustituir a ALIANZA procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.

2. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

13.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE B.

3. Suministrar oportunamente a ALIANZA 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 patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones.
4. Pagar oportunamente la remuneración de ALIANZA prevista en este contrato, previa remisión de la correspondiente factura.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, los gastos necesarios para la constitución del patrimonio autónomo, así como las comisiones fiduciarias que se causen desde el momento en que se realice y quede registrado a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO los tributos correspondientes y sustituir a ALIANZA procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.
6. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.
7. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

8. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTE.

14.1. FIDEICOMITENTE A.

1. Que se le rindan los informes a los que haya lugar, en relación con sus derechos.
2. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

14.2. FIDEICOMITENTE B.

El FIDEICOMITENTE B, desde que cumpla con sus obligaciones, tendrá además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

3. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.
4. Que se le rindan los informes a los que haya lugar, en relación con sus derechos.
5. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
6. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO:

Es **BENEFICIARIO** del presente contrato el FIDEICOMITENTE A conforme los términos inicial del presente contrato, y a medida de registro de las cesiones condicionadas será el FIDEICOMITENTE B.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas.

LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponden en este contrato conforme se establece a continuación, siempre y cuando medie autorización expresa por parte de el otro FIDEICOMITENTE.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a **ALIANZA**, 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 **ALIANZA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **ALIANZA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

En todo caso, queda entendido que **ALIANZA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como **BENEFICIARIOS** o **FIDEICOMITENTES**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. REMUNERACIÓN:

Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las sumas que a continuación se indican, las cuales serán pagadas por el FIDEICOMITENTE B previa remisión de la correspondiente factura, en caso de incumplimiento del presente contrato y que el FIDEICOMITENTE A vuelva a tener la totalidad de los derechos fiduciarios, a partir de dicho momento será responsable de los gastos derivados del presente contrato, y que se derivan de:

1. Mensualmente, una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente el presente contrato.
2. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de **ALIANZA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.
3. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **ALIANZA**, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.

CONSIDERACIONES ESPECIALES.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

- La comisión FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la FIDUCIARIA directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, previa autorización y remisión de la correspondiente factura al FIDEICOMITENTE B.
- Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente.
- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.
- ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE B mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturasdigitales@galias.com.co y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico, que previamente hayan sido informados.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA -GASTOS Y COSTOS:

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 la remuneración de la FIDUCIARIA serán de cargo del FIDEICOMITENTE B.

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados, previa autorización del FIDEICOMITENTE B conforme los términos del parágrafo cuarto de la presente cláusula, de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
2. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

4. 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 B, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE B y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
6. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
7. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente numeral, éstos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE B, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: En cualquier caso que la Fiduciaria vaya realizar un descuento de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO en relación con el presente contrato, deberá remitir la factura o documento que tributariamente corresponda al FIDEICOMITENTE B, y en el caso que el monto a descontar sea superior a un millón de pesos mcte (\$1.000.000) deberá contar previamente con autorización expresa y escrita del FIDEICOMITENTE B.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. DURACIÓN:

El presente contrato tendrá una duración de dos años. Dicho término será prorrogado automáticamente por dos años más, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por alguna de las partes dándolo por terminado.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo en el siguiente orden:

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE B alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo.

En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitados a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente contrato, mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la cláusula décima primera anterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:

LOS FIDEICOMITENTES autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.





Alianza
Fiduciaria

151
T: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

Para todos los efectos, LOS FIDEICOMITENTES conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información. Por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. REGISTRO DE DOMICILIOS:

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones

LA FIDUCIARIA: En la Avenida 15 No. 82-99, Bogotá D.C., Colombia

Teléfono: (571) 644 7700

Correo Electrónico: fschwitzer@alianza.com.co

EL FIDEICOMITENTE A: En la Calle 18 No. 25-60 en Bogotá.

Teléfono: 747 0023 Cel 315 336 4294

Correo Electrónico: mauricio.rodriguez@redeselectricas.com y redelfin@gmail.com

EL FIDEICOMITENTE B: En la Av. Cra. 9 No. 101 -67 piso 6

Teléfono 7455179

Correo Electrónico: notificaciones@galias.com.co y danielsanchezp@galias.com.co

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **ALIANZA**, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

Solo en el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de tres comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE B, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE que corresponda y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE que corresponda dependiendo el momento en que ocurra y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. DOMICILIO:

El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato es la ciudad de Bogotá.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de los FIDEICOMITENTES ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.





Alianza
Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

152

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE B manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA 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 el FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

PARÁGRAFO CUARTO: 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA .- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO:

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a los FIDEICOMITENTES, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Los FIDEICOMITENTES eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la FIDUCIARIA.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. RIESGO OPERATIVO: Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES:

Manifiestan y declaran:

1. Que posee bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.
2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar





Alianza
Fiduciaria

T: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-86
Bogotá D.C., Colombia

153

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.

3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA- NULIDAD PARCIAL:

Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para LOS FIDEICOMITENTES, y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

CLAUSULA VIGÉSIMO NOVENA- COMITÉ FIDUCIARIO:

Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

PARÁGRAFO: Como se ha señalado anteriormente el FIDEICOMITENTE B es el único facultado para dar instrucciones al presente fideicomiso dentro de los límites aquí establecidos.

CLAUSULA TRIGÉSIMA-CLÁUSULA COMPROMISORIA.

Las diferencias que ocurrieren entre la FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará a las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual decidirá en derecho y estará conformado por tres (3) árbitros escogidos por sorteo entre las partes y en el evento en el cual no logren un consenso sobre ello, los mismos serán escogidos por sorteo realizado por la Cámara de Comercio de Bogotá. En lo previsto en esta cláusula se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. FIRMA ELECTRÓNICA.

Las Partes declaran y aceptan expresamente que el presente contrato podrá suscribirse por medio del mecanismo de Firma Electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica DocuSign dispuesto por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. mediante la Plataforma DocuSign System o la que determine.

En razón de lo anterior, declaramos que conocemos, entendemos y aceptamos expresamente que:

1. DocuSign es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a DocuSign Inc.
2. La Firma Electrónica DocuSign cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La Firma Electrónica DocuSign utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.
3. La firma electrónica de DocuSign se captura y queda almacenada en el presente documento (o cualquier documento en el que se utilice), junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecute el firmante.
4. Así pues, la Firma Electrónica DocuSign, utilizada en este documento, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del presente contrato, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las Partes por medio de la Plataforma DocuSign.
5. Por la firma del presente documento, reconocemos que entendemos y aceptamos los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día veintitrés (23) de Diciembre de dos mil veinte (2020).

EL FIDEICOMITENTE A,

Luis Alberto Rodríguez Zamudio

**LUIS ALBERTO RODRIGUEZ ZAMUDIO
Representante Legal
CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA.**

EL FIDEICOMITENTE B,

Daniel Sánchez Prieto
**DANIEL SÁNCHEZ PRIETO
Representante Legal
CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**

LA FIDUCIARIA,

Juan Carlos Castilla Martínez
**JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**





**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 24.323.229 de Manizales, actuando como Representante Legal de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2594 del 12 de mayo de 1992 de Notaría 4 de Manizales (Caldas), inscrito en la Cámara de Comercio el 23 de diciembre de 2010, con el No. 01439212 del Libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 800.161.633-4, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que para efectos de este contrato se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR**, y de otra parte

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.782.445 de Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que se ha venido denominando **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**.

En conjunto **LAS PARTES**, hemos manifestado celebrar el presente **OTROSÍ No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** en los siguientes términos y condiciones que se establecen a continuación y previa mención de los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre Construcciones Los Sauces Ltda. en calidad de Fideicomitente A, Constructora Las Galias S.A. en calidad de Fideicomitente B, y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos (en adelante el Contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Villemar Fontibón (En adelante "el FIDEICOMISO").





**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

SEGUNDA: Que en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO se estableció que, al cumplimiento de unas condiciones especiales contenidas en el Contrato de Fiducia, pactadas entre los Fideicomitentes, el Fideicomitente B sería registrado como titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, por lo cual a la fecha de firma del presente contrato el único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso es Constructora Las Galias S.A, en adelante, EL FIDEICOMITENTE.

TERCERA: Que el FIDEICOMITENTE está interesado en desarrollar tres (3) proyectos inmobiliarios, los cuales se llevarán a cabo sobre los lotes útiles resultantes de las urbanizaciones que se constituyan sobre el Inmueble, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-267999 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicado en la Carrera 96C No. 16G-01 del Barrio Fontibón, el cual hace parte del FIDEICOMISO.

Los proyectos por desarrollar son los siguientes: Sabantí, Manzana 2 y Foretti – Ciudad Hayuelos, más las zonas de cesión las cuales serán parques y equipamiento.

CUARTA: Que, en virtud de lo anterior, mediante documento privado de fecha primero (1º) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se suscribió entre LAS PARTES modificación integral al contrato de fiducia de administración, en adelante la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con el fin de adaptar su objeto y finalidad a los de un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria.

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha doce (12) de mayo de dos mil veintitrés (2023) las PARTES suscribieron Otrosí No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con el fin de incorporar requerimientos hechos por el ACREEDOR FINANCIERO.

SEXTA: Que en la MODIFICACIÓN INTEGRAL se estableció que la descripción y regulación de los proyectos Sabantí y Manzana 2, serían incorporados mediante Otrosí a la MODIFICACIÓN INTEGRAL o mediante la constitución de nuevos fideicomisos de administración inmobiliaria.





**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

SÉPTIMA: Que el FIDEICOMITENTE ha instruido a la FIDUCIARIA para suscribir el presente Otrosí No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, con el fin de incorporar la regulación correspondiente al periodo constructivo del PROYECTO SABANTTI, desarrollado en un área útil aproximada de 16.350 m2 y que estará compuesto en total por mil trescientos veinte (1320) apartamentos destinados al uso de vivienda VIS comercializados en una etapa, un (1) salón comunal de tres (3) pisos y un (1) depósito de basuras de un (1) piso, distribuidos en seis (6) torres multifamiliares dispuestas en tres (3) edificios de doce (12) apartamentos y tres (3) de diez (10) apartamentos con altura total de veinte (20) pisos. En el PROYECTO SABANTTI se destinará un área ubicada en dos (2) sótanos para el uso de parqueaderos; contando con un total de doscientos cuarenta y cinco (245) cupos, los cuales están distribuidos en ciento sesenta y cinco (165) parqueaderos comunales, setenta y tres (73) parqueaderos para visitantes y quince (15) para comercio.

OCTAVA: Que el Periodo Pre-Constructivo del PROYECTO SABANTTI, a la fecha de firma del presente OTROSÍ a la MODIFICACIÓN INTEGRAL está siendo desarrollado por el Fideicomitente a través del Encargo Fiduciario de Preventas SABANTTI, constituido mediante documento privado de fecha dieciséis (16) de mayo de dos mil veintidós (2022), entre Constructora Las Galias S.A.S. en calidad de constituyente y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de fiduciario.

NOVENA: Que de conformidad con la cláusula décimo novena de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, toda reforma que implique de alguna manera modificar responsabilidades del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, cambie de algún modo las CONDICIONES DE INCIO, los derechos de ADQUIRENTES o la descripción del PROYECTO, requerirá de la aprobación de los ADQUIRENTES. Adicionalmente las modificaciones que alteren o de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos estipulados a favor del ACREEDOR FINANCIERO deberán ser autorizadas por éste previamente y por escrito.

DÉCIMA: No obstante, teniendo en cuenta que la modificación solicitada no implica reforma a la descripción del PROYECTO FORETTI - CIUDAD HAYUELOS, la misma no requerirá la aprobación previa de los ADQUIRENTES vinculados a dicho PROYECTO.





**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

En virtud de lo anterior, las partes de común acuerdo convienen suscribir el presente Otrosí No. 2 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN en los siguientes términos, y de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: LAS PARTES convienen adicionar a los numerales 7, 8, 9, 10 y 12 la información respectiva al PROYECTO SABANTTI a la carátula de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, correspondiente a las Condiciones de Inicio del PROYECTO SABANTTI:

7	Inmueble	Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, sobre el cual, una vez desenglobado, se desarrollarán tres proyectos inmobiliarios Manzana 2, Sabantti, y Foretti-Ciudad Hayuelos, estos dos últimos respecto de los cuales, será regulado su Periodo Constructivo a través del presente Fideicomiso Inmobiliario.
8	Proyecto(s)	PROYECTO FORETTI – CIUDAD HAYUELOS: Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por mil doscientas (1200) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y que se desarrollará en dos (2) etapa(s), comercializadas y distribuidas así: Etapla A: compuesta por dos torres correspondientes a la Torre 1 con doscientos ochenta (280) apartamentos y la torre 4 con trescientos veinte (320) apartamentos). Etapla B compuesta por dos torres: Torre 2, con trescientos veinte (320) apartamentos y Torre 3 compuesta por doscientos ochenta (280) apartamentos. PROYECTO SABANTTI: Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, desarrollado en un área útil aproximada de 16.350 m2 y que estará compuesto en total por mil trescientos veinte (1320)





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

		apartamentos destinados al uso de vivienda VIS comercializados en una etapa, un (1) salón comunal de tres (3) pisos y un (1) depósito de basuras de un (1) piso, distribuidos en seis (6) torres multifamiliares dispuestas en tres (3) edificios de doce (12) apartamentos y tres (3) de diez (10) apartamentos con altura total de veinte (20) pisos. En el PROYECTO SABANTTI se destinará un área ubicada en dos (2) sótanos para el uso de parqueaderos; contando con un total de doscientos cuarenta y cinco (245) cupos, los cuales están distribuidos en ciento sesenta y cinco (165) parqueaderos comunales, setenta y tres (73) parqueaderos para visitantes y quince (15) para comercio.
9	Vigencia Periodo Pre - Constructivo (Preventas)	El Periodo Pre-Constructivo de del (los) Proyecto(s) se está adelantando a través del Encargo Fiduciario de Preventas de cada Proyecto.
10.	Vigencia Periodo Constructivo	Para cada Etapa del PROYECTO FORETTI – CIUDAD HAYUELOS es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio de cada Etapa del Proyecto. Dicho plazo será prorrogable automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, para cada Etapa. Para el PROYECTO SABANTTI, es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio del Proyecto. Dicho plazo será prorrogable automáticamente por una vez y por un período igual al inicial.

(...)

12.	Condiciones de Inicio	El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio para cada una de las ETAPAS de los PROYECTOS SABANTTI Y FORETTI: (...)
-----	-----------------------	--





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

SEGUNDA: Las PARTES con la suscripción del presente documento, acuerdan adicionar a la cláusula Décima. Remuneración de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, la siguiente información:

10. REMUNERACIÓN: Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión para cada Proyecto: [ARHR1][ARHR2]

PROYECTO PROYECTO FORETTI – CIUDAD HAYUELOS

a. Durante el Periodo-Preconstructivo: Desde el momento la fecha de suscripción del Contrato hasta el cumplimiento de las Condiciones De Inicio de cada etapa del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.

b. Durante el periodo constructivo:

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones De Inicio de cada etapa del Proyecto se cobrará una comisión correspondiente al cero punto dos por ciento (0,2%) sobre el valor de las ventas de cada etapa del Proyecto en cuotas mensuales igual al número de meses de duración del periodo constructivo.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- Alianza (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del Fondo. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - Una suma de Cinco Mil Quinientos Pesos Moneda Corriente (\$5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del Proyecto, señaladas en la carátula.
 - Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitente o Beneficiario, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Fideicomitente O Beneficiario.
 - Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

- Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota del Periodo Constructivo, se cobrará una suma mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV), pagaderos mes vencido y hasta la liquidación del Fideicomiso.
- En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El uno punto siete por ciento (1.7%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. cero punto uno por ciento (0.1%) del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente por el uso de los datafonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

PROYECTO SABANTTI:

a. Durante el Periodo-Preconstructivo: Desde la fecha de suscripción del Contrato hasta el cumplimiento de las Condiciones de Inicio de cada etapa del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA, pagadera por mes o fracción.

b. Durante el periodo constructivo:

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones De Inicio de cada etapa del Proyecto se cobrará una comisión correspondiente al cero punto dos por ciento (0.2%) sobre el valor de las ventas de cada etapa del Proyecto en cuotas mensuales igual al número de meses de duración del periodo constructivo.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- Alianza (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del Fondo.
- Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota del Periodo Constructivo, se cobrará una suma mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV), pagaderos mes vencido y hasta la liquidación del Fideicomiso.
- Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba la FIDUCIARIA, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

TERCERA. Las partes acuerdan modificar parcialmente la cláusula Décimo novena. Modificación del Contrato de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, en los siguientes términos:

***"19. Modificación al contrato:** El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s) de cada Proyecto, sobre cualquier modificación que:*

- 19.1. *Implice cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.*
- 19.2. *Cambie de algún modo las Condiciones De Inicio.*
- 19.3. *Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).*
- 19.4. *Modificaciones a la descripción del Proyecto, siempre que no se presenten cambios al (las) Unidades Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los) Unidades(s) Inmobiliario(s) del Proyecto.* [ARHR3]

Las anteriores modificaciones, deberán ser notificadas bien sea al correo electrónico a la dirección física de los Adquirentes del Proyecto modificado, quienes tendrán tres (3) días a partir de su notificación para manifestar su rechazo por escrito, en caso de no recibir comunicación escrita dentro de dicho término, se entenderá aceptada la modificación al presente contrato, siempre y cuando dicha modificación no se presente directamente en las áreas privadas correspondiente a las unidad (es) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s).

Las modificaciones que alteren los derechos del Acreedor Financiero deberán contar con la previa aprobación de éste, únicamente mientras subsistan saldos pendientes de pago de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del proyecto correspondiente.

CUARTA: Las partes declaran que las demás estipulaciones de la MODIFICACIÓN INTEGRAL en las cuales





**OTROSÍ No. 2 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

se establezcan facultades, instrucciones, obligaciones y derechos de las partes que hagan referencia al PROYECTO y su desarrollo, se entenderán aplicables tanto para el PROYECTO FORETTI - CIUDAD HAYUELOS como para el PROYECTO SABANTTI. Por su parte, los derechos y obligaciones establecidos a cargo de los ADQUIRENTES serán aplicables para el PROYECTO respecto del cual se encuentren vinculados los mismos.

QUINTA. PERMANENCIA: Las partes declaran que las demás cláusulas contenidas en la MODIFICACIÓN INTEGRAL denominado FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, que no fueron objeto de modificación en el presente otrosí, continúan vigentes en todo aquello que no resulte contrario a lo aquí establecido.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día tres (3) del mes de agosto de dos mil veintitrés (2023).

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

LSP

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO

Representante Legal

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S,

DJP LSP

LA FIDUCIARIA,

JUAN CARLOS CASTILLA

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 24.323.229 de Manizales, actuando como Representante Legal de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2594 del 12 de mayo de 1992 de Notaría 4 de Manizales (Caldas), inscrito en la Cámara de Comercio el 23 de diciembre de 2010, con el No. 01439212 del Libro IX, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 800.161.633-4, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que para efectos de este contrato se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y de otra parte

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.782.445 de Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que se ha venido denominando **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**.

En conjunto **LAS PARTES**, hemos manifestado celebrar el presente **OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** en los siguientes términos y condiciones que se establecen a continuación y previa mención de los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre Construcciones Los Sauces Ltda. En calidad de Fideicomitente A, Constructora Las Galias S.A. en calidad de Fideicomitente B, y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos (en adelante el Contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Villemar Fontibón (En adelante "el FIDEICOMISO").

SEGUNDA: Que en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO se estableció que, al cumplimiento de unas condiciones especiales contenidas en el Contrato de Fiducia, pactadas entre los Fideicomitentes, el





**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

Fideicomitente B sería registrado como titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, por lo cual a la fecha de firma del presente contrato el único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso es Constructora Las Galias S.A.S., en adelante, EL FIDEICOMITENTE.

TERCERA: Que el FIDEICOMITENTE está interesado en desarrollar cuatro (4) proyectos inmobiliarios, los cuales se llevarán a cabo en los siguientes lotes útiles resultantes del desenglobe del folio matriz identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-267999 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicado en la Carrera 96C No. 16G-01 del Barrio Fontibón, el cual hace parte del FIDEICOMISO.

Los proyectos por desarrollar son los siguientes:

- **Sabantti**, que se desarrollará sobre el lote útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2189510 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro – Ciudad Hayuelos
- **Moratti** que se desarrollará sobre el lote útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2189521 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro – Ciudad Hayuelos
- **Foretti- Ciudad Hayuelos** que se desarrollará sobre el lote útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2189530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.. Este proyecto contará con una zona comercial que estará conformada por diecisiete (17) locales de un (1) piso.
- **Ártico**, que se desarrollará sobre el lote útil identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2189509 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro – Ciudad Hayuelos, el cual desarrollará 368 apartamentos VIP, 3 apartamentos VIS y 22 locales comerciales en el primer piso, que contarán con un área total construida de 841,10 m2. Este proyecto contará con una zona comercial independiente a las Torres, que estará conformada por veintidós (22) locales de un (1) piso.

Adicional a estos lotes útiles, producto del desenglobe del folio matriz, resultaron las zonas de cesión (parques vías y equipamiento.) que se identifican con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro:





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

- 50C-2189499 RESERVA VIAL M.V.A. AV CENTENARIO V1 ETAPA1; 50C-2189500 CONTROL AMBIENTAL 1 ETAPA 1; 50C-2189501 CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 1 ETAPA 1; 50C-2189502 CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 2 ETAPA 1; 50C-2189503 CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 3 ETAPA 1; 50C-2189504 CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 4 ETAPA 1; 50C-2189505 CESION ADICIONAL PARQUE AUMENTO DE EDIF/ 1 ET 1; 50C-2189506 CESION VIA LOCAL AV CL 17 ETAPA 1; 50C-2189507 CESION VIA LOCAL 1 KR 96 B ETAPA 1; 50C-2189508 CESION VIA LOCAL 2 KR 96 B ETAPA 1; 50C-2189509 AREA UTIL VIP ETAPA 1; 50C-2189510 AREA UTIL OTROS USOS ETAPA 1; 50C-2189511 RESERVA S.P. INTERCEPTOR EMISARIO FINAL FONTI ET 2; 50C-2189512 CONTROL AMBIENTAL 1 ETAPA 2; 50C-2189513 CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 1 ETAPA 2; 50C-2189514 CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 2 ETAPA 2; 50C-2189515 CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 3 ETAPA 2; 50C-2189516 CESION ADICIONAL PARQUE AUMENTO DE EDIF 1 ET 2; 50C-2189517 CESION VIA LOCAL KR 96 B ETAPA 2; 50C-2189518 CESION VIA LOCAL 1 KR 96 C ETAPA 2; 50C-2189519 CESION VIA LOCAL 2 KR 96 C ETAPA 2; 50C-2189520 CESION VIA LOCAL CLL 16 H ETAPA 2; 50C-2189521 AREA UTIL ETAPA 2; 50C-2189522 RESERVA VIAL M.V.A. AVENIDA CENTENARIO V1 ETAPA 3; 50C-2189523 CONTROL AMBIENTAL 1 ETAPA 3; 50C-2189524 CONTROL AMBIENTAL 2 ETAPA 3; 50C-2189525 CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 1 ETAPA 3; 50C-2189526 CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 2 ETAPA 3; 50C-2189527 CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE 3 ETAPA 3; 50C-2189528 CESION VIA LOCAL KR 96C ETAPA 3; 50C-2189529 CESION VIA LOCAL KR 96G ETAPA 3 y 50C-2189530 AREA UTIL ETAPA 3

3

CUARTA: Que, en virtud de lo anterior, mediante documento privado de fecha primero (1º) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se suscribió entre LAS PARTES modificación integral al contrato de fiducia de administración, en adelante la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con el fin de adaptar su objeto y finalidad a los de un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria.

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha doce (12) de mayo de dos mil veintitrés (2023) las PARTES suscribieron Otrosí No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con el fin de incorporar requerimientos hechos por el ACREEDOR FINANCIERO.





**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

SEXTA: Que mediante documento privado de fecha tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023), las PARTES suscribieron Otrosí No. 2 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL para regular el periodo constructivo del Proyecto Sabantí, desarrollado en un área útil aproximada de 9,400,71m² y que estará compuesto en total por mil trescientos veinte (1320) apartamentos destinados al uso de vivienda VIS comercializados en una etapa, un (1) salón comunal de tres (3) pisos y un (1) depósito de basuras de un (1) piso, distribuidos en seis (6) torres multifamiliares dispuestas en tres (3) edificios de doce (12) apartamentos y tres (3) de diez (10) apartamentos con altura total de veinte (20) pisos. En el PROYECTO SABANTÍ se destinará un área ubicada en dos (2) sótanos para el uso de parqueaderos; contando con un total de doscientos cuarenta y cinco (245) cupos, los cuales están distribuidos en ciento sesenta y cinco (165) parqueaderos comunales, setenta y tres (73) parqueaderos para visitantes y quince (15) para comercio.

OCTAVA: Que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ha manifestado la necesidad de suscribir el presente Otrosí con el fin de modificar la descripción del Proyecto Foretti y Sabantí a fin de incluir la zona comercial e incorporar la definición de subcuentas contables para el registro de los costos y gastos de cada uno de los proyectos inmobiliarios y de las Zonas Comerciales.

NOVENA: Que la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA del CONTRATO establece que el mismo solo podrá ser modificado por quien ostente calidad de FIDEICOMITENTE-CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA y que las modificaciones a la descripción del PROYECTO deberán ser notificadas a los Adquirentes, bien sea al correo electrónico o a la dirección física de los Adquirentes y estos tendrán tres (3) días a partir de su notificación para manifestar su rechazo por escrito, en caso de no recibir comunicación escrita dentro de dicho término, se entenderá aceptada la modificación al presente Contrato.

DÉCIMA: Que, en virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que la modificación solicitada implica modificación a la descripción del PROYECTO FORETTI respecto de la inclusión de la zona comercial y la descripción del PROYECTO SABANTÍ en relación con su área útil, requerirá ser notificada a el (los) Adquirente(s) vinculados al mismo a la fecha de suscripción del presente Otrosí. Derivado de lo anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a notificar al (los) Adquirente(s) respecto de los términos y condiciones del presente Otrosí.





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

En virtud de lo anterior, las partes de común acuerdo convienen suscribir el presente Otrosí No. 3 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN en los siguientes términos, y de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las PARTES de común acuerdo modifican el ANTECEDENTE "QUINTA" del Otrosí No. 2 a la Modificación Integral, que para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:

(...)*

ANTECEDENTES

(...) **"QUINTA:** Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de junio de dos mil veintitrés (2023) las PARTES suscribieron Otrosí No. 1. A la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con el fin de incorporar requerimientos hechos por el ACREEDOR FINANCIERO."

(...)

SEGUNDA: Las PARTES de común acuerdo modifican el ANTECEDENTE "SÉPTIMA" del Otrosí No. 2 a la Modificación Integral, que para todos los efectos legales se entenderá de la siguiente manera:

*(...)

ANTECEDENTES

(...) **"SÉPTIMA:** Que el FIDEICOMITENTE ha instruido a la FIDUCIARIA para suscribir el presente Otrosí No. 2 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, con el fin de incorporar la regulación correspondiente al periodo constructivo del PROYECTO SABANTTI, desarrollado en un área útil aproximada de 9.400,71 m2 y que estará compuesto en total (...)

TERCERA: LAS PARTES convienen modificar parcialmente los numerales 7 y 8 e incorporar la definición de Subcuentas Contables a la Carátula de la Modificación Integral, en los siguientes términos:





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

7	Inmueble(s)	Corresponde a los inmuebles identificados con Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-2189510, 50C-2189521, 50C-2189530, 50C-218509 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, sobre los cuales, se desarrollarán cuatro proyectos inmobiliarios Moratti, Ártico, Sabantti y Foretti-Ciudad Hayuelos, estos dos últimos respecto de los cuales, será regulado su Periodo Constructivo a través del presente Fideicomiso Inmobiliario.
8	Proyecto(s)	PROYECTO FORETTI – CIUDAD HAYUELOS: Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble 50C-2189530, el cual estará conformado, por mil doscientas (1200) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y diecisiete (17) locales comerciales, que se desarrollará en dos (2) etapa(s), comercializadas y distribuidas así <i>Etapas:</i> Etapas A: compuesta por dos torres correspondientes a la Torre 1 con doscientos ochenta (280) apartamentos y la torre 4 con trescientos veinte (320) apartamentos). Etapas B: compuesta por dos torres: Torre 2, con trescientos veinte (320) apartamentos y Torre 3 compuesta por doscientos ochenta (280) apartamentos y diecisiete (17) locales de un piso. PROYECTO SABANTTI: Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble 50C-2189510, desarrollado en un área útil aproximada de 9.400,71 m² y que estará compuesto en total por mil trescientos veinte (1320) apartamentos destinados al uso de vivienda VIS comercializados en una etapa, un (1) salón comunal de tres (3) pisos y un (1) depósito de basuras de un (1) piso, distribuidos en seis (6) torres multifamiliares dispuestas en tres (3) edificios de doce (12) apartamentos y tres (3) de diez (10) apartamentos con altura total de veinte (20) pisos.





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

		<i>En el PROYECTO SABANTTI se destinará un área ubicada en dos (2) sótanos para el uso de parqueaderos; contando con un total de doscientos cuarenta y cinco (245) cupos, los cuales están distribuidos en ciento sesenta y cinco (165) parqueaderos comunales, setenta y tres (73) parqueaderos para visitantes y quince (15) para comercio.</i>
--	--	--

(...)

13.	<i>Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda - Foretti</i>	<i>Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de vivienda del Proyecto Foretti . por tanto, es claro, que es responsabilidad exclusiva de los FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregar a la FIDUCIARIA toda la información necesaria para la correcta identificación de los activos que harán parte de cada subcuenta contable. Los registros contables que realice Alianza fiduciaria en cada subcuenta se realizarán de acuerdo con las instrucciones que otorgue el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.</i>
14	<i>Subcuenta Componente Comercial Foretti</i>	<i>Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de comercio del Proyecto Foretti. Por tanto, es claro, que es responsabilidad exclusiva de los FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregar a la FIDUCIARIA toda la información necesaria para la correcta identificación de los activos que harán parte de dicha subcuenta contable. Los registros contables que realice Alianza fiduciaria en dicha subcuenta se realizarán de acuerdo con las</i>





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

		<i>instrucciones que otorgue el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.</i>
15.	<i>Subcuentas contables</i>	<i>Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de cada uno de los Proyectos Sabantti, Moratti y Artico. Por tanto, es claro, que es responsabilidad exclusiva de los FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregar a la FIDUCIARIA toda la información necesaria para la correcta identificación de los activos que harán parte de dicha subcuenta contable. Los registros contables que realice Alianza fiduciaria en dicha subcuenta se realizarán de acuerdo con las instrucciones que otorgue el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.</i>

CUARTA: Las partes acuerdan modificar parcialmente la cláusula Décimo novena. Modificación del Contrato de la MODIFICACIÓN INTEGRAL, en los siguientes términos:

"19. Modificación al contrato: El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s) de cada Proyecto, sobre cualquier modificación que:

- 19.1. *Implice cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.*
- 19.2. *Cambie de algún modo las Condiciones De Inicio.*
- 19.3. *Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).*
- 19.4. *Modificaciones a la descripción del Proyecto, siempre que se presenten cambios al (las) Unidades Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los) Unidades(s) Inmobiliario(s) del Proyecto.*

Las anteriores modificaciones, deberán ser notificadas bien sea al correo electrónico a la dirección física de los Adquirentes del Proyecto modificado, quienes tendrán tres (3) días a





Alianza
Fiduciaria

**OTROSÍ No. 3 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO VILLEMAR - FONTIBÓN**

partir de su notificación para manifestar su rechazo por escrito, en caso de no recibir comunicación escrita dentro de dicho término, se entenderá aceptada la modificación al presente contrato, siempre y cuando dicha modificación no se presente directamente en las áreas privadas correspondiente a las unidad (es) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s).

Las modificaciones que alteren los derechos del Acreedor Financiero deberán contar con la previa aprobación de éste, únicamente mientras subsistan saldos pendientes de pago de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del proyecto correspondiente.

QUINTA. PERMANENCIA: Las partes declaran que las demás cláusulas contenidas en la MODIFICACIÓN INTEGRAL denominado FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, que no fueron objeto de modificación en el presente otrosí, continúan vigentes en todo aquello que no resulte contrario a lo aquí establecido.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día diecinueve (19) de abril dos mil veinticuatro (2024).

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

LSP

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO

Representante Legal

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S,

LA FIDUCIARIA,

JUAN CARLOS CASTILLA

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.





164
t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

Entre los suscritos a saber de una parte:

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.323.229 expedida en Manizales, quien en calidad de Segundo Suplente del Gerente, actúa en nombre y representación de la Sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida por Escritura Pública No. 2594 de Notaría 4 de Manizales (Caldas) del 12 de mayo de 1992, inscrita el 23 de diciembre de 2010 bajo el número 01439212 del libro IX, identificada NIT. 800.161.633-4, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que para efectos del contrato se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE**

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente Presidente obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que se ha venido denominando **ALIANZA**.

Hemos convenido de común acuerdo, suscribir mediante el presente documento, Otrosí No. 4 al Contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** en los siguientes términos, previas las consideraciones mencionadas a continuación:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre Construcciones Los Sauces Ltda. en calidad de FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

RESPONSABLE, Constructora Las Galias S.A. en calidad de Fideicomitente B, y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos (en adelante el Contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Villemar Fontibón (En adelante "el FIDEICOMISO").

SEGUNDA: Que en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO se estableció que, al cumplimiento de unas condiciones especiales contenidas en el Contrato de Fiducia, pactadas entre los Fideicomitentes, el Fideicomitente B sería registrado como titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, por lo cual a la fecha de firma del presente contrato el único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso es Constructora Las Galias S.A.S., en adelante, EL FIDEICOMITENTE.

TERCERA: Que el FIDEICOMITENTE está interesado en desarrollar cuatro (4) proyectos inmobiliarios (Ártico, Sabantí, Moratti y Foretti) en virtud de lo anterior, mediante documento privado de fecha primero (1º) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se suscribió entre LAS PARTES modificación integral al contrato de fiducia de administración, en adelante la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con el fin de adaptar su objeto y finalidad a los de un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria.

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de junio de dos mil veintitrés (2023) las PARTES suscribieron Otrosí No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con el fin de incorporar requerimientos hechos por el ACREEDOR FINANCIERO.

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023), las PARTES suscribieron Otrosí No. 2 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL para regular el periodo constructivo del Proyecto Sabantí, desarrollado en un área útil aproximada de 9.400,71m² y que estará compuesto en total por mil trescientos veinte (1320) apartamentos destinados al uso de vivienda VIS comercializados en una etapa, un (1) salón comunal de tres (3) pisos y un (1) depósito de basuras de un (1) piso, distribuidos en seis (6) torres multifamiliares dispuestas en tres (3) edificios de doce (12) apartamentos y tres (3) de diez (10) apartamentos con altura total de veinte (20) pisos. En el





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

PROYECTO SABANTTI se destinará un área ubicada en dos (2) sótanos para el uso de parqueaderos; contando con un total de doscientos cuarenta y cinco (245) cupos, los cuales están distribuidos en ciento sesenta y cinco (165) parqueaderos comunales, setenta y tres (73) parqueaderos para visitantes y quince (15) para comercio.

SEXTA: Que mediante documento privado de fecha 19 de abril de 2024 de dos mil veinticuatro (2024) se suscribió Otrosí No. 3 con el fin de incorporar la definición de subcuentas contables para el registro de los costos y gastos de cada uno de los proyectos inmobiliarios y otras definiciones.

SÉPTIMA: Que el FIDEICOMITENTE – PROMOTOR - CONSTRUCTOR RESPONSABLE ha manifestado la necesidad de suscribir el presente otrosí con el fin de diferenciar la calidad de FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR RESPONSABLE de la de FIDEICOMITENTE ; lo anterior, para que la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. tenga la facultad de ceder derechos fiduciarios y/o de beneficio sin que implique lo anterior, cambios en las responsabilidades a su cargo, derivadas de su calidad de FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR RESPONSABLE .

OCTAVA: Las modificaciones del presente documento relacionadas con la descripción del Proyecto deberán ser notificadas bien sea al correo electrónico a la dirección física de los Adquirentes, en los términos de la cláusula 19 del CONTRATO DE FIDUCIA, en consecuencia el FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR RESPONSABLE se obliga a entregar copia de las mencionadas notificaciones y la constancia de su aceptación o rechazo dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente otrosí.

Conforme las anteriores consideraciones, las partes manifestaron que comparecen a suscribir el presente Otrosí No. 4 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, de conformidad con las siguientes:





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

CLÁUSULAS

PRIMERA: LAS PARTES convienen modificar parcialmente el numeral 8 e incorporar algunas definiciones a la Carátula de la Modificación Integral, en los siguientes términos:

8	Proyecto(s)	PROYECTO FORETTI – CIUDAD HAYUELOS: SECTOR VIS <i>Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble 50C-2189530, el cual estará conformado, por mil doscientas (1200) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos que se desarrollará en dos (2) etapa(s), comercializadas y distribuidas así</i> <i>Etapla A: compuesta por dos torres correspondientes a la Torre 1 con doscientos ochenta (280) apartamentos y la torre 4 con trescientos veinte (320) apartamentos).</i> <i>Etapla B compuesta por dos torres: Torre 2, con trescientos veinte (320) apartamentos y Torre 3 compuesta por doscientos ochenta (280) apartamentos</i> SECTOR NO VIS <i>Área aproximada de comercio construida de mil veintitrés (1023) metros cuadrados para la construcción de diecisiete (17) locales comerciales cuyo valor equivale a Quinientos Setenta Millones Setecientos Noventa y Cinco Mil Trescientos Ochenta y dos pesos m/cte (\$570.795.382).</i> PROYECTO SABANTTI: SECTOR VIS <i>Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble 50C-2189510, desarrollado en un área útil aproximada de 9.400,71 m2 y que estará compuesto en total por mil trescientos veinte</i>
---	-------------	--





T: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

		(1320) apartamentos destinados al uso de vivienda VIS comercializados en una etapa, un (1) salón comunal de tres (3) pisos y un (1) depósito de basuras de un (1) piso, distribuidos en seis (6) torres multifamiliares dispuestas en tres (3) edificios de doce (12) apartamentos y tres (3) de diez (10) apartamentos con altura total de veinte (20) pisos. En el PROYECTO SABANTTI se destinará un área ubicada en dos (2) sótanos para el uso de parqueaderos; contando con un total de doscientos cuarenta y cinco (245) cupos, los cuales están distribuidos en ciento sesenta y cinco (165) parqueaderos comunales, setenta y tres (73) parqueaderos para visitantes y quince (15) para comercio. SECTOR NO VIS Área aproximada de comercio construida, de mil ciento noventa y ocho (1198) metros cuadrados para la construcción de veintidós (22) locales comerciales cuyo valor equivale a Seiscientos Sesenta y Ocho Millones Setecientos Sesenta Mil Veinte pesos m/cte (\$668.760.020).
--	--	---

(...)

16	Fideicomitente No Vis	Será la calidad que ostenten los accionistas o socios de la sociedad Fideicomitente, la persona jurídica o el patrimonio autónomo administrado por Alianza o cualquier otra Fiduciaria o un Fondo de Capital Privado, al cual el Fideicomitente – Constructor Responsable ceda sus Derechos Fiduciarios Comerciales y/o sus Derechos De Beneficio Comerciales, o no Vis, sin que adquiera por ello dicho patrimonio autónomo
----	------------------------------	---





t: (601) 644-7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

		<i>obligación alguna respecto del desarrollo del Proyecto, por cuanto dicha responsabilidad continuará siendo única y exclusivamente de Constructora Las Galias S.A.S en su calidad de Fideicomitente – Constructor Responsable.</i> <i>Por tanto, la declaración que indique que la calidad de gerentes, desarrolladores, responsables del desarrollo y enajenadores de vivienda del Proyecto y que ostenta el Fideicomitente – Constructor Responsable no será cedida, deberá quedar contenida en los documentos de cesión correspondientes.</i>
17	Derechos Fiduciarios No Vis	<i>Corresponden a los derechos fiduciarios que equivalgan al valor de los locales comerciales o área No Vis, resultantes del Proyecto que los contemple, de acuerdo con la descripción del Proyecto, cuya zona comercial y/o No VIS que podrán ser cedidos por el Fideicomitente – Constructor Responsable</i>
18	Derecho de Beneficio No Vis	<i>Serán los derechos de beneficio en la misma proporción de participación en los derechos fiduciarios, equivalentes a la utilidad por la venta de los locales comerciales o área no Vis resultantes del Proyecto y que podrán ser cedidos por el Fideicomitente – Constructor Responsable.</i>
19.	Subcuenta Componente VIS	<i>Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de vivienda VIS del Proyecto.</i>
20.	Subcuenta Componente No Vis	<i>Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de locales de comercio y unidades de vivienda No VIS del Proyecto.</i>





167

t: (601) 544 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

SEGUNDA. Las partes de común acuerdo deciden modificar parcialmente la cláusula décimo séptima del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual se entenderá en los siguientes términos:

"17. Cesión del Contrato. El presente Contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa autorización escrita de la parte cedida, no obstante, se podrá ceder a los socios o accionistas del Fideicomitente en caso de que sea una persona jurídica, o a un patrimonio autónomo o vehículo de inversión administrado por Alianza o por cualquier otra fiduciaria, la calidad de Fideicomitente, siempre que se mantenga el mismo Constructor Responsable y desarrollador del Proyecto. Por tanto, la declaración que indique que la calidad de gerentes, desarrolladores, responsables del desarrollo y enajenadores de vivienda del Proyecto, así como las obligaciones inherentes a dicha calidad, continuarán a cargo del Fideicomitente – Constructor Responsable, deberá quedar contenida en los documentos de cesión correspondientes.

Se requerirá aprobación del Acreedor Financiero, únicamente mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del proyecto. En caso de cederse la posición del Constructor y desarrollador del proyecto, será suficiente la notificación que se haga a los Adherentes quienes tendrán un plazo de cinco (5) días hábiles para manifestar su rechazo y solicitar el desistimiento sin penalidad (...)"

TERCERA: Las partes de común acuerdo deciden modificar parcialmente la cláusula décimo novena del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual se entenderá en los siguientes términos:





T: (501) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

"19. Modificación del Contrato. *El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor y Alianza, en caso que exista un Fideicomitente No Vis, se requerirá el consentimiento de éste cuando la modificación afecte su beneficio o las obligaciones que le corresponden. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá notificación a (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que: (...)"*

CUARTA: Las partes de común acuerdo deciden modificar parcialmente la cláusula vigésima sexta del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual se entenderá en los siguientes términos:

"26. Beneficiarios. *Los Beneficiarios en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de las Fases en que se encuentre Fideicomiso Inmobiliario.*

Durante el Periodo para el cumplimiento de Condiciones de Inicio serán Beneficiarios el Fideicomitente – Constructor Responsable, respecto de los activos aportados por él durante dicha Fase.

Durante el Periodo Constructivo y Pos-Constructivo, serán Beneficiarios el (los) Adquirente(s) y su beneficio corresponde al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) se encuentra(n) indicado(s) en cada Contrato de Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo será Beneficiario el Fideicomitente - Constructor Responsable al momento de liquidar el Periodo Constructivo y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-59 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en los Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse el Periodo Constructivo. En los mismos términos será Beneficiario el Fideicomitente No Vis en la misma proporción de Derechos Fiduciarios No Vis y Derechos de Beneficio No Vis que ostente en el Fideicomiso bajo las condiciones y características previstas para estos en el presente CONTRATO y de acuerdo con la descripción del Proyecto.,".

QUINTA: Las partes de común acuerdo deciden modificar parcialmente la cláusula vigésimo octava correspondiente a Excedentes, Rentas o Utilidades del CONTRATO DE FIDUCIA , la cual se entenderá en los siguientes términos:

"28. Excedentes, Rentas o Utilidades: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación del Periodo Constructivo de cada Etapa del Proyecto, serán para el Fideicomitente – Constructor Responsable y

"29. Declaración de indemnidad en la cesión de Derechos Fiduciarios y de Beneficio No Vis por parte del FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR RESPONSABLE. El FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR RESPONSABLE declara y deja constancia en el presente CONTRATO, para el futuro FIDEICOMITENTE NO VIS, que al no tener este último, ninguna injerencia en el FIDEICOMISO, más allá de derechos señalados en las definiciones y en la cláusula 19, en los términos de este contrato, EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE se obliga a mantenerlos indemnes, frente a cualquier reclamo, demandas, denuncias penales, querellas o cualquier requerimiento judicial, extrajudicial, o administrativo o de cualquier naturaleza, obligándose a asumir los costos o gastos que se generen por cualquier concepto, frente a estos requerimientos o actuaciones u omisiones derivadas del presente FIDEICOMISO y de las actividades desarrolladas en ejecución de este, en el marco de la posible cesión que decida realizar a favor de FIDEICOMITENTE NO VIS. En consecuencia,





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

se obligará en los siguientes términos: a) INDEPENDENCIA: LOS futuros FIDEICOMITENTES NO VIS declararán en conjunto con el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR CEDENTE que no tienen ningún vínculo laboral o relación de este tipo con el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR, ni tienen relación laboral con sus dependientes o subcontratistas, por lo que no tendrá ningún tipo de responsabilidad por asuntos laborales, de seguridad social o similares derivados de la ejecución del proyecto, o derivados del presente contrato o de relaciones ejecutadas o con aquiescencia o declaradas como de responsabilidad del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO. Por lo tanto, FIDEICOMITENTES NO VIS quedan liberados de reconocer cualquier concepto salarial o de prestaciones sociales, aportes a seguridad social, indemnizaciones, incluida cualquier responsabilidad o indemnizaciones por accidentes o enfermedades laborales, siendo el FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE una persona independiente y el único facultado para instruir el presente FIDEICOMISO, salvo lo señalado en la cláusula décima novena de este contrato, así como el productor, constructor, urbanizador y enajenador responsable del PROYECTO, lo que excluye a los FIDEICOMITENTES NO VIS, obligándose EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE a mantener indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS, con la suscripción del presente contrato y de acuerdo al negocio jurídico de cesión que celebre con los FIDEICOMITENTE NO VIS. Por lo tanto, no está facultado para actuar como representante o como empleador o actuar por cuenta de los FIDEICOMITENTES NO VIS en consecuencia no podrá tomar acción que pueda ser obligatoria para éstas en ningún campo o sentido, salvo cuando sea autorizado previamente, expresa y por escrito por los FIDEICOMITENTE NO VIS. En todo caso el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR CEDENTE manifiesta que contará con las pólizas y con los sistemas de gestión de riesgos en seguridad y salud necesarios para mitigarlos.

B) ASUNCIÓN DE RIESGOS: EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE se obliga para con EL FIDEICOMITENTE NO VIS, a asumir todos los riesgos que se desprendan





T: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

de los actos, omisiones y actividades propias de las obligaciones derivadas de este contrato y del diseño, ejecución, construcción, urbanización, comercialización, enajenación, entrega de zonas de cesión, cumplimiento de la normativa, asunción de obligaciones tributarias formales y sustanciales derivadas de sus roles en este CONTRATO; también asume por su cuenta y riesgo exclusivo, los accidentes, siniestros, demandas y sanciones que surjan en desarrollo del presente contrato fiduciario, por lo que mantendrá indemnes en todo tiempo a los FIDEICOMITENTE NO VIS frente a cualquier pleito, querella, queja, demanda, acción, investigaciones, conciliaciones, tribunales arbitrales, condenas y sanciones dirigidas en contra del FIDEICOMITENTE NO VIS con ocasión y/o en ejecución del CONTRATO.

C) TRIBUTARIAS: EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE mantendrá en desarrollo de sus obligaciones indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS en todo lo relacionado con las obligaciones tributarias formales y sustanciales derivadas de este contrato.

D) AMBIENTALES: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR CEDENTE, se obliga a dar cumplimiento a la normativa ambiental y a responder por cualquier actuación o sanción o remediación ambiental, incluso posterior a la liquidación del presente contrato, declarando indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS

E) RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE se obliga a implementar todos los mecanismos de debida diligencia y dar cumplimiento al SAGRILAF (SISTEMA DE AUTOGESTIÓN DEL RIESGO INTEGRAL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO) de conformidad con las disposiciones vigentes, con el fin de evitar cualquier eventualidad en esta materia, en todo caso, deberá mantener indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS, por ser estos terceros de buena fe, que adquirirán unos Derechos Fiduciarios y de Beneficio Comerciales, y no tener injerencia alguna o responsabilidad en desarrollo del Proyecto y de la actividad contractual del presente FIDEICOMISO, salvo lo señalado en la cláusula décima primera de este contrato. EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE deberá verificar la procedencia,





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

antecedentes de cualquier activo, recurso o bien o tercero o contraparte que se vincule al presente FIDEICOMISO o que tenga relación con el PROYECTO o con EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE con el fin de probar la buena fe exenta de culpa en todas sus actuaciones.

F) PROPIEDAD INTELECTUAL: EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE responderá ante EL FIDEICOMITENTE NO VIS por la originalidad y disponibilidad de las Obras, Signos Distintivos, software y demás bienes de propiedad industrial e intelectual propios y de terceros, así como por la comisión de infracciones de propiedad industrial y/o intelectual, debiendo mantener al FIDEICOMITENTE NO VIS indemne y libre de todo reclamo, incluyendo, pero sin limitarse a demandas, litigios, acciones legales y reivindicaciones de cualquier especie que se entablen o puedan entablarse contra estos por dichas causas, cuando estas estén relacionadas con el objeto y la ejecución del presente Contrato.

G) RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, EXTRA CONTRACTUAL Y LLAMAMIENTO EN GARANTÍA: EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE responderá por cualquier acción u omisión ante las partes y ante terceros, por lo que tendrá que mantener indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS. En todo caso, que sean vinculados, demandados o llamados los FIDEICOMITENTES B podrán llamar en garantía en cualquier momento al EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE, respecto de cualquier circunstancia derivada del presente contrato para que este asuma la responsabilidad derivada del mismo, al ser el único responsable del PROYECTO y facultado para instruir al FIDEICOMISO, salvo lo establecido en la cláusula décima novena de este contrato.

H) CUMPLIMIENTO NORMATIVO: EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE se obliga a cumplir la normativa vigente, en ejercicio del presente contrato y a actuar como un buen hombre de negocios de manera diligente, por lo que responderá por todas sus acciones u omisiones ante FIDEICOMITENTES NO VIS ante terceros, debiendo





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

liberar de toda responsabilidad y apremio a estos, asumiendo cualquier erogación necesaria para mantener indemnes a estos.

I) RESPONSABILIDAD EN LA LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO. En caso de liquidación del presente fideicomiso por cualquier causa o de insolvencia, EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE, mantendrá indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS, por lo tanto, cualquier obligación, sanción o responsabilidad de cualquier naturaleza derivada de este contrato o del PROYECTO, que persista antes o posterior a la liquidación del contrato o a su terminación o posterior a ésta, será asignada y asumida única y exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE

SÉPTIMA: Las partes declaran conocer y aceptar que en el evento de que las unidades inmobiliarias que no correspondan a Vivienda de Interés Social sean comercializadas, se deberá suscribir el correspondiente otrosí al presente Contrato, a través del cual se regulen todos los aspectos relacionados con su descripción, comercialización y vinculación de terceros, así como aquellos elementos que sean requeridos para el desarrollo de tales procesos.

OCTAVA: Las partes aclaran que la cláusula correspondiente a Excedentes, Rentas o Utilidades será la numerada bajo el número 28 y en consecuencia la cláusula de Anexos se numerará bajo el número 30.

NOVENA: PERMANENCIA: Las demás cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del VILLEMAR FONTIBÓN continúan vigentes y sin modificación alguna en todo aquello que no sea contrario a lo aquí establecido.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento a los quince (15) días del mes de enero de dos mil veinticinco (2025).





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**

EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE,

LSP

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO

Representante Legal

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

Nº 1560 1577

LA FIDUCIARIA,

Juan Carlos Castilla

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



Certificado de finalización

Identificador del sobre: A86672C1-624E-4B4C-8057-003A7715F3F4

Estado: Completado

Asunto: Complete con DocuSign: OTROSÍ NO. 4 FID VILLEMAR FONTIBÓN VF-15-ENE (1) (1).pdf

Sobre de origen:

Páginas del documento: 14

Firmas: 2

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 7

Iniciales: 3

TOMAS SANCHEZ JARAMILLO

Firma guiada: Activado

AV CR 9 101 67 OFICINA 602

Sello del identificador del sobre: Activado

nil

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

Bogota, WA 110231

tomassanchez@galias.com.co

Dirección IP: 190.145.59.26

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: TOMAS SANCHEZ JARAMILLO

Ubicación: DocuSign

16-01-25 | 11:48

tomassanchez@galias.com.co

Eventos de firmante

Firma

Fecha y hora

TOMAS JARAMILLO

tomassanchez@galias.com.co

Practicante

CONSTRUCTORA LAS GALIAS

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

TJ

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo
Utilizando dirección IP: 201.184.51.187

Enviado: 16-01-25 | 11:49

Visto: 16-01-25 | 11:49

Firmado: 16-01-25 | 11:49

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 16-01-25 | 11:49

ID: 831edb5c-9217-4f87-942b-c70bfceac681

Paula Daniela Barona Diaz

paulabarona@galias.com.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

PDBD

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 181.79.16.156

Enviado: 16-01-25 | 11:52

Visto: 16-01-25 | 12:27

Firmado: 16-01-25 | 12:43

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 16-01-25 | 12:27

ID: bf3371b1-c867-4dd9-b2e8-b310ebdfa161

LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA

luisfernandoacevedo@galias.com.co

Director Jurídico

CONSTRUCTORA LAS GALIAS

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

LF&P

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo
Utilizando dirección IP: 201.184.51.187

Enviado: 16-01-25 | 11:50

Reenviado: 16-01-25 | 12:43

Visto: 20-01-25 | 16:15

Firmado: 20-01-25 | 17:12

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 20-01-25 | 16:15

ID: e3ff6534-1bec-4ff2-a05b-07caf93d91ce

Liliana Sanchez Prieto

lilianasanchezp@galias.com.co

constructora las galias sas

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

LSP

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo
Utilizando dirección IP: 186.30.68.139
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 20-01-25 | 17:12

Visto: 20-01-25 | 17:13

Firmado: 20-01-25 | 17:15

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 20-01-25 | 17:13

ID: b49f7c54-4360-4a42-84fa-0ed061e49ab0

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Juan Carlos Castilla jcastilla@alianza.com.co NoNOno Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	<i>Juan Carlos Castilla</i> Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 191.156.35.113 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 20-01-25 17:15 Visto: 20-01-25 17:47 Firmado: 20-01-25 17:48
Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptador: 20-01-25 17:47 ID: 4c60159b-a6a1-4dfo-a357-d1de5a3b4a5		

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	16-01-25 11:49
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	16-01-25 11:52
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	16-01-25 11:52
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	16-01-25 11:52
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	16-01-25 11:52
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	16-01-25 11:52
Certificado entregado	Seguridad comprobada	20-01-25 17:47
Firma completada	Seguridad comprobada	20-01-25 17:48
Completado	Seguridad comprobada	20-01-25 17:48
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Divulgación de firma y Registro electrónicos		

Advertencia: El presente documento es confidencial y puede contener datos personales que a la vez pueden ser sensibles, en consecuencia si usted recibe por error este correo al no ser el titular de los datos o del correo o tiene acceso a este, por cualquier medio sin autorización previa, escrita y expresa del remitente, se prohíbe y no se permite divulgarla, retenerla, grabarla, reproducirla, manipularla, aprovecharla con cualquier propósito o realizar cualquier actuación que cause perjuicio o infrinja el derecho a la intimidad o el secreto profesional, en el caso que aplique este último, de acuerdo a lo señalado en el Art. 15, 29 y 74 Constitución Política de Colombia, en concordancia con la ley 1581 de 2012 y los artículos 306, 307 y 308 del Código Penal o las normas que las modifiquen o sustituyan. **ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA:** Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o mediante el correo electrónico previamente informado o informado en el presente documento, entre otros, aceptados legalmente, en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de la parte receptora del presente documento, que podrá denominarse según corresponda como: **EL CLIENTE, EL CONTRATISTA, EL TRABAJADOR, EL PROVEEDOR,** o según lo determinen los documento que se firman electrónicamente, así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que previamente han informado las partes como el correo electrónico o email, que lo identifica para efectos del presente negocio jurídico y los documentos que se pacten y crucen entre las partes, no obstante **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** podrá remitir todo tipo de comunicaciones, notificaciones, contratos y en general todo tipo de documentos desde cualquier correo corporativo autorizado para estos efectos, lo cual tendrá plena validez. **Parágrafo 1:** Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica, entendida esta como la firma que haga a través del correo electrónico o email de documentos enviados a estos, entre otras, tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, según lo que suministre el cliente o la parte correspondiente, podrá manejarse correo electrónico y/o códigos y/o contraseñas y/o datos biométricos y/o claves criptográficas privadas. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, contratos otrosi y/o cualquier documento firmados en la plataforma o software o programa correspondiente que señale para tal efecto **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen, así como en la regulación establecida en normas concordantes. **Parágrafo 2:** Las partes firmantes electrónicamente aceptan y reconocen como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o desde el correo electrónico antes informado o en este documento, entendiendo el correo electrónico como un mecanismo de autenticación, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica o los correos electrónicos, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos de la PARTES FIRMANTE. Para dichas firmas electrónicas, especialmente en lo referente a los correos electrónicos, las partes se comprometen a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** y las partes del presente documento. **Parágrafo 3:** Para

cualquier cambio o modificación de los correos electrónicos suministrados por LA PARTE FIRMANTE receptora, ésta deberá informarlo a la CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S disponga para tal fin. Parágrafo 4: Las partes firmantes damos nuestro consentimiento de aceptar el presente acuerdo y de que los datos e información previamente suministrado corresponde a la verdad y la realidad jurídica, así mismo manifestamos que el correo electrónico suministrado identifica plenamente a la persona firmante y es la misma que lo suministra existiendo plena identidad, lo cual manifestamos bajo la gravedad de juramento. Parágrafo 5: Las partes firmantes electrónicamente, hemos entendido en qué consiste la firma electrónica y sus mecanismos, es decir, entendemos que a través de medios tecnológicos damos nuestro consentimiento y manifestamos nuestra voluntad para aceptar o negar los términos, condiciones, acuerdos, contratos y en general los documentos cruzados entre las partes y que esta manifestación electrónica se conoce como firma electrónica, lo cual obliga a las partes en igual forma que si se hubieran suscrito en físico, por lo que las partes firmantes no pueden alegar posterior a la aceptación del presente acuerdo, desconocimiento en los mecanismos utilizados para dar su consentimiento, puesto que he recibido de parte de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S toda la información necesaria para entender el mecanismo y la forma de dar su consentimiento, y por eso se acepta el presente acuerdo, luego de leerlo, así como luego de haber leído y aceptado los términos de la plataforma tecnológica por la cual se manifiesta la voluntad por las partes. No obstante se le advierte a las partes que si tienen alguna duda, se abstengan de firmar el presente acuerdo y los documentos cruzados electrónicamente hasta tanto esté segura de comprender el mecanismo y haya leído y recibido toda la información necesaria y suministrada, puesto que una vez aceptado no se podrá alegar el desconocimiento del mismo, en el entendido que recibió y comprendió toda la información y así la acepta. Parágrafo 6: Las partes aceptan que el presente acuerdo podrá ser modificado por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, sin afectar derechos fundamentales, ni adquiridos, cuando las condiciones jurídicas y tecnológicas lo requieran. Parágrafo 7: Cualquier controversia, diferencia, disputa, reclamo o similares, que surjan entre las partes con ocasión del presente acuerdo, serán sometidos a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará a las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual decidirá en derecho. Parágrafo 8: Las partes autorizan el tratamiento de datos personales, de acuerdo a la ley y a la Política de Tratamiento de Datos de cada parte con fines comerciales legales y publicitarios, en caso de estar obligados o tener una, para el caso de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, se pueden consultar en www.galias.com.co, la parte que este obligada o que tenga una política y no este publicada en su página web deberá remitirla a la otra, con la firma del presente acuerdo. Parágrafo 9: Prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo: Serán justas causas, para dar por terminado el presente acuerdo, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional (condición resolutoria expresa) de la Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO o por la decisión discrecional y autónoma del Oficial de Cumplimiento, cuando determine que existe algún riesgo para CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, de cualquier naturaleza, , lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia de Sociedades.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: firmaelectronica@galias.com.co

To advise CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at firmaelectronica@galias.com.co and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to firmaelectronica@galias.com.co and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to firmaelectronica@galias.com.co and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. during the course of your relationship with CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A..



t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 92-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

Entre los suscritos:

LILIANA SÁNCHEZ PRIETO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.323.229 expedida en Manizales, quien en calidad de Segundo Suplente del Gerente, actúa en nombre y representación de la Sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida por Escritura Pública No. 2594 de Notaría 4 de Manizales (Caldas) del 12 de mayo de 1992, inscrita el 23 de diciembre de 2010 bajo el número 01439212 del libro IX, identificada NIT. 800.161.633-4, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que para efectos del contrato se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE** y

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente Presidente obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que se ha venido denominando **ALIANZA**.

En conjunto **LAS PARTES**, hemos convenido de común acuerdo, suscribir mediante el presente documento, Otrosí No. 5 al Contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN** en los siguientes términos, previas las consideraciones mencionadas a continuación:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre Construcciones Los Sauces Ltda. en calidad de FIDEICOMITENTE -





t: (805) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

CONSTRUCTOR RESPONSABLE, Constructora Las Galias S.A. en calidad de Fideicomitente B, y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos (en adelante el Contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Villemar Fontibón (En adelante "el FIDEICOMISO").

SEGUNDA: Que en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO se estableció que, al cumplimiento de unas condiciones especiales contenidas en el Contrato de Fiducia, pactadas entre los Fideicomitentes, El Fideicomitente B sería registrado como titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, por lo cual a la fecha de firma del presente contrato el único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso es Constructora Las Galias S.A.S., en adelante, EL FIDEICOMITENTE.

TERCERA: Que el FIDEICOMITENTE está interesado en desarrollar cuatro (4) proyectos inmobiliarios (Ártico, Sabantli, Moratti y Foretti) en virtud de lo anterior, mediante documento privado de fecha primero (1º) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se suscribió entre LAS PARTES modificación integral al contrato de fiducia de administración, en adelante la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con el fin de adaptar su objeto y finalidad a los de un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria.

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de junio de dos mil veintitrés (2023) las PARTES suscribieron Otrosí No. 1 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL, con el fin de incorporar requerimientos hechos por el ACREEDOR FINANCIERO.

QUINTA: Que mediante documento privado de fecha tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023), las PARTES suscribieron Otrosí No. 2 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL para regular el periodo constructivo del Proyecto Sabantli, desarrollado en un área útil aproximada de 9.400,71m² y que estará compuesto en total por mil trescientos veinte (1320) apartamentos destinados al uso de vivienda VIS comercializados en una etapa, un (1) salón comunal de tres (3) pisos y un (1) depósito de basuras de un (1) piso, distribuidos en seis (6) torres multifamiliares dispuestas en tres (3) edificios de doce





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

(12) apartamentos y tres (3) de diez (10) apartamentos con altura total de veinte (20) pisos. En el PROYECTO SABANTTI se destinará un área ubicada en dos (2) sótanos para el uso de parqueaderos; contando con un total de doscientos cuarenta y cinco (245) cupos, los cuales están distribuidos en ciento sesenta y cinco (165) parqueaderos comunales, setenta y tres (73) parqueaderos para visitantes y quince (15) para comercio.

SEXTA: Que mediante documentos privados de fechas diecinueve (19) de abril de dos mil veinticuatro (2024) de dos mil veinticuatro (2024) y quince (15) de enero de dos mil veinticinco (2025) se suscribieron Otrosíes No. 3 y 4 respectivamente con el fin de incorporar algunas definiciones al CONTRATO DE FIDUCIA.

SÉPTIMA: Que respecto del Otrosí No. 4 referido en la consideración previa, LAS PARTES acordaron no ejecutar las disposiciones allí establecidas, en tanto que no se ajustaban con la realidad del negocio, por tanto, el FIDEICOMITENTE – PROMOTOR - CONSTRUCTOR RESPONSABLE ha manifestado la necesidad de suscribir el presente otrosí con el fin de incorporar la información pertinente para efectos de las cesiones de derechos fiduciarios que tiene previsto adelantar.

OCTAVA: En tanto que las modificaciones del presente documento relacionadas con la descripción del Proyecto no afectan las áreas privadas de ACTIVOS INMOBILIARIOS comprometidos con ADQUIRENTES, dichas modificaciones deberán ser notificadas bien sea al correo electrónico o a la dirección física de los Adquirentes, en los términos de la cláusula 19 del CONTRATO DE FIDUCIA, en consecuencia, el FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR RESPONSABLE se obliga a notificar de las modificaciones efectuadas mediante el presente Otrosí a los ADQUIRENTES, quienes tendrán tres (3) días a partir de su notificación para manifestar su rechazo por escrito, en caso de no recibir comunicación escrita dentro de dicho término, se entenderá otorgada su aprobación. .





t: (501) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

Conforme las anteriores consideraciones, las partes manifestaron que comparecen a suscribir el presente Otrosí No. 5 a la MODIFICACIÓN INTEGRAL del CONTRATO DE FIDUCIA del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: LAS PARTES convienen modificar parcialmente algunas definiciones de la Carátula de la Modificación Integral, en los siguientes términos:

7.	Inmueble(s)	Corresponde a los inmuebles identificados con Folio de Matricula Inmobiliaria número, 50C-2248330, 50C-2189521, 50C-2189530 y 50C-2248331 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, sobre los cuales, se desarrollarán cuatro proyectos inmobiliarios, Ártico, Sabantí y Foretti-Ciudad Hayuelos, cuyo Periodo Constructivo será regulado a través del presente Fideicomiso Inmobiliario.
8.	Proyecto(s)	<u>PROYECTO FORETTI – CIUDAD HAYUELOS:</u> SECTOR VIS Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble identificado con folio de matrícula 50C-2189530, el cual estará conformado, por mil doscientas (1200) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos que se desarrollará en dos (2) etapa(s), comercializadas y distribuidas así Etapa A: compuesta por dos torres correspondientes a la Torre 1 con doscientos ochenta (280) apartamentos y la torre 4 con trescientos veinte (320) apartamentos). Etapa B compuesta por dos torres: Torre 2, con trescientos veinte (320) apartamentos y Torre 3 compuesta por doscientos ochenta (280) apartamentos





t: (501) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

	SECTOR NO VIS <i>Área aproximada de comercio construida de mil veintitrés (1023) metros cuadrados para la construcción de diecisiete (17) locales comerciales para cuya comercialización no se requerirá que el Fideicomitente – Constructor Responsable acredite el cumplimiento de Condiciones de Giro, en tanto que los mismos fueron construidos en su totalidad con recursos propios del Fideicomitente – Constructor Responsable. Los recursos derivados de dicha comercialización serán administrados en subcuenta contable independiente del componente NO VIS del Proyecto, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta del el Fideicomitente – Constructor Responsable.</i> <u>PROYECTO SABANTTI:</u> SECTOR VIS <i>Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble identificado con folio de matrícula 50C-2248330 con un área útil aproximada de 9.400,71 m2 y que estará compuesto en total por mil trescientos veinte (1320) apartamentos destinados al uso de vivienda VIS comercializados en una etapa, un (1) salón comunal de tres (3) pisos y un (1) depósito de basuras de un (1) piso, distribuidos en seis (6) torres multifamiliares dispuestas en tres (3) edificios de doce (12) apartamentos y tres (3) de diez (10) apartamentos con altura total de veinte (20) pisos.</i> <i>En el PROYECTO SABANTTI se destinará un área ubicada en dos (2) sótanos para el uso de parqueaderos; contando con un total de doscientos treinta y ocho (238) parqueaderos, los cuales están distribuidos en ciento sesenta y cinco (165) parqueaderos comunales, setenta y tres (73) parqueaderos para visitantes</i>
--	--





Alianza
Fiduciaria

t: (501) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

		<u>PROYECTO ARTTICO – CIUDAD HAYUELOS:</u> <u>SECTOR VIS Y VIP ARTTICO</u> <i>Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble identificado con folios de matrícula 50C-2248331, Es un proyecto conformado por Vivienda de Interés Social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) en Veinte (20) pisos. El proyecto Multifamiliar se encuentra distribuido con 400 Unidades Privadas o Apartamentos, de los cuales 368 son VIP y 32 son VIS, el proyecto está distribuido en 2 Torres con la numeración Uno A (1A) y Dos A (2A).</i> <i>Cuenta con Cincuenta (50) parqueaderos vehiculares para residentes ubicados en sótano, Veintidós (22) parqueaderos vehiculares para visitantes ubicados en sótano y Ciento diez (110) bicicleteos ubicados en sótano.</i> <u>SECTOR NO VIS ARTTICO</u> <i>Área aproximada de comercio construida, de 841.10 m2 para la construcción de veintidós (22) locales comerciales Cuenta con veintisiete (27) parqueaderos vehiculares y Catorce (14) bicicleteos ubicados en sótano.</i>
--	--	--

(...)





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

16	Fideicomitente No Vis	<i>Será la calidad que ostenten los accionistas o socios de la sociedad Fideicomitente, la persona jurídica o el patrimonio autónomo administrado por Alianza o cualquier otra Fiduciaria o un Fondo de Capital Privado, al cual el Fideicomitente – Constructor Responsable ceda sus Derechos Fiduciarios Comerciales y/o sus Derechos De Beneficio Comerciales, o no Vis sin que adquieran por ello obligación alguna respecto del desarrollo del Proyecto, por cuanto dicha responsabilidad continuará siendo única y exclusivamente de Constructora Las Galias S.A.S en su calidad de Fideicomitente – Constructor Responsable. Por tanto, la declaración que indique que la calidad de gerentes, desarrolladores, responsables del desarrollo y enajenadores de vivienda del Proyecto y que ostenta el Fideicomitente – Constructor Responsable no será cedida, deberá quedar contenida en los documentos de cesión correspondientes.</i>
17	Derechos Fiduciarios No Vis	<i>Corresponden a los derechos fiduciarios que equivalgan al valor de los locales comerciales o área No Vis, resultantes de cada Proyecto que los contemple, de acuerdo con la descripción de cada Proyecto y la información suministrada en tal sentido en comunicación allegada a la Fiduciaria, suscrita por el Fideicomitente – Constructor Responsable, los cuales podrán ser cedidos por este último.</i>
18	Derecho de Beneficio No Vis	<i>Serán los derechos de beneficio en la misma proporción de participación en los Derechos Fiduciarios, equivalentes a la utilidad por la venta de los locales comerciales o área no Vis resultantes de cada Proyecto y que podrán ser cedidos por el Fideicomitente – Constructor Responsable.</i>
19.	Subcuenta Componente VIS / VIP	<i>Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de vivienda VIS y VIP de cada Proyecto.</i>





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

20.	Subcuenta Componente No Vis	<i>Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de locales de comercio y unidades de vivienda No VIS de cada Proyecto.</i>
-----	--	---

SEGUNDA. Las PARTES de común acuerdo deciden modificar parcialmente el numeral xxxvi de la cláusula 4.1. Obligaciones del Fideicomitente Constructor del CONTRATO DE FIDUCIA, en los siguientes términos:

"4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.

(...)

xxxvi. *Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente VIS o a la Subcuenta Componente NO VIS, según aplique.*

(...)"

TERCERA: Las PARTES de común acuerdo deciden modificar parcialmente la cláusula cuarta décimo séptima del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual se entenderá en los siguientes términos:

"17. Cesión del Contrato. *El presente Contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa autorización escrita de la parte cedida, no obstante, se podrá ceder a los socios o accionistas del Fideicomitente en caso de que sea una persona jurídica, o a un patrimonio autónomo o vehículo de*





T: (800) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

inversión administrado por Alianza o por cualquier otra fiduciaria, la calidad de Fideicomitente, siempre que se mantenga el mismo Constructor Responsable y desarrollador del Proyecto. Por tanto, la declaración que indique que la calidad de gerentes, desarrolladores, responsables del desarrollo y enajenadores de vivienda del Proyecto, así como las obligaciones inherentes a dicha calidad, continuarán a cargo del Fideicomitente – Constructor Responsable, deberá quedar contenida en los documentos de cesión correspondientes. Lo mismo ocurrirá con los Derechos Fiduciarios de la subcuenta No Vis y Derechos de Beneficio de la Subcuenta No Vis, los cuales podrán ser cedidos siempre y cuando se dé cumplimiento a las condiciones establecidas en la presente cláusula.

Se requerirá aprobación del Acreedor Financiero, únicamente mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del proyecto. En caso de cederse la posición del Constructor y desarrollador del proyecto, será suficiente la notificación que se haga a los Adherentes quienes tendrán un plazo de cinco (5) días hábiles para manifestar su rechazo y solicitar el desistimiento sin penalidad (...)"

CUARTA: Las PARTES de común acuerdo deciden modificar parcialmente la cláusula vigésimo octava correspondiente a Excedentes, Rentas o Utilidades del CONTRATO DE FIDUCIA , la cual se entenderá en los siguientes términos:

"28. Excedentes, Rentas o Utilidades: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación del Periodo Constructivo de cada Etapa del Proyecto, serán para el Fideicomitente – Constructor Responsable respecto a los derechos de beneficio de la Subcuenta Componente VIS / VIP y para el Fideicomitente NO VIS respecto de los Derechos de Beneficio de la Subcuenta Componente NO VIS, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s)."

QUINTA: Las PARTES de común acuerdo deciden incorporar la cláusula vigésimo novena: Declaración de Indemnidad, en los siguientes términos y en virtud de lo cual, la cláusula de Anexos corresponderá en adelante a la cláusula Trigésima del CONTRATO DE FIDUCIA:

"29. Declaración de indemnidad en la cesión de Derechos Fiduciarios y de Beneficio No Vis por parte del FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR RESPONSABLE. El FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR RESPONSABLE declara y deja constancia en el presente CONTRATO, para el futuro FIDEICOMITENTE NO VIS, que al no tener este último, ninguna injerencia en el FIDEICOMISO, más allá de derechos señalados en las definiciones y en la cláusula 19, en los términos de este contrato, EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE se obliga a mantenerlos indemnes, frente a cualquier reclamo, demandas, denuncias penales, querellas o cualquier requerimiento judicial, extrajudicial, o administrativo o de cualquier naturaleza, obligándose a asumir los costos o gastos que se generen por cualquier concepto, frente a estos requerimientos o actuaciones u omisiones derivadas del presente FIDEICOMISO y de las actividades desarrolladas en ejecución de este, en el marco de la posible cesión que decida realizar a favor de FIDEICOMITENTE NO VIS. En consecuencia, se obligará en los siguientes términos: a) INDEPENDENCIA: LOS futuros FIDEICOMITENTES NO VIS declararán en conjunto con el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR CEDENTE que no tienen ningún vínculo laboral o relación de este tipo con el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR, ni tienen relación laboral con sus dependientes o subcontratistas, por lo que no tendrá ningún tipo de responsabilidad por asuntos laborales, de seguridad social o similares derivados de la ejecución del proyecto, o derivados del presente contrato o de relaciones ejecutadas o con aquiescencia o declaradas como de





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

responsabilidad del CONSTRUCTOR o del FIDEICOMISO. Por lo tanto, FIDEICOMITENTES NO VIS quedan liberados de reconocer cualquier concepto salarial o de prestaciones sociales, aportes a seguridad social, indemnizaciones, incluida cualquier responsabilidad o indemnizaciones por accidentes o enfermedades laborales, siendo el FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE una persona independiente y el único facultado para instruir el presente FIDEICOMISO, salvo lo señalado en la cláusula décima novena de este contrato, así como el productor, constructor, urbanizador y enajenador responsable del PROYECTO, lo que excluye a los FIDEICOMITENTES NO VIS, obligándose EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE a mantener indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS, con la suscripción del presente contrato y de acuerdo al negocio jurídico de cesión que celebre con los FIDEICOMITENTE NO VIS. Por lo tanto, no está facultado para actuar como representante o como empleador o actuar por cuenta de los FIDEICOMITENTES NO VIS en consecuencia no podrá tomar acción que pueda ser obligatoria para éstas en ningún campo o sentido, salvo cuando sea autorizado previamente, expresa y por escrito por los FIDEICOMITENTE NO VIS. En todo caso el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR CEDENTE manifiesta que contará con las pólizas y con los sistemas de gestión de riesgos en seguridad y salud necesarios para mitigarlos.

- B) **ASUNCIÓN DE RIESGOS:** EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE se obliga para con EL FIDEICOMITENTE NO VIS, a asumir todos los riesgos que se desprendan de los actos, omisiones y actividades propias de las obligaciones derivadas de este contrato y del diseño, ejecución, construcción, urbanización, comercialización, enajenación, entrega de zonas de cesión, cumplimiento de la normativa, asunción de obligaciones tributarias formales y sustanciales derivadas de sus roles en este CONTRATO; también asume por su cuenta y riesgo exclusivo, los accidentes, siniestros, demandas y sanciones que surjan en desarrollo del presente contrato fiduciario, por lo que mantendrá indemnes en todo tiempo a los FIDEICOMITENTE NO VIS frente a cualquier pleito, querrela, queja, demanda, acción, investigaciones, conciliaciones, tribunales





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 62-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

arbitrales, condenas y sanciones dirigidas en contra del FIDEICOMITENTE NO VIS con ocasión y/o en ejecución del CONTRATO.

- C) **TRIBUTARIAS:** EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE mantendrá en desarrollo de sus obligaciones indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS en todo lo relacionado con las obligaciones tributarias formales y sustanciales derivadas de este contrato.
- D) **AMBIENTALES:** EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR CEDENTE, se obliga a dar cumplimiento a la normativa ambiental y a responder por cualquier actuación o sanción o remediación ambiental, incluso posterior a la liquidación del presente contrato, declarando indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE se obliga a implementar todos los mecanismos de debida diligencia y dar cumplimiento al SAGRILAF (SISTEMA DE AUTOGESTIÓN DEL RIESGO INTEGRAL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO) de conformidad con las disposiciones vigentes, con el fin de evitar cualquier eventualidad en esta materia, en todo caso, deberá mantener indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS, por ser estos terceros de buena fe, que adquirirán unos Derechos Fiduciarios y de Beneficio Comerciales, y no tener injerencia alguna o responsabilidad en desarrollo del Proyecto y de la actividad contractual del presente FIDEICOMISO, salvo lo señalado en la cláusula décima primera de este contrato. EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE deberá verificar la procedencia, antecedentes de cualquier activo, recurso o bien o tercero o contraparte que se vincule al presente FIDEICOMISO o que tenga relación con el PROYECTO o con EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE con el fin de probar la buena fe exenta de culpa en todas sus actuaciones.
- E) **PROPIEDAD INTELECTUAL:** EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE responderá ante EL FIDEICOMITENTE NO VIS por la originalidad y disponibilidad de las





t: (601) 644 7700
Avenida 13 No. 82-95 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

Obras, Signos Distintivos, software y demás bienes de propiedad industrial e intelectual propios y de terceros, así como por la comisión de infracciones de propiedad industrial y/o intelectual, debiendo mantener al FIDEICOMITENTE NO VIS indemne y libre de todo reclamo, incluyendo, pero sin limitarse a demandas, litigios, acciones legales y reivindicaciones de cualquier especie que se entablen o puedan entablarse contra estos por dichas causas, cuando estas estén relacionadas con el objeto y la ejecución del presente Contrato.

RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, EXTRA CONTRACTUAL Y LLAMAMIENTO EN GARANTÍA: EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE responderá por cualquier acción u omisión ante las partes y ante terceros, por lo que tendrá que mantener indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS. En todo caso, que sean vinculados, demandados o llamados los FIDEICOMITENTES B podrán llamar en garantía en cualquier momento al EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE, respecto de cualquier circunstancia derivada del presente contrato para que este asuma la responsabilidad derivada del mismos, al ser el único responsable del PROYECTO y facultado para instruir al FIDEICOMISO, salvo lo establecido en la cláusula décima novena de este contrato.

- F) **CUMPLIMIENTO NORMATIVO:** EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE se obliga a cumplir la normativa vigente, en ejercicio del presente contrato y a actuar como un buen hombre de negocios de manera diligente, por lo que responderá por todas sus acciones u omisiones ante FIDEICOMITENTES NO VIS ante terceros, debiendo liberar de toda responsabilidad y apremio a estos, asumiendo cualquier erogación necesaria para mantener indemnes a estos.
- G) **RESPONSABILIDAD EN LA LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.** En caso de liquidación del presente fideicomiso por cualquier causa o de insolvencia, EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE, mantendrá indemne al FIDEICOMITENTE NO VIS,





t: (601) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99 Piso 4
Bogotá D.C., Colombia

OTROSÍ No. 5 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN

por lo tanto, cualquier obligación, sanción o responsabilidad de cualquier naturaleza derivada de este contrato o del PROYECTO, que persista antes o posterior a la liquidación del contrato o a su terminación o posterior a ésta, será asignada y asumida única y exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

SEXTA: Las PARTES declaran conocer y aceptar que en el evento de que las unidades inmobiliarias que no correspondan a Vivienda de Interés Social del Proyecto Artico sean comercializadas, se deberá suscribir el correspondiente otrosí al presente Contrato, a través del cual se regulen todos los aspectos relacionados con su descripción, comercialización y vinculación de terceros, así como aquellos elementos que sean requeridos para el desarrollo de tales procesos.

SÉPTIMA: PERMANENCIA: Las demás cláusulas de la MODIFICACIÓN INTEGRAL al CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo de VILLEMAR FONTIBÓN, y sus otrosíes continúan vigentes y sin modificación alguna en todo aquello que no sea contrario a lo aquí establecido.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento a los veintisiete (27) días del mes de mayo de dos mil veinticinco (2025).

**EL FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR
RESPONSABLE,**

LA FIDUCIARIA,

LSP

JUAN CARLOS CASTILLA

LC **LILIANA SÁNCHEZ PRIETO**
Q.S.G Representante Legal
MR **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



Certificado de finalización

Identificador del sobre: E493E67B-E41C-4C0C-8A31-8BF48FD6F5B7

Estado: Completado

Asunto: Complete con Docusign: OTROSÍ No 5 FID VILLEMAR VF 27-MAYO.pdf

Sobre de origen:

Páginas del documento: 14

Firmas: 2

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 4

Iniciales: 3

YENNY CATALINA GALINDO BARBOSA

Firma guiada: Activado

AV CR 9 101 87 OFICINA 802

Sello del identificador del sobre: Activado

nil

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

Bogota, WA 110231

catalinagalindo@galias.com.co

Dirección IP: 201.184.51.187

Seguimiento de registro

Estado: Original

28-05-25 | 16:05

Titular: YENNY CATALINA GALINDO BARBOSA

catalinagalindo@galias.com.co

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante

Firma

Fecha y hora

CATALINA GALINDO

catalinagalindo@galias.com.co

Coordinador Operaciones Comerciales

CONSTRUCTORA LAS GALIAS

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

LG

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 201.184.51.187

Enviado: 28-05-25 | 16:10

Visto: 28-05-25 | 16:10

Firmado: 28-05-25 | 16:10

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 28-05-25 | 16:10

ID: 6d4ed487-43af-4df5-be09-5a99d51e3704

DIANA KATHERINE FANDIÑO GOMEZ

dianafandino@galias.com.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

DKFG

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 181.79.16.156

Enviado: 28-05-25 | 16:10

Visto: 29-05-25 | 08:07

Firmado: 29-05-25 | 08:19

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 29-05-25 | 08:07

ID: 466ff239-53ca-4c74-8c52-6b496a6b3155

michael rodriguez

michaelrodriguez@galias.com.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

MR

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 181.79.16.156

Enviado: 29-05-25 | 08:19

Visto: 29-05-25 | 08:20

Firmado: 29-05-25 | 08:20

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 29-05-25 | 08:20

ID: 4836eb19-0dce-412d-95c7-3fee3fe370d6

LILIANA SANCHEZ PRIETO

lilianasanchezp@galias.com.co

constructora las galias sas

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

LSP

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo
Utilizando dirección IP: 188.30.131.238
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 29-05-25 | 08:20

Visto: 29-05-25 | 08:25

Firmado: 29-05-25 | 08:25

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 29-05-25 | 08:25

ID: db4eb73b-6049-41a0-9a99-13435cdf1560

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
JUAN CARLOS CASTILLA jcastilla@alianza.com.co NoNOno Nivel de seguridad: Correo electrónico. Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 181.82.21.13	Enviado: 29-05-25 08:25 Reenviado: 30-05-25 08:41 Visto: 30-05-25 09:42 Firmado: 30-05-25 09:42

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
Aceptado: 30-05-25 | 09:42
ID: e3b6cb15-d907-4b32-98be-6d2c86dd3356

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	28-05-25 16:10
Certificado entregado	Seguridad comprobada	30-05-25 09:42
Firma completada	Seguridad comprobada	30-05-25 09:42
Completado	Seguridad comprobada	30-05-25 09:42
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Divulgación de firma y Registro electrónicos		

Advertencia: El presente documento es confidencial y puede contener datos personales que a la vez pueden ser sensibles, en consecuencia si usted recibe por error este correo al no ser el titular de los datos o del correo o tiene acceso a este, por cualquier medio sin autorización previa, escrita y expresa del remitente, se prohíbe y no se permite divulgarla, retenerla, grabarla, reproducirla, manipularla, aprovecharla con cualquier propósito o realizar cualquier actuación que cause perjuicio o infrinja el derecho a la intimidad o el secreto profesional, en el caso que aplique este último, de acuerdo a lo señalado en el Art. 15, 29 y 74 Constitución Política de Colombia, en concordancia con la ley 1581 de 2012 y los artículos 306, 307 y 308 del Código Penal o las normas que las modifiquen o sustituyan. **ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA:** Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o mediante el correo electrónico previamente informado o informado en el presente documento, entre otros, aceptados legalmente, en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de la parte receptora del presente documento, que podrá denominarse según corresponda como: EL CLIENTE, EL CONTRATISTA, EL TRABAJADOR, EL PROVEEDOR, o según lo determinen los documento que se firman electrónicamente, así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que previamente han informado las partes como el correo electrónico o email, que lo identifica para efectos del presente negocio jurídico y los documentos que se pacten y crucen entre las partes, no obstante CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S podrá remitir todo tipo de comunicaciones, notificaciones, contratos y en general todo tipo de documentos desde cualquier correo corporativo autorizado para estos efectos, lo cual tendrá plena validez. **Parágrafo 1:** Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica, entendida esta como la firma que haga a través del correo electrónico o email de documentos enviados a estos, entre otras, tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, según lo que suministre el cliente o la parte correspondiente, podrá manejarse correo electrónico y/o códigos y/o contraseñas y/o datos biométricos y/o claves criptográficas privadas. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, contratos otrosi y/o cualquier documento firmados en la plataforma o software o programa correspondiente que señale para tal efecto CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen, así como en la regulación establecida en normas concordantes. **Parágrafo 2:** Las partes firmantes electrónicamente aceptan y reconocen como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o desde el correo electrónico antes informado o en este documento, entendiendo el correo electrónico como un mecanismo de autenticación, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica o los correos electrónicos, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos de la PARTES FIRMANTE, Para dichas firmas electrónicas, especialmente en lo referente a los correos electrónicos, las partes se comprometen a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S y las partes del presente documento. **Parágrafo 3:** Para

cualquier cambio o modificación de los correos electrónicos suministrados por LA PARTE FIRMANTE receptora, ésta deberá informarlo a la CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S disponga para tal fin. Parágrafo 4: Las partes firmantes damos nuestro consentimiento de aceptar el presente acuerdo y de que los datos e información previamente suministrado corresponde a la verdad y la realidad jurídica, así mismo manifestamos que el correo electrónico suministrado identifica plenamente a la persona firmante y es la misma que lo suministra existiendo plena identidad, lo cual manifestamos bajo la gravedad de juramento. Parágrafo 5: Las partes firmantes electrónicamente, hemos entendido en qué consiste la firma electrónica y sus mecanismos, es decir, entendemos que a través de medios tecnológicos damos nuestro consentimiento y manifestamos nuestra voluntad para aceptar o negar los términos, condiciones, acuerdos, contratos y en general los documentos cruzados entre las partes y que esta manifestación electrónica se conoce como firma electrónica, lo cual obliga a las partes en igual forma que si se hubieran suscrito en físico, por lo que las partes firmantes no pueden alegar posterior a la aceptación del presente acuerdo, desconocimiento en los mecanismos utilizados para dar su consentimiento, puesto que he recibido de parte de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S toda la información necesaria para entender el mecanismo y la forma de dar su consentimiento, y por eso se acepta el presente acuerdo, luego de leerlo, así como luego de haber leído y aceptado los términos de la plataforma tecnológica por la cual se manifiesta la voluntad por las partes. No obstante se le advierte a las partes que si tienen alguna duda, se abstengan de firmar el presente acuerdo y los documentos cruzados electrónicamente hasta tanto esté segura de comprender el mecanismo y haya leído y recibido toda la información necesaria y suministrada, puesto que una vez aceptado no se podrá alegar el desconocimiento del mismo, en el entendido que recibió y comprendió toda la información y así la acepta. Parágrafo 6: Las partes aceptan que el presente acuerdo podrá ser modificado por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, sin afectar derechos fundamentales, ni adquiridos, cuando las condiciones jurídicas y tecnológicas lo requieran. Parágrafo 7: Cualquier controversia, diferencia, disputa, reclamo o similares, que surjan entre las partes con ocasión del presente acuerdo, serán sometidos a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará a las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual decidirá en derecho. Parágrafo 8: Las partes autorizan el tratamiento de datos personales, de acuerdo a la ley y a la Política de Tratamiento de Datos de cada parte con fines comerciales legales y publicitarios, en caso de estar obligados o tener una, para el caso de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, se pueden consultar en www.galias.com.co, la parte que este obligada o que tenga una política y no este publicada en su página web deberá remitirla a la otra, con la firma del presente acuerdo. Parágrafo 9: Prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo: Serán justas causas, para dar por terminado el presente acuerdo, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional (condición resolutoria expresa) de la Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO o por la decisión discrecional y autónoma del Oficial de Cumplimiento, cuando determine que existe algún riesgo para CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, de cualquier naturaleza, , lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia de Sociedades.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO
-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 5 de junio de 2025
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOBRE DEL PROYECTO:	CONJUNTO CERRADO ARTTICO- PROPIEDAD HORIZONTAL				
DIRECCIÓN:	KR 96C 16H 44 /KR 96 C 16H 39(Sabantli-Arttico)				
APARTAMENTOS:	400	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta indicación)					7.318 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta indicación)					1.697.183 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta indicación)					26.427 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta indicación)					1.877.558 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 12.420.000	469.973 \$/m²	25,0%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 28.500.000	1.078.440 \$/m²	57,4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 6.899.443	261.075 \$/m²	13,9%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1.798.871	68.069 \$/m²	3,6%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 49.618.314	1.877.558 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 56.901.045	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 7.282.731	12,8%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 12.420.000	25,0%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 20.697.011	41,7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 16.501.303	33,3%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 49.618.314	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ
--	--



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HANTAF

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
06/11/2024

CÓDIGO
PM05-P0121

VERSIÓN
10

ANEXO FLUJO DE CAJA - CONYUBIA EDPS

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S				
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA CONJUNTO CONDOMINIO KATY - PROPIEDAD HORIZONTAL	4. AÑO DE CONSTRUCCIÓN INI	5. AÑO DE CONSTRUCCIÓN FIN	6. NÚMERO DE UNIDADES	7. CASAS	8. LOTES
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA KR 96C 16H 44 NOR 56 C 16H 39(Sabandí-Artico)	26427,05	7318,01	400	0	0
	9. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-jun-05	10. FECHA APROBACIÓN DEL PROYECTO 2024-jun	11. FECHA TERMINACIÓN DEL PROYECTO 2026-oct	12. FECHA DE INICIO DEL PROYECTO 2026-oct	

FLA VALIDACIÓN

Totales: 5041,00

FUENTES	1. PRELIMINAR GENERAL	2. FOLIO: FLUJO DE CAJA	3. SALDO CANCELADO (EN \$)	4. SALDO CANCELADO (EN \$)	5. SALDO CANCELADO (EN \$)	6. SALDO CANCELADO (EN \$)	7. SALDO CANCELADO (EN \$)	8. SALDO CANCELADO (EN \$)	9. SALDO CANCELADO (EN \$)	10. SALDO CANCELADO (EN \$)	11. SALDO CANCELADO (EN \$)	12. SALDO CANCELADO (EN \$)	13. SALDO CANCELADO (EN \$)	14. SALDO CANCELADO (EN \$)	15. SALDO CANCELADO (EN \$)	16. SALDO CANCELADO (EN \$)	17. SALDO CANCELADO (EN \$)	18. SALDO CANCELADO (EN \$)	19. SALDO CANCELADO (EN \$)	20. SALDO CANCELADO (EN \$)
16. TERRENIOS	12.420.000	12.420.000	0,000	12.420.000																
17. RECURSOS PROPIOS	20.697.011	20.697.011	0,000		5.000.000	5.000.000	7.200.001											1.997.010		
18. CREDITOS ENERGIAS FINANCIERAS		0	0,000																	
19. CREDITOS PARTICULARES		0	0,000																	
20. VENTAS FINANCIERAS	16.501.303	16.501.303	0,000				4.000.000	4.000.000	3.176.343	3.322.760	2.000.000									
21. VENTAS PROYECTO	40.399.742	40.399.742	0,000															12.711.000	11.150.001	8.299.948
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																	
23. TOTAL FUENTES	90.018.056	90.018.056	0,000		5.000.000	5.000.000	7.200.001	4.000.000	4.392.000	3.176.343	3.322.760	2.000.000	1.997.010	0	15.711.000	11.150.001	8.299.948	6.258.794		0
USOS																				
24. TERRENIOS	12.420.000	12.420.000	0,000																	12.420.000
25. GASTOS DIRECTOS	26.500.000	26.500.000	0,000		2.360	22.000	40.200	624.889	1.265.920	1.549.265	2.658.250	2.542.400	6.000.200	5.295.948	3.796.921	625.334	992.230	716.010		1.250
26. COSTOS INDIRECTOS	6.899.443	6.899.443	0,000		2.309.086	365.875	305.875	294.485	420.187	478.323	473.023	464.682	466.164	358.547	115.002	128.354	123.089	131.619		312
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0,000																	
28. GASTOS DE VENTAS	1.768.871	1.768.871	0,000		449.718	449.718	449.718	449.718												
29. RECURSOS PROPIOS	20.697.011	20.697.011	0,000																	20.697.011
30. CREDITOS ENERGIAS FINANCIERAS		0	0,000																	
31. CREDITOS PARTICULARES		0	0,000																	
32. OTROS PAGOS (*)		0	0,000																	
33. TOTAL USOS	70.315.324	70.315.324	0,000		2.761.164	638.193	861.793	1.369.192	1.672.107	2.047.388	3.131.273	4.072.682	7.345.570	6.656.493	3.912.843	945.688	1.116.427	1.247.638		33.118.078
34. SALDO CANCELADO	19.702.731	19.702.731			2.239.836	5.661.807	8.338.208	2.430.608	2.329.893	1.126.365	191.487	2.072.082	-5.348.560	-5.955.493	5.799.187	13.204.313	8.133.519	5.021.156		-33.118.078
35. SALDO ACUMULADO					2.239.836	7.000.644	14.338.412	16.969.040	18.998.553	20.126.908	20.320.395	18.248.313	12.879.853	7.224.168	17.022.317	27.226.630	35.360.150	40.401.308		7.282.731
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):																				
(*) OTROS PAGOS (Especificar):																				
36. OBSERVACIONES:	No se hará uso de recursos relacionados con la tipología que se encuentra gravada en el folio de matrícula, dado que la misma anotación se levantó del folio de matrícula de Sabandí y esta era para garantizar el crédito únicamente del mencionado proyecto, más no para Artico.																			

LSP

Victor Hugo Oviedo

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		FORMA SOLICITUD
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		CONTRATO
			PROYECTO
			OTRO

IMPRESOR

1. Fecha elaboración 2015-05-01	2. Subsección CONTRATOS (LAS SALAS S.A.S.)	3. Nombre del proyecto de vivienda COMUNO (GRUPO MIXTO - PROPIEDAD HORIZONTAL)					
4. Datos estadísticos		5. Valor Vivienda en S.M.L.V.	6. Precio mínimo (1) grupo servicio en león	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor S.M.L.V. proyectado para el año de entrega		
Valor máximo	226.337	43,05	5.388	199,00			
Valor mínimo	135.802	39,25	3.155	81,00			
Cantidad VIVIENDAS por lote	164						
5. Observación:							



PLA VALUACIÓN	9	Indicar justificación de cambio cuando corresponda	NO
---------------	---	--	----

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costa total miles \$	15. Precio vivienda acumulada miles \$	16. Precio vivienda por m² (miles \$)	17. % Costa total Precio	18. Tipo de vivienda según S.M.L.V.
1	T1A-0101	194.650	36,20	56.449	194.650	5.377	29,00%	VIS
2	T1A-0102	194.650	36,20	56.449	389.300	5.377	29,00%	VIS
3	T1A-0103	194.650	36,20	56.449	583.950	5.377	29,00%	VIS
4	T1A-0104	194.650	37,25	56.449	778.600	5.226	29,00%	VIS
5	T1A-0105	226.337	43,05	65.638	1.004.937	5.258	29,00%	VIS
6	T1A-0106	226.337	42,10	65.638	1.231.274	5.376	29,00%	VIS
7	T1A-0107	226.337	42,05	65.638	1.457.611	5.383	29,00%	VIS
8	T1A-0108	226.337	42,00	65.638	1.683.946	5.389	29,00%	VIS
9	T1A-0109	226.337	43,05	65.638	1.910.285	5.258	29,00%	VIS
10	T1A-0110	194.650	37,25	56.449	2.104.935	5.226	29,00%	VIS
11	T1A-0201	135.802	42,00	39.383	2.240.737	3.233	29,00%	VIP
12	T1A-0202	135.802	42,00	39.383	2.376.539	3.233	29,00%	VIP
13	T1A-0203	135.802	42,00	39.383	2.512.341	3.233	29,00%	VIP
14	T1A-0204	135.802	43,05	39.383	2.648.143	3.155	29,00%	VIP
15	T1A-0205	135.802	43,05	39.383	2.783.945	3.155	29,00%	VIP
16	T1A-0206	135.802	42,10	39.383	2.919.747	3.226	29,00%	VIP
17	T1A-0207	135.802	42,05	39.383	3.055.549	3.230	29,00%	VIP
18	T1A-0208	135.802	42,00	39.383	3.191.351	3.233	29,00%	VIP
19	T1A-0209	135.802	43,05	39.383	3.327.153	3.155	29,00%	VIP
20	T1A-0210	135.802	43,05	39.383	3.462.955	3.155	29,00%	VIP
21	T1A-0301	135.802	42,00	39.383	3.598.757	3.233	29,00%	VIP
22	T1A-0302	135.802	42,00	39.383	3.734.559	3.233	29,00%	VIP
23	T1A-0303	135.802	42,00	39.383	3.870.361	3.233	29,00%	VIP
24	T1A-0304	135.802	43,05	39.383	4.006.163	3.155	29,00%	VIP
25	T1A-0305	135.802	43,05	39.383	4.141.965	3.155	29,00%	VIP
26	T1A-0306	135.802	42,10	39.383	4.277.767	3.226	29,00%	VIP
27	T1A-0307	135.802	42,05	39.383	4.413.569	3.230	29,00%	VIP
28	T1A-0308	135.802	42,00	39.383	4.549.371	3.233	29,00%	VIP
29	T1A-0309	135.802	43,05	39.383	4.685.173	3.155	29,00%	VIP
30	T1A-0310	135.802	43,05	39.383	4.820.975	3.155	29,00%	VIP
31	T1A-0401	135.802	42,00	39.383	4.956.777	3.233	29,00%	VIP

32	T1A-0402	135.802	42.00	39.383	6,092.579	3.233	29.00%	VP
33	T1A-0403	135.802	42.00	39.383	5,228.381	3.233	29.00%	VP
34	T1A-0404	135.802	43.05	39.383	5,364.183	3.155	29.00%	VP
35	T1A-0405	135.802	43.05	39.383	5,489.985	3.155	29.00%	VP
36	T1A-0406	135.802	42.10	39.383	5,635.787	3.226	29.00%	VP
37	T1A-0407	135.802	42.05	39.383	5,771.589	3.230	29.00%	VP
38	T1A-0408	135.802	42.00	39.383	5,907.391	3.233	29.00%	VP
39	T1A-0409	135.802	43.05	39.383	6,043.193	3.155	29.00%	VP
40	T1A-0410	135.802	43.05	39.383	6,178.995	3.155	29.00%	VP
41	T1A-0501	135.802	42.00	39.383	6,314.797	3.233	29.00%	VP
42	T1A-0502	135.802	42.00	39.383	6,450.599	3.233	29.00%	VP
43	T1A-0503	135.802	42.00	39.383	6,586.401	3.233	29.00%	VP
44	T1A-0504	135.802	43.05	39.383	6,722.203	3.155	29.00%	VP
45	T1A-0505	135.802	43.05	39.383	6,858.005	3.155	29.00%	VP
46	T1A-0506	135.802	42.10	39.383	6,993.807	3.226	29.00%	VP
47	T1A-0507	135.802	42.05	39.383	7,129.609	3.230	29.00%	VP
48	T1A-0508	135.802	42.00	39.383	7,265.411	3.233	29.00%	VP
49	T1A-0509	135.802	43.05	39.383	7,401.213	3.155	29.00%	VP
50	T1A-0510	135.802	43.05	39.383	7,537.015	3.155	29.00%	VP
51	T1A-0601	135.802	42.00	39.383	7,672.817	3.233	29.00%	VP
52	T1A-0602	135.802	42.00	39.383	7,808.619	3.233	29.00%	VP
53	T1A-0603	135.802	42.00	39.383	7,944.421	3.233	29.00%	VP
54	T1A-0604	135.802	43.05	39.383	8,080.223	3.155	29.00%	VP
55	T1A-0605	135.802	43.05	39.383	8,216.025	3.155	29.00%	VP
56	T1A-0606	135.802	42.10	39.383	8,351.827	3.226	29.00%	VP
57	T1A-0607	135.802	42.05	39.383	8,487.629	3.230	29.00%	VP
58	T1A-0608	135.802	42.00	39.383	8,623.431	3.233	29.00%	VP
59	T1A-0609	135.802	43.05	39.383	8,759.233	3.155	29.00%	VP
60	T1A-0610	135.802	43.05	39.383	8,895.035	3.155	29.00%	VP
61	T1A-0701	135.802	42.00	39.383	9,030.837	3.233	29.00%	VP
62	T1A-0702	135.802	42.00	39.383	9,166.639	3.233	29.00%	VP
63	T1A-0703	135.802	42.00	39.383	9,302.441	3.233	29.00%	VP
64	T1A-0704	135.802	43.05	39.383	9,438.243	3.155	29.00%	VP
65	T1A-0705	135.802	43.05	39.383	9,574.045	3.155	29.00%	VP
66	T1A-0706	135.802	42.10	39.383	9,709.847	3.226	29.00%	VP
67	T1A-0707	135.802	42.05	39.383	9,845.649	3.230	29.00%	VP
68	T1A-0708	135.802	42.00	39.383	9,981.451	3.233	29.00%	VP
69	T1A-0709	135.802	43.05	39.383	10,117.252	3.155	29.00%	VP
70	T1A-0710	135.802	43.05	39.383	10,253.054	3.155	29.00%	VP
71	T1A-0801	135.802	42.00	39.383	10,388.856	3.233	29.00%	VP
72	T1A-0802	135.802	42.00	39.383	10,524.658	3.233	29.00%	VP
73	T1A-0803	135.802	42.00	39.383	10,660.460	3.233	29.00%	VP
74	T1A-0804	135.802	43.05	39.383	10,796.262	3.155	29.00%	VP

76	T1A-0805	135.802	43,05	39.383	10.932.064	3.155	29,00%	VP
77	T1A-0806	135.802	42,10	39.383	11.067.866	3.226	29,00%	VP
78	T1A-0807	135.802	42,05	39.383	11.203.668	3.230	29,00%	VP
79	T1A-0808	135.802	42,00	39.383	11.339.470	3.233	29,00%	VP
80	T1A-0809	135.802	43,05	39.383	11.475.272	3.155	29,00%	VP
81	T1A-0810	135.802	43,05	39.383	11.611.074	3.155	29,00%	VP
82	T1A-0901	135.802	42,00	39.383	11.746.876	3.233	29,00%	VP
83	T1A-0902	135.802	42,00	39.383	11.882.678	3.233	29,00%	VP
84	T1A-0903	135.802	42,00	39.383	12.018.480	3.233	29,00%	VP
85	T1A-0904	135.802	43,05	39.383	12.154.282	3.155	29,00%	VP
86	T1A-0905	135.802	43,05	39.383	12.290.084	3.155	29,00%	VP
87	T1A-0906	135.802	42,10	39.383	12.425.886	3.226	29,00%	VP
88	T1A-0907	135.802	42,05	39.383	12.561.688	3.230	29,00%	VP
89	T1A-0908	135.802	42,00	39.383	12.697.490	3.233	29,00%	VP
90	T1A-0909	135.802	43,05	39.383	12.833.292	3.155	29,00%	VP
91	T1A-0910	135.802	43,05	39.383	12.969.094	3.155	29,00%	VP
92	T1A-1001	135.802	42,00	39.383	13.104.896	3.233	29,00%	VP
93	T1A-1002	135.802	42,00	39.383	13.240.698	3.233	29,00%	VP
94	T1A-1003	135.802	42,00	39.383	13.376.500	3.233	29,00%	VP
95	T1A-1004	135.802	43,05	39.383	13.512.302	3.155	29,00%	VP
96	T1A-1005	135.802	43,05	39.383	13.648.104	3.155	29,00%	VP
97	T1A-1006	135.802	42,10	39.383	13.783.906	3.226	29,00%	VP
98	T1A-1007	135.802	42,05	39.383	13.919.708	3.230	29,00%	VP
99	T1A-1008	135.802	42,00	39.383	14.055.510	3.233	29,00%	VP
100	T1A-1009	135.802	43,05	39.383	14.191.312	3.155	29,00%	VP
101	T1A-1010	135.802	43,05	39.383	14.327.114	3.155	29,00%	VP
102	T1A-1101	135.802	42,00	39.383	14.462.916	3.233	29,00%	VP
103	T1A-1102	135.802	42,00	39.383	14.598.718	3.233	29,00%	VP
104	T1A-1103	135.802	42,00	39.383	14.734.520	3.233	29,00%	VP
105	T1A-1104	135.802	43,05	39.383	14.870.322	3.155	29,00%	VP
106	T1A-1105	135.802	43,05	39.383	15.006.124	3.155	29,00%	VP
107	T1A-1106	135.802	42,10	39.383	15.141.926	3.226	29,00%	VP
108	T1A-1107	135.802	42,05	39.383	15.277.728	3.230	29,00%	VP
109	T1A-1108	135.802	42,00	39.383	15.413.530	3.233	29,00%	VP
110	T1A-1109	135.802	43,05	39.383	15.549.332	3.155	29,00%	VP
111	T1A-1110	135.802	43,05	39.383	15.685.134	3.155	29,00%	VP
112	T1A-1201	135.802	42,00	39.383	15.820.936	3.233	29,00%	VP
113	T1A-1202	135.802	42,00	39.383	15.956.738	3.233	29,00%	VP
114	T1A-1203	135.802	42,00	39.383	16.092.540	3.233	29,00%	VP
115	T1A-1204	135.802	43,05	39.383	16.228.342	3.155	29,00%	VP
116	T1A-1205	135.802	43,05	39.383	16.364.144	3.155	29,00%	VP
117	T1A-1206	135.802	42,10	39.383	16.499.946	3.226	29,00%	VP
118	T1A-1207	135.802	42,05	39.383	16.635.748	3.230	29,00%	VP

118	T1A-1208	135.802	42.00	39.383	16,771.550	3.233	29.00%	VP
119	T1A-1209	135.802	43.05	39.383	16,907.351	3.155	29.00%	VP
120	T1A-1210	135.802	43.05	39.383	17,043.153	3.155	29.00%	VP
121	T1A-1301	135.802	42.00	39.383	17,178.955	3.233	29.00%	VP
122	T1A-1302	135.802	42.00	39.383	17,314.757	3.233	29.00%	VP
123	T1A-1303	135.802	42.00	39.383	17,450.559	3.233	29.00%	VP
124	T1A-1304	135.802	43.05	39.383	17,586.361	3.155	29.00%	VP
125	T1A-1305	135.802	43.05	39.383	17,722.163	3.155	29.00%	VP
126	T1A-1306	135.802	42.10	39.383	17,857.965	3.226	29.00%	VP
127	T1A-1307	135.802	42.05	39.383	17,993.767	3.230	29.00%	VP
128	T1A-1308	135.802	42.00	39.383	18,129.569	3.233	29.00%	VP
129	T1A-1309	135.802	43.05	39.383	18,265.371	3.155	29.00%	VP
130	T1A-1310	135.802	43.05	39.383	18,401.173	3.155	29.00%	VP
131	T1A-1401	135.802	42.00	39.383	18,536.975	3.233	29.00%	VP
132	T1A-1402	135.802	42.00	39.383	18,672.777	3.233	29.00%	VP
133	T1A-1403	135.802	42.00	39.383	18,808.579	3.233	29.00%	VP
134	T1A-1404	135.802	43.05	39.383	18,944.381	3.155	29.00%	VP
135	T1A-1405	135.802	43.05	39.383	19,080.183	3.155	29.00%	VP
136	T1A-1406	135.802	42.10	39.383	19,215.985	3.226	29.00%	VP
137	T1A-1407	135.802	42.05	39.383	19,351.787	3.230	29.00%	VP
138	T1A-1408	135.802	42.00	39.383	19,487.589	3.233	29.00%	VP
139	T1A-1409	135.802	43.05	39.383	19,623.391	3.155	29.00%	VP
140	T1A-1410	135.802	43.05	39.383	19,759.193	3.155	29.00%	VP
141	T1A-1501	135.802	42.00	39.383	19,894.995	3.233	29.00%	VP
142	T1A-1502	135.802	42.00	39.383	20,030.797	3.233	29.00%	VP
143	T1A-1503	135.802	42.00	39.383	20,166.599	3.233	29.00%	VP
144	T1A-1504	135.802	43.05	39.383	20,302.401	3.155	29.00%	VP
145	T1A-1505	135.802	43.05	39.383	20,438.203	3.155	29.00%	VP
146	T1A-1506	135.802	42.10	39.383	20,574.005	3.226	29.00%	VP
147	T1A-1507	135.802	42.05	39.383	20,709.807	3.230	29.00%	VP
148	T1A-1508	135.802	42.00	39.383	20,845.609	3.233	29.00%	VP
149	T1A-1509	135.802	43.05	39.383	20,981.411	3.155	29.00%	VP
150	T1A-1510	135.802	43.05	39.383	21,117.213	3.155	29.00%	VP
151	T1A-1601	135.802	42.00	39.383	21,253.015	3.233	29.00%	VP
152	T1A-1602	135.802	42.00	39.383	21,388.817	3.233	29.00%	VP
153	T1A-1603	135.802	42.00	39.383	21,524.619	3.233	29.00%	VP
154	T1A-1604	135.802	43.05	39.383	21,660.421	3.155	29.00%	VP
155	T1A-1605	135.802	43.05	39.383	21,796.223	3.155	29.00%	VP
156	T1A-1606	135.802	42.10	39.383	21,932.025	3.226	29.00%	VP
157	T1A-1607	135.802	42.05	39.383	22,067.827	3.230	29.00%	VP
158	T1A-1608	135.802	42.00	39.383	22,203.629	3.233	29.00%	VP
159	T1A-1609	135.802	43.05	39.383	22,339.431	3.155	29.00%	VP
160	T1A-1610	135.802	43.05	39.383	22,475.233	3.155	29.00%	VP

181	T1A-1701	135.802	42.00	39.383	22.611.035	3.233	29,00%	VP
182	T1A-1702	135.802	42.00	39.383	22.746.837	3.233	29,00%	VP
183	T1A-1703	135.802	42.00	39.383	22.882.839	3.233	29,00%	VP
184	T1A-1704	135.802	43,05	39.383	23.018.441	3.155	29,00%	VP
185	T1A-1705	135.802	43,05	39.383	23.154.243	3.155	29,00%	VP
186	T1A-1706	135.802	42,10	39.383	23.290.045	3.228	29,00%	VP
187	T1A-1707	135.802	42,05	39.383	23.425.847	3.230	29,00%	VP
188	T1A-1708	135.802	42,00	39.383	23.561.649	3.233	29,00%	VP
189	T1A-1709	135.802	43,05	39.383	23.697.451	3.155	29,00%	VP
190	T1A-1710	135.802	43,05	39.383	23.833.253	3.155	29,00%	VP
191	T1A-1801	135.802	42,00	39.383	23.969.055	3.233	29,00%	VP
192	T1A-1802	135.802	42,00	39.383	24.104.857	3.233	29,00%	VP
193	T1A-1803	135.802	42,00	39.383	24.240.659	3.233	29,00%	VP
194	T1A-1804	135.802	43,05	39.383	24.376.461	3.155	29,00%	VP
195	T1A-1805	226.337	43,05	65.638	24.602.786	5.258	29,00%	VIS
196	T1A-1806	226.337	42,10	65.638	24.829.135	5.376	29,00%	VIS
197	T1A-1807	226.337	42,05	65.638	25.055.472	5.383	29,00%	VIS
198	T1A-1808	226.337	42,00	65.638	25.281.809	5.389	29,00%	VIS
199	T1A-1809	226.337	43,05	65.638	25.508.148	5.258	29,00%	VIS
200	T1A-1810	226.337	43,05	65.638	25.734.483	5.258	29,00%	VIS
201	T1A-1901	135.802	42,00	39.383	25.870.285	3.233	29,00%	VP
202	T1A-1902	135.802	42,00	39.383	26.006.087	3.233	29,00%	VP
203	T1A-1903	135.802	42,00	39.383	26.141.889	3.233	29,00%	VP
204	T1A-1904	135.802	43,05	39.383	26.277.691	3.155	29,00%	VP
205	T1A-1905	135.802	43,05	39.383	26.413.493	3.155	29,00%	VP
206	T1A-1906	135.802	42,10	39.383	26.549.295	3.228	29,00%	VP
207	T1A-1907	135.802	42,05	39.383	26.685.097	3.230	29,00%	VP
208	T1A-1908	135.802	42,00	39.383	26.820.899	3.233	29,00%	VP
209	T1A-1909	135.802	43,05	39.383	26.956.701	3.155	29,00%	VP
210	T1A-1910	135.802	43,05	39.383	27.092.503	3.155	29,00%	VP
211	T1A-2001	135.802	42,00	39.383	27.228.305	3.233	29,00%	VP
212	T1A-2002	135.802	42,00	39.383	27.364.107	3.233	29,00%	VP
213	T1A-2003	135.802	42,00	39.383	27.499.909	3.233	29,00%	VP
214	T1A-2004	135.802	43,05	39.383	27.635.711	3.155	29,00%	VP
215	T1A-2005	135.802	43,05	39.383	27.771.513	3.155	29,00%	VP
216	T1A-2006	135.802	42,10	39.383	27.907.315	3.228	29,00%	VP
217	T1A-2007	135.802	42,05	39.383	28.043.117	3.230	29,00%	VP
218	T1A-2008	135.802	42,00	39.383	28.178.919	3.233	29,00%	VP
219	T1A-2009	135.802	43,05	39.383	28.314.721	3.155	29,00%	VP
220	T1A-2010	135.802	43,05	39.383	28.450.523	3.155	29,00%	VP
221	T2A-0101	194.650	36,20	56.449	28.645.173	5.377	29,00%	VIS
222	T2A-0102	194.650	36,20	56.449	28.839.823	5.377	29,00%	VIS
223	T2A-0103	194.650	36,20	56.449	29.034.473	5.377	29,00%	VIS

284	T2A-0104	184.650	37.25	56.449	29,229.123	5.226	29.00%	VS
285	T2A-0105	226.337	43.05	65.638	29,455.480	5.258	29.00%	VS
286	T2A-0106	226.337	42.10	65.638	29,681.797	5.376	29.00%	VS
287	T2A-0107	226.337	42.05	65.638	29,908.134	5.383	29.00%	VS
288	T2A-0108	226.337	42.00	65.638	30,134.471	5.389	29.00%	VS
289	T2A-0109	226.337	43.05	65.638	30,360.807	5.258	29.00%	VS
290	T2A-0110	194.650	37.25	56.449	30,555.457	5.226	29.00%	VS
291	T2A-0201	135.802	42.00	39.383	30,691.259	3.233	29.00%	VP
292	T2A-0202	135.802	42.00	39.383	30,827.081	3.233	29.00%	VP
293	T2A-0203	135.802	42.00	39.383	30,962.883	3.233	29.00%	VP
294	T2A-0204	135.802	43.05	39.383	31,098.665	3.155	29.00%	VP
295	T2A-0205	135.802	43.05	39.383	31,234.467	3.155	29.00%	VP
296	T2A-0206	135.802	42.10	39.383	31,370.269	3.226	29.00%	VP
297	T2A-0207	135.802	42.05	39.383	31,506.071	3.230	29.00%	VP
298	T2A-0208	135.802	42.00	39.383	31,641.873	3.233	29.00%	VP
299	T2A-0209	135.802	43.05	39.383	31,777.675	3.155	29.00%	VP
300	T2A-0210	135.802	43.05	39.383	31,913.477	3.155	29.00%	VP
301	T2A-0301	135.802	42.00	39.383	32,049.279	3.233	29.00%	VP
302	T2A-0302	135.802	42.00	39.383	32,185.081	3.233	29.00%	VP
303	T2A-0303	135.802	42.00	39.383	32,320.883	3.233	29.00%	VP
304	T2A-0304	135.802	43.05	39.383	32,456.685	3.155	29.00%	VP
305	T2A-0305	135.802	43.05	39.383	32,592.487	3.155	29.00%	VP
306	T2A-0306	135.802	42.10	39.383	32,728.289	3.226	29.00%	VP
307	T2A-0307	135.802	42.05	39.383	32,864.091	3.230	29.00%	VP
308	T2A-0308	135.802	42.00	39.383	32,999.893	3.233	29.00%	VP
309	T2A-0309	135.802	43.05	39.383	33,135.695	3.155	29.00%	VP
310	T2A-0310	135.802	43.05	39.383	33,271.497	3.155	29.00%	VP
311	T2A-0401	135.802	42.00	39.383	33,407.299	3.233	29.00%	VP
312	T2A-0402	135.802	42.00	39.383	33,543.101	3.233	29.00%	VP
313	T2A-0403	135.802	42.00	39.383	33,678.903	3.233	29.00%	VP
314	T2A-0404	135.802	43.05	39.383	33,814.705	3.155	29.00%	VP
315	T2A-0405	135.802	43.05	39.383	33,950.507	3.155	29.00%	VP
316	T2A-0406	135.802	42.10	39.383	34,086.309	3.226	29.00%	VP
317	T2A-0407	135.802	42.05	39.383	34,222.111	3.230	29.00%	VP
318	T2A-0408	135.802	42.00	39.383	34,357.913	3.233	29.00%	VP
319	T2A-0409	135.802	43.05	39.383	34,493.715	3.155	29.00%	VP
320	T2A-0410	135.802	43.05	39.383	34,629.517	3.155	29.00%	VP
321	T2A-0501	135.802	42.00	39.383	34,765.319	3.233	29.00%	VP
322	T2A-0502	135.802	42.00	39.383	34,901.121	3.233	29.00%	VP
323	T2A-0503	135.802	42.00	39.383	35,036.923	3.233	29.00%	VP
324	T2A-0504	135.802	43.05	39.383	35,172.725	3.155	29.00%	VP
325	T2A-0505	135.802	43.05	39.383	35,308.527	3.155	29.00%	VP
326	T2A-0506	135.802	42.10	39.383	35,444.329	3.226	29.00%	VP

247	T2A-0507	135.802	42.05	39.383	35.580.131	3.230	29.00%	VP
248	T2A-0508	135.802	42.00	39.383	35.715.933	3.233	29.00%	VP
249	T2A-0509	135.802	43.05	39.383	35.851.735	3.155	29.00%	VP
250	T2A-0510	135.802	43.05	39.383	35.987.537	3.155	29.00%	VP
251	T2A-0601	135.802	42.00	39.383	36.123.339	3.233	29.00%	VP
252	T2A-0602	135.802	42.00	39.383	36.259.141	3.233	29.00%	VP
253	T2A-0603	135.802	42.00	39.383	36.394.943	3.233	29.00%	VP
254	T2A-0604	135.802	43.05	39.383	36.530.745	3.155	29.00%	VP
255	T2A-0605	135.802	43.05	39.383	36.666.547	3.155	29.00%	VP
256	T2A-0606	135.802	42.10	39.383	36.802.349	3.226	29.00%	VP
257	T2A-0607	135.802	42.05	39.383	36.938.151	3.230	29.00%	VP
258	T2A-0608	135.802	42.00	39.383	37.073.953	3.233	29.00%	VP
259	T2A-0609	135.802	43.05	39.383	37.209.755	3.155	29.00%	VP
260	T2A-0610	135.802	43.05	39.383	37.345.557	3.155	29.00%	VP
261	T2A-0701	135.802	42.00	39.383	37.481.359	3.233	29.00%	VP
262	T2A-0702	135.802	42.00	39.383	37.617.161	3.233	29.00%	VP
263	T2A-0703	135.802	42.00	39.383	37.752.963	3.233	29.00%	VP
264	T2A-0704	135.802	43.05	39.383	37.888.765	3.155	29.00%	VP
265	T2A-0705	135.802	43.05	39.383	38.024.567	3.155	29.00%	VP
266	T2A-0706	135.802	42.10	39.383	38.160.369	3.226	29.00%	VP
267	T2A-0707	135.802	42.05	39.383	38.296.171	3.230	29.00%	VP
268	T2A-0708	135.802	42.00	39.383	38.431.973	3.233	29.00%	VP
269	T2A-0709	135.802	43.05	39.383	38.567.775	3.155	29.00%	VP
270	T2A-0710	135.802	43.05	39.383	38.703.577	3.155	29.00%	VP
271	T2A-0801	135.802	42.00	39.383	38.839.379	3.233	29.00%	VP
272	T2A-0802	135.802	42.00	39.383	38.975.181	3.233	29.00%	VP
273	T2A-0803	135.802	42.00	39.383	39.110.983	3.233	29.00%	VP
274	T2A-0804	135.802	43.05	39.383	39.246.785	3.155	29.00%	VP
275	T2A-0805	135.802	43.05	39.383	39.382.587	3.155	29.00%	VP
276	T2A-0806	135.802	42.10	39.383	39.518.389	3.226	29.00%	VP
277	T2A-0807	135.802	42.05	39.383	39.654.191	3.230	29.00%	VP
278	T2A-0808	135.802	42.00	39.383	39.789.993	3.233	29.00%	VP
279	T2A-0809	135.802	43.05	39.383	39.925.795	3.155	29.00%	VP
280	T2A-0810	135.802	43.05	39.383	40.061.597	3.155	29.00%	VP
281	T2A-0901	135.802	42.00	39.383	40.197.399	3.233	29.00%	VP
282	T2A-0902	135.802	42.00	39.383	40.333.201	3.233	29.00%	VP
283	T2A-0903	135.802	42.00	39.383	40.469.003	3.233	29.00%	VP
284	T2A-0904	135.802	43.05	39.383	40.604.805	3.155	29.00%	VP
285	T2A-0905	135.802	43.05	39.383	40.740.607	3.155	29.00%	VP
286	T2A-0906	135.802	42.10	39.383	40.876.409	3.226	29.00%	VP
287	T2A-0907	135.802	42.05	39.383	41.012.211	3.230	29.00%	VP
288	T2A-0908	135.802	42.00	39.383	41.148.013	3.233	29.00%	VP
289	T2A-0909	135.802	43.05	39.383	41.283.815	3.155	29.00%	VP

286	T2A-0910	135.802	43,05	39.383	41.419.617	3.155	29,00%	VP
287	T2A-1001	135.802	42,00	39.383	41.555.419	3.233	29,00%	VP
288	T2A-1002	135.802	42,00	39.383	41.691.221	3.233	29,00%	VP
289	T2A-1003	135.802	42,00	39.383	41.827.023	3.233	29,00%	VP
290	T2A-1004	135.802	43,05	39.383	41.962.825	3.155	29,00%	VP
291	T2A-1005	135.802	43,05	39.383	42.098.627	3.155	29,00%	VP
292	T2A-1006	135.802	42,10	39.383	42.234.429	3.226	29,00%	VP
293	T2A-1007	135.802	42,05	39.383	42.370.231	3.230	29,00%	VP
294	T2A-1008	135.802	42,00	39.383	42.506.033	3.233	29,00%	VP
295	T2A-1009	135.802	43,05	39.383	42.641.835	3.155	29,00%	VP
296	T2A-1010	135.802	43,05	39.383	42.777.637	3.155	29,00%	VP
297	T2A-1101	135.802	42,00	39.383	42.913.439	3.233	29,00%	VP
298	T2A-1102	135.802	42,00	39.383	43.049.241	3.233	29,00%	VP
299	T2A-1103	135.802	42,00	39.383	43.185.043	3.233	29,00%	VP
300	T2A-1104	135.802	43,05	39.383	43.320.845	3.155	29,00%	VP
301	T2A-1105	135.802	43,05	39.383	43.456.647	3.155	29,00%	VP
302	T2A-1106	135.802	42,10	39.383	43.592.449	3.226	29,00%	VP
303	T2A-1107	135.802	42,05	39.383	43.728.251	3.230	29,00%	VP
304	T2A-1108	135.802	42,00	39.383	43.864.053	3.233	29,00%	VP
305	T2A-1109	135.802	43,05	39.383	43.999.855	3.155	29,00%	VP
306	T2A-1110	135.802	43,05	39.383	44.135.657	3.155	29,00%	VP
307	T2A-1201	135.802	42,00	39.383	44.271.459	3.233	29,00%	VP
308	T2A-1202	135.802	42,00	39.383	44.407.261	3.233	29,00%	VP
309	T2A-1203	135.802	42,00	39.383	44.543.063	3.233	29,00%	VP
310	T2A-1204	135.802	43,05	39.383	44.678.865	3.155	29,00%	VP
311	T2A-1205	135.802	43,05	39.383	44.814.667	3.155	29,00%	VP
312	T2A-1206	135.802	42,10	39.383	44.950.469	3.226	29,00%	VP
313	T2A-1207	135.802	42,05	39.383	45.086.271	3.230	29,00%	VP
314	T2A-1208	135.802	42,00	39.383	45.222.073	3.233	29,00%	VP
315	T2A-1209	135.802	43,05	39.383	45.357.875	3.155	29,00%	VP
316	T2A-1210	135.802	43,05	39.383	45.493.677	3.155	29,00%	VP
317	T2A-1301	135.802	42,00	39.383	45.629.479	3.233	29,00%	VP
318	T2A-1302	135.802	42,00	39.383	45.765.281	3.233	29,00%	VP
319	T2A-1303	135.802	42,00	39.383	45.901.083	3.233	29,00%	VP
320	T2A-1304	135.802	43,05	39.383	46.036.885	3.155	29,00%	VP
321	T2A-1305	135.802	43,05	39.383	46.172.687	3.155	29,00%	VP
322	T2A-1306	135.802	42,10	39.383	46.308.489	3.226	29,00%	VP
323	T2A-1307	135.802	42,05	39.383	46.444.291	3.230	29,00%	VP
324	T2A-1308	135.802	42,00	39.383	46.580.093	3.233	29,00%	VP
325	T2A-1309	135.802	43,05	39.383	46.715.895	3.155	29,00%	VP
326	T2A-1310	135.802	43,05	39.383	46.851.697	3.155	29,00%	VP
327	T2A-1401	135.802	42,00	39.383	46.987.499	3.233	29,00%	VP
328	T2A-1402	135.802	42,00	39.383	47.123.300	3.233	29,00%	VP

333	T2A-1403	135.802	42.00	39.383	47,259.102	3.233	29.00%	VP
334	T2A-1404	135.802	43.05	39.383	47,394.904	3.155	29.00%	VP
335	T2A-1405	135.802	43.05	39.383	47,530.706	3.155	29.00%	VP
336	T2A-1406	135.802	42.10	39.383	47,666.508	3.226	29.00%	VP
337	T2A-1407	135.802	42.05	39.383	47,802.310	3.230	29.00%	VP
338	T2A-1408	135.802	42.00	39.383	47,938.112	3.233	29.00%	VP
339	T2A-1409	135.802	43.05	39.383	48,073.914	3.155	29.00%	VP
340	T2A-1410	135.802	43.05	39.383	48,209.716	3.155	29.00%	VP
341	T2A-1501	135.802	42.00	39.383	48,345.518	3.233	29.00%	VP
342	T2A-1502	135.802	42.00	39.383	48,481.320	3.233	29.00%	VP
343	T2A-1503	135.802	42.00	39.383	48,617.122	3.233	29.00%	VP
344	T2A-1504	135.802	43.05	39.383	48,752.924	3.155	29.00%	VP
345	T2A-1505	135.802	43.05	39.383	48,888.726	3.155	29.00%	VP
346	T2A-1506	135.802	42.10	39.383	49,024.528	3.226	29.00%	VP
347	T2A-1507	135.802	42.05	39.383	49,160.330	3.230	29.00%	VP
348	T2A-1508	135.802	42.00	39.383	49,296.132	3.233	29.00%	VP
349	T2A-1509	135.802	43.05	39.383	49,431.934	3.155	29.00%	VP
350	T2A-1510	135.802	43.05	39.383	49,567.736	3.155	29.00%	VP
351	T2A-1601	135.802	42.00	39.383	49,703.538	3.233	29.00%	VP
352	T2A-1602	135.802	42.00	39.383	49,839.340	3.233	29.00%	VP
353	T2A-1603	135.802	42.00	39.383	49,975.142	3.233	29.00%	VP
354	T2A-1604	135.802	43.05	39.383	50,110.944	3.155	29.00%	VP
355	T2A-1605	135.802	43.05	39.383	50,246.746	3.155	29.00%	VP
356	T2A-1606	135.802	42.10	39.383	50,382.548	3.226	29.00%	VP
357	T2A-1607	135.802	42.05	39.383	50,518.350	3.230	29.00%	VP
358	T2A-1608	135.802	42.00	39.383	50,654.152	3.233	29.00%	VP
359	T2A-1609	135.802	43.05	39.383	50,789.954	3.155	29.00%	VP
360	T2A-1610	135.802	43.05	39.383	50,925.756	3.155	29.00%	VP
361	T2A-1701	135.802	42.00	39.383	51,061.558	3.233	29.00%	VP
362	T2A-1702	135.802	42.00	39.383	51,197.360	3.233	29.00%	VP
363	T2A-1703	135.802	42.00	39.383	51,333.162	3.233	29.00%	VP
364	T2A-1704	135.802	43.05	39.383	51,468.964	3.155	29.00%	VP
365	T2A-1705	135.802	43.05	39.383	51,604.766	3.155	29.00%	VP
366	T2A-1706	135.802	42.10	39.383	51,740.568	3.226	29.00%	VP
367	T2A-1707	135.802	42.05	39.383	51,876.370	3.230	29.00%	VP
368	T2A-1708	135.802	42.00	39.383	52,012.172	3.233	29.00%	VP
369	T2A-1709	135.802	43.05	39.383	52,147.974	3.155	29.00%	VP
370	T2A-1710	135.802	43.05	39.383	52,283.776	3.155	29.00%	VP
371	T2A-1801	135.802	42.00	39.383	52,419.578	3.233	29.00%	VP
372	T2A-1802	135.802	42.00	39.383	52,555.380	3.233	29.00%	VP
373	T2A-1803	135.802	42.00	39.383	52,691.182	3.233	29.00%	VP
374	T2A-1804	135.802	43.05	39.383	52,826.984	3.155	29.00%	VP
375	T2A-1805	226.337	43.05	65.638	53,063.321	5.258	29.00%	VP

376	T2A-1806	226.337	42,10	65.638	53.279.658	5.375	29,00%	VB
377	T2A-1807	226.337	42,05	65.638	53.505.995	5.383	29,00%	VB
378	T2A-1808	226.337	42,00	65.638	53.732.332	5.389	29,00%	VB
379	T2A-1809	226.337	43,05	65.638	53.958.669	5.258	29,00%	VB
380	T2A-1810	226.337	43,05	65.638	54.185.006	5.258	29,00%	VB
381	T2A-1901	135.802	42,00	39.383	54.320.808	3.233	29,00%	VP
382	T2A-1902	135.802	42,00	39.383	54.456.510	3.233	29,00%	VP
383	T2A-1903	135.802	42,00	39.383	54.592.412	3.233	29,00%	VP
384	T2A-1904	135.802	43,05	39.383	54.728.214	3.155	29,00%	VP
385	T2A-1905	135.802	43,05	39.383	54.864.016	3.155	29,00%	VP
386	T2A-1906	135.802	42,10	39.383	54.999.818	3.226	29,00%	VP
387	T2A-1907	135.802	42,05	39.383	55.135.620	3.230	29,00%	VP
388	T2A-1908	135.802	42,00	39.383	55.271.422	3.233	29,00%	VP
389	T2A-1909	135.802	43,05	39.383	55.407.223	3.155	29,00%	VP
390	T2A-1910	135.802	43,05	39.383	55.543.025	3.155	29,00%	VP
391	T2A-2001	135.802	42,00	39.383	55.678.827	3.233	29,00%	VP
392	T2A-2002	135.802	42,00	39.383	55.814.629	3.233	29,00%	VP
393	T2A-2003	135.802	42,00	39.383	55.950.431	3.233	29,00%	VP
394	T2A-2004	135.802	43,05	39.383	56.086.233	3.155	29,00%	VP
395	T2A-2005	135.802	43,05	39.383	56.222.035	3.155	29,00%	VP
396	T2A-2006	135.802	42,10	39.383	56.357.837	3.226	29,00%	VP
397	T2A-2007	135.802	42,05	39.383	56.493.639	3.230	29,00%	VP
398	T2A-2008	135.802	42,00	39.383	56.629.441	3.233	29,00%	VP
399	T2A-2009	135.802	43,05	39.383	56.765.243	3.155	29,00%	VP
400	T2A-2010	135.802	43,05	39.383	56.901.045	3.155	29,00%	VP
401								
402								
403								
404								
405								
406								
407								
408								
409								
410								
411								
412								
413								
414								
415								
416								
417								
418								

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 6F6BFD81-1D48-408C-9CA6-12226FE3EA73	Estado: Completado
Asunto: Complete con DocuSign: ANEXO FINANCIERO ARTTICO.pdf, ANEXO VENTAS ARTTICO.pdf, PM05-FO86 Radica...	
Sobre de origen:	
Páginas del documento: 18	Firmas: 6
Páginas del certificado: 4	Iniciales: 0
Firma guiada: Activado	Autor del sobre:
Sello del identificador del sobre: Activado	VICTOR HUGO OVIEDO MOLINA
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco	AV CR 9 101 67 OFICINA 602
	nil
	Bogota, WA 110231
	victoroviedo@galias.com.co
	Dirección IP: 181.79.16.156

Seguimiento de registro

Estado: Original	Titular: VICTOR HUGO OVIEDO MOLINA	Ubicación: DocuSign
17-06-25 10:36	victoroviedo@galias.com.co	

Eventos de firmante

Liliana Sanchez
lilianasanchezp@galias.com.co
constructora las galias sas
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Firma



Adopción de firma: Dibujada en dispositivo
Utilizando dirección IP: 181.79.16.156

Fecha y hora

Enviado: 17-06-25 | 10:39
Visto: 17-06-25 | 11:10
Firmado: 17-06-25 | 11:12

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 17-06-25 | 11:10
ID: c103c341-8e80-44b4-a021-17ee21f7cb94

Victor Hugo Oviedo
victoroviedo@galias.com.co
Jefe, Trámites de Proyectos
CONSTRUCTORA LAS GALIAS
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Victor Hugo Oviedo

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 181.79.16.156

Enviado: 17-06-25 | 10:39
Visto: 17-06-25 | 10:39
Firmado: 17-06-25 | 10:40

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 17-06-25 | 10:39
ID: fda5a8d4-86a9-42a2-a721-d691273b0d50

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

17-06-25 | 10:39

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Certificado entregado	Seguridad comprobada	17-06-25 10:39
Firma completada	Seguridad comprobada	17-06-25 10:40
Completado	Seguridad comprobada	17-06-25 11:12

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Divulgación de firma y Registro electrónicos		

Advertencia: El presente documento es confidencial y puede contener datos personales que a la vez pueden ser sensibles, en consecuencia si usted recibe por error este correo al no ser el titular de los datos o del correo o tiene acceso a este, por cualquier medio sin autorización previa, escrita y expresa del remitente, se prohíbe y no se permite divulgarla, retenerla, grabarla, reproducirla, manipularla, aprovecharla con cualquier propósito o realizar cualquier actuación que cause perjuicio o infrinja el derecho a la intimidad o el secreto profesional, en el caso que aplique este último, de acuerdo a lo señalado en el Art. 15, 29 y 74 Constitución Política de Colombia, en concordancia con la ley 1581 de 2012 y los artículos 306, 307 y 308 del Código Penal o las normas que las modifiquen o sustituyan. ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o mediante el correo electrónico previamente informado o informado en el presente documento, entre otros, aceptados legalmente, en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de la parte receptora del presente documento, que podrá denominarse según corresponda como: EL CLIENTE, EL CONTRATISTA, EL TRABAJADOR, EL PROVEEDOR, o según lo determinen los documento que se firman electrónicamente, así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que previamente han informado las partes como el correo electrónico o email, que lo identifica para efectos del presente negocio jurídico y los documentos que se pacten y crucen entre las partes, no obstante CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S podrá remitir todo tipo de comunicaciones, notificaciones, contratos y en general todo tipo de documentos desde cualquier correo corporativo autorizado para estos efectos, lo cual tendrá plena validez. Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica, entendida esta como la firma que haga a través del correo electrónico o email de documentos enviados a estos, entre otras, tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, según lo que suministre el cliente o la parte correspondiente, podrá manejarse correo electrónico y/o códigos y/o contraseñas y/o datos biométricos y/o claves criptográficas privadas. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, contratos otrosí y/o cualquier documento firmados en la plataforma o software o programa correspondiente que señale para tal efecto CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen, así como en la regulación establecida en normas concordantes. Parágrafo 2: Las partes firmantes electrónicamente aceptan y reconocen como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o desde el correo electrónico antes informado o en este documento, entendiendo el correo electrónico como un mecanismo de autenticación, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica o los correos electrónicos, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos de la PARTES FIRMANTE. Para dichas firmas electrónicas, especialmente en lo referente a los correos electrónicos, las partes se comprometen a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S y las partes del presente documento. Parágrafo 3: Para

cualquier cambio o modificación de los correos electrónicos suministrados por LA PARTE FIRMANTE receptora, ésta deberá informarlo a la CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S disponga para tal fin. Parágrafo 4: Las partes firmantes damos nuestro consentimiento de aceptar el presente acuerdo y de que los datos e información previamente suministrado corresponde a la verdad y la realidad jurídica, así mismo manifestamos que el correo electrónico suministrado identifica plenamente a la persona firmante y es la misma que lo suministra existiendo plena identidad, lo cual manifestamos bajo la gravedad de juramento. Parágrafo 5: Las partes firmantes electrónicamente, hemos entendido en qué consiste la firma electrónica y sus mecanismos, es decir, entendemos que a través de medios tecnológicos damos nuestro consentimiento y manifestamos nuestra voluntad para aceptar o negar los términos, condiciones, acuerdos, contratos y en general los documentos cruzados entre las partes y que esta manifestación electrónica se conoce como firma electrónica, lo cual obliga a las partes en igual forma que si se hubieran suscrito en físico, por lo que las partes firmantes no pueden alegar posterior a la aceptación del presente acuerdo, desconocimiento en los mecanismos utilizados para dar su consentimiento, puesto que he recibido de parte de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S toda la información necesaria para entender el mecanismo y la forma de dar su consentimiento, y por eso se acepta el presente acuerdo, luego de leerlo, así como luego de haber leído y aceptado los términos de la plataforma tecnológica por la cual se manifiesta la voluntad por las partes. No obstante se le advierte a las partes que si tienen alguna duda, se abstengan de firmar el presente acuerdo y los documentos cruzados electrónicamente hasta tanto esté segura de comprender el mecanismo y haya leído y recibido toda la información necesaria y suministrada, puesto que una vez aceptado no se podrá alegar el desconocimiento del mismo, en el entendido que recibió y comprendió toda la información y así la acepta. Parágrafo 6: Las partes aceptan que el presente acuerdo podrá ser modificado por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, sin afectar derechos fundamentales, ni adquiridos, cuando las condiciones jurídicas y tecnológicas lo requieran. Parágrafo 7: Cualquier controversia, diferencia, disputa, reclamo o similares, que surjan entre las partes con ocasión del presente acuerdo, serán sometidos a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará a las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual decidirá en derecho. Parágrafo 8: Las partes autorizan el tratamiento de datos personales, de acuerdo a la ley y a la Política de Tratamiento de Datos de cada parte con fines comerciales legales y publicitarios, en caso de estar obligados o tener una, para el caso de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, se pueden consultar en www.galias.com.co, la parte que este obligada o que tenga una política y no este publicada en su página web deberá remitirla a la otra, con la firma del presente acuerdo. Parágrafo 9: Prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo: Serán justas causas, para dar por terminado el presente acuerdo, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional (condición resolutoria expresa) de la Constructora Las Galias S.A.S cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO o por la decisión discrecional y autónoma del Oficial de Cumplimiento, cuando determine que existe algún riesgo para CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, de cualquier naturaleza, , lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia de Sociedades.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN				
1	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente - Constructor, Promotor.		
2	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3		
		Dirección	Carrera 15 No. 82-99	Ciudad Bogotá
		Correo Electrónico		fschwitter@alianza.com.co
3	Fideicomitente/Promotor	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S identificada con NIT. 800.161.633-4		
		Dirección	Carrera 9 No 101-67	Ciudad Bogotá D.C.
		Correo Electrónico		notificaciones@galias.com.co
		Porcentaje de Participación		100%
4	Constructor Responsable	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S identificada con NIT. 800.161.633-4		
		Dirección	Carrera 9 No 101-67	Ciudad Bogotá D.C.
		Correo Electrónico		notificaciones@galias.com.co
5	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión" y para efectos de este contrato el beneficiario será el mismo Fideicomitente.		
6	Denominación del Fideicomiso	Villemar Fontibón		
7	Inmueble	Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, sobre el cual, una vez desenglobado, se desarrollarán tres proyectos inmobiliarios, Sabanti, Manzana 2 y Foretti-Ciudad Hayuelos, este último respecto del cual, será regulado su Periodo Constructivo a través del presente Fideicomiso Inmobiliario.		
8	Proyecto	Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por mil doscientas (1.200) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y que se desarrollará en dos (2) fases(s), comercializadas y distribuidas así:		
		Fase A: compuesta por dos torres correspondientes a la Torre 1 con doscientos ochenta (280) apartamentos y la torre 4 con trescientos veinte (320) apartamentos.).		
		Fase B compuesta por dos torres: Torre 2, con trescientos veinte (320) apartamentos y Torre 3 compuesta por doscientos ochenta (280) apartamentos		
9	Vigencia Periodo Pre - Constructivo (Preventas)	El Periodo Pre-Constructivo de cada fase del Proyecto se está adelantando a través del Encargo Fiduciario de Preventas.		
10.	Vigencia Periodo Constructivo	Para cada fase del Proyecto es de veinticuatro(24) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio de cada fase del Proyecto. Dicho plazo será prorrogable automáticamente por una vez y por un período igual al inicial, para cada fase.		



11.	Cláusulas limitativas	• <u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u> • <u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u> • <u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u> • <u>Numeral 17 - Cesión del Contrato.</u>
12.	Condiciones de Inicio	El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio: A. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmuebles fueron adquiridos con el lleno de las formalidades que la ley exige. El titular jurídico del Inmueble podrá ser: i) el mismo Fideicomitente o del Constructor responsable; ii) Un vehículo o sociedad en la que el Fideicomitente o Constructor tenga el control o iii) un Fideicomiso Inmobiliario en donde el Fideicomitente o Constructor Responsable detente la calidad de fideicomitente o dicho fideicomitente podrá ser cualquier tercero que cumpla con los requisitos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y las políticas de Alianza, en caso de que el tercero no pueda ser vinculado, deberá ser justificado. Adicionalmente el Fideicomitente, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la titularidad o transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) el estudio de títulos realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, para lo cual se podrá remitir hoja de vida, tarjeta profesional, y antecedentes disciplinarios, para ser incluido en el listado de profesionales autorizados, en caso de que el solicitado por el Fideicomitente no se encuentre en la relación de abogados externos de Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s). B. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos: - Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Fideicomitente o Constructor o el fideicomitente del Fideicomiso Lote. - La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. - Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto debidamente suscrita por el



	representante legal del Fideicomitente o Constructor. En esta misma certificación deberá indicar si la factibilidad financiera del Proyecto se mantiene respecto del documento inicialmente aportado. En el evento en que se modifique la factibilidad, aportar la que corresponda. C. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos: Certificación de Alianza como administradora del Encargo Fiduciario De Preventas en la que conste lo siguiente: - Relación y cumplimiento por parte del Fideicomitente – Constructor Responsable en su calidad de constituyente de las condiciones giro previstas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. - El valor total de los recursos recibidos en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas, y el valor que será entregado al Fideicomiso, una vez cumplidas las condiciones para dicha entrega conforme al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. - Relación que contenga un listado con las personas vinculadas al Proyecto en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas, con su identificación, información de contacto y de las unidades inmobiliarias del Proyecto respecto de las cuales se encuentran vinculadas cada una de dichas personas. - Relación de cartera de las personas vinculadas al Proyecto al Encargo Fiduciario de Preventas en donde se indiquen los montos y las fechas de los pagos realizados de cada uno de dichas personas, en desarrollo del Encargo Fiduciario de Preventas y que serán transferidos al Fideicomiso. - Que los recursos administrados en el Encargo Fiduciario de Preventas han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto. - La suscripción del Contrato de Adhesión por parte de los terceros vinculados al Proyecto, a través de la cual manifiesten que los recursos que ellos entregaron serán administrados a través del Fideicomiso Inmobiliario. Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Inicio, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Inicio, cuando aplique. D. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia
--	---



		Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un fondo de capital privado, fondo de inversión colectiva o un inversionista de carácter institucional similar, que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas institucionales, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo o inversionista se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un patrimonio autónomo que esté debidamente constituido en Colombia conforme a la normatividad aplicable, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho patrimonio se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o (iv) el aporte de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del Proyecto por parte del Fideicomitente o Constructor Responsable al encargo fiduciario; y/o (v) la entrega de una certificación del representante legal del Fideicomitente o Constructor Responsable y su contador o revisor fiscal declarando la existencia de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del proyecto. E. Otras - Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión. En todo caso se entregarán los recursos de los Adquirentes que se encuentren identificados y acreditados.
13	Título Jurídico a los Adquirentes Adherentes	Beneficio de Área _____ Compra Venta <u> X </u>
14	El Fideicomitente Constructor es el mismo Promotor	Si X no _____
15	Administrador de Cuenta	Nombre: Nidia Moreno C.C. 52.716.957 Tel. 3214784149 Correo: nidiamoreno@galias.com.co No obstante, la designación de la anterior persona como administrador de cuenta, podrá ser removido en cualquier momento o reemplazado con una simple instrucción por correo electrónico



	escrita a Alianza del representante legal o apoderado del Fideicomitente - Constructor
--	--

Consideraciones

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre Construcciones Los Sauces Ltda. en calidad de Fideicomitente A, Constructora Las Galias S.A. en calidad de Fideicomitente B, y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos (en adelante el Contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Villemar Fontibón (En adelante "el Fideicomiso").

SEGUNDA: Que en el contrato fiduciario constitutivo del Fideicomiso Villemar Fontibón se estableció que al cumplimiento de unas condiciones especiales contenidas en el Contrato de Fiducia, pactadas entre los Fideicomitentes, el Fideicomitente B sería registrado como titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso, por lo cual a la fecha de firma del presente contrato el único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso es Constructora Las Galias S.A.S

TERCERA: Que el Fideicomitente está interesado en desarrollar tres (3) proyectos inmobiliarios, los cuales se llevarán a cabo sobre los lotes útiles resultantes de las urbanizaciones que se constituyan sobre el Inmueble, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-267999 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicado en la Carrera 96C No. 16G-01 del Barrio Fontibón, el cual hace parte del patrimonio autónomo que por el presente documento se modifica integralmente, Fideicomiso Villemar Fontibón.

Los proyectos a desarrollar son los siguientes: Sabanti, Manzana 2 y Foretti – Ciudad Hayuelos, más las zonas de cesión las cuales serán parques y equipamiento.

CUARTA: Que, en virtud de lo anterior, el Fideicomitente ha instruido a la Fiduciaria para suscribir la modificación integral al contrato constitutivo del Fideicomiso Villemar Fontibón, con el fin de adaptar su objeto y finalidad a un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria para el desarrollo del Periodo Constructivo del Proyecto Foretti – Ciudad Hayuelos, conformado de la siguiente manera:

Proyecto Foretti – Ciudad Hayuelos (en adelante el Proyecto) compuesto por mil doscientas (1.200) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y que se desarrollará en dos (2) fases(s) así:

- o Fase A: compuesta por dos torres correspondientes a
 - Torre 1 con doscientos ochenta (280) apartamentos.
 - Torre 4 con trescientos veinte (320) apartamentos.
- o Fase B: estará compuesta por dos torres:
 - Torre 2, con trescientos veinte (320) apartamentos.
 - Torre 3 con doscientos ochenta (280) apartamentos.

Los demás proyectos que desarrollará el Fideicomitente sobre las urbanizaciones que se constituyan sobre el Inmueble serán reglamentados mediante otrosí al presente Contrato de Fiducia o mediante la constitución de nuevos fideicomisos de administración inmobiliaria.

QUINTA: Que el Periodo Pre-Constructivo del Proyecto, a la fecha de firma de la presente Modificación Integral está siendo desarrollado por el Fideicomitente mediante Encargo Fiduciario de Preventas, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los Constituyentes Adherentes en adquirir unidades inmobiliarias en los PROYECTOS y la entrega de dichos recursos una vez la sociedad constituyente acredite ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el mencionado contrato.



SEXTA: El encargo Fiduciario Foretti - Ciudad Hayuelos fue constituido mediante documento privado de fecha diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021), entre Constructora Las Gallas en calidad de Constituyente y Alianza Fiduciaria S.A.

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes suscriben la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia, en los siguientes términos y condiciones:

Cláusulas

1. Objeto. El Contrato tiene por objeto:

- 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
- 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las Fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
- 1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Inicio.
- 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Inicio por parte de Alianza.
- 1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
- 1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
- 1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas fases a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
- 1.9. Recibir y administrar recursos dinerarios que reciba: (i) De los créditos en modalidad de constructor que contrate el Fideicomiso con el Acreedor Financiero. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del Fideicomiso y (ii) De los desembolsos de los subsidios de vivienda que a los Adquirentes les otorguen las cajas de compensación familiar.
- 1.10. Atender el servicio de la deuda adquirida por el Fideicomiso con Acreedor Financiero, con los recursos del presente Fideicomiso, hasta la concurrencia de los mismos, de conformidad con la prelación de pagos, en las condiciones que se acordaren con el respectivo Acreedor Financiero.

Parágrafo. El objeto del Fideicomiso está exclusivamente destinado al desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario, de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

Finalidad del Contrato:

Tiene como finalidad recibir la transferencia de (los) Inmueble(s), sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

Nota:

El Fideicomitente - Constructor manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Inicio.

El Fideicomitente - Constructor es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.



2. **Bienes fideicomitidos.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los) Fideicomitentes; (ii) los Recursos y sus correspondientes rendimientos, estos últimos una vez se cumplan las respectivas Condiciones de Inicio; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente - Constructor en el(los) Inmueble(s). Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitidos;

- 2.1. En cuanto a recursos: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
- 2.2. En cuanto al (los) Inmueble(s) cuando la titularidad jurídica del mismo conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Inmobiliario.
- 2.3. En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente - Constructor conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

3. **Rendimientos o utilidades** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Inicio e incrementarán los Recursos a ser entregados al Fideicomitente - Constructor, salvo lo estipulado en la cláusula de pena por desistimiento. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Fideicomitente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Inicio. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones o penalidades pactadas entre el Constituyente o Constructor y el Adquirente.

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s).

Para Tener en Cuenta: En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s), a título de encargo, mientras se cumplen las Condiciones de Inicio y el Fideicomitente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Fideicomitente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.

- i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
- ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda.
- iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslativo del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.
- iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.



- v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitido(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.
- vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Inicio, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.
- vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.
- viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.
- ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario y/o el Financiador, según corresponda, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.
- x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, desenglobes, englobes, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación, y Alianza en todo caso deberá dar respuesta a la misma dentro de los tres días hábiles siguientes a su recepción. Para estos efectos otorgará poder al Fideicomitente - Constructor.
- xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.
- xii. **Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s), lo anterior aplica en el evento en que Alianza no cuente con una plataforma que directamente realice dicho tipo de vinculación en línea.**
- xiii. **Mantener a disposición de (los) Adquirente(s) en la sala de ventas los siguiente documentos: (i) Contrato, este se tendrá a disposición en la sala de ventas o en un link o extranet del Constructor, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo en el link de la página web de la Fiduciaria en donde se encuentren alojados.**
- xiv. Suministrar de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y contador trimestralmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
- xv. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario. En desarrollo de lo anterior deberá:



- a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
 - b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
 - c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s), esto siempre y cuando no se contrate una empresa de vigilancia con servicio canino, caso en el cual será permitida la ocupación del inmueble(s), tampoco se entenderá incumplida esta obligación cuando la ocupación no sea por ocasionada por voluntad del Fideicomitente - Constructor
 - d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.
- xvi. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.
 - xvii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario
 - xviii. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, para estos efectos se debe requerirse al Fideicomitente con mínimo un día hábil de anticipación para casos de acciones de tutela, y para los demás casos con mínimo cinco días hábiles. Del mismo modo deberá, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Contador
 - xix. Actualizar el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del Proyecto, cuando existan variaciones en la descripción del proyecto, caso en el cual se modificará el Contrato Fiduciario conforme el procedimiento previsto para tal fin.
 - xx. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Inicio ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas en la carátula como Condiciones de Inicio.
 - xxi. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia, siempre y cuando sea declarado, judicial o mediante arbitraje, responsable el Fideicomitente -Constructor.
 - xxii. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, sin causa justificada, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
 - xxiii. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar o asumir directamente los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
 - xxiv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia, que sean su responsabilidad.
 - xxv. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorratio y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.
 - xxvi. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas y de acuerdo a los documentos contractuales suscritos con el cliente final o Adquirente
 - xxvii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.



- xxviii. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario, seleccionando dicho profesional bajo su criterio y autonomía.
- xxix. Entregar al administrador definitivo o representante legal de la Propiedad Horizontal, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad, y de acuerdo a los documentos contractuales suscritos. No obstante, cuando sea por fases dicha obligación deberá ser cumplida de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 24 de la citada ley.
- xxx. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
- xxxi. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.
- xxxii. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio, una certificación suscrita por el representante legal y el contador del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.
- xxxiii. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la carátula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión y de opción o promesa de compraventa. Para estas actividades el Fideicomiso otorgará poder al Constructor Responsable.
- xxxiv. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, o en la forma que permita la norma vigente.
- xxxv. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
- xxxvi. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
- xxxvii. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).
- xxxviii. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
- xxxix. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
 - xl. No efectuar ningún cambio, no autorizado, al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
 - xli. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
 - xlii. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.
 - xliii. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, acordes al marco normativo definido por el Fideicomitente - Constructor, que para todos los efectos es NIIF grupo 2-Pymes.
 - xliv. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónicamente o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s). En el evento que se realice por la plataforma suministrada por Alianza no será necesario lo anterior, ya que la Fiduciaria estará recopilando la información de forma directa.



- xliv. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.
- xlvi. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Inicio.
- xlvii. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
- xlviii. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
- xlix. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los seis (6) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos, no obstante, si lleva a cabo lo anterior en línea en una plataforma de la Fiduciaria, no será necesario el envío.
 - i. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.
 - ii. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
 - iii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
 - iiii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
- liv. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).
- lv. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea
- lvi. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. Derechos Del Fideicomitente - Constructor.

- i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
- iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- iv. A la culminación del Periodo Constructivo, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos Y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario.
- v. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.



- vi. Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la ley.
- vii. Solicitar la remoción de la Fiduciaria, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
- viii. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.
- ix. Que se le rindan los informes a los que haya lugar
- x. A solicitar se atiendan las instrucciones dadas por el Fideicomitente-Constructor en los términos aquí pactados.
- xi. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales o por no haber cumplido las condiciones de Inicio y proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- xii. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.3. Obligaciones De Alianza

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Inicio.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen directamente o por terceros, créditos, subsidios, cesantía etc., y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
- v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la suscripción de la presente modificación integral, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
- vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
- viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
- ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Inicio y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente - Constructor, lo cual podrá hacer por cualquier medio.
- x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevenientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.



- xiii. 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 de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- xiv. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza. En el evento que por medio del presente Fideicomiso se adquiera el Inmueble y se realicen los pagos del mismo, los recursos destinados para el pago del Inmueble, los cuales la Fiduciaria girará según instrucciones del Fideicomitente, podrán ser invertidos en los citados Fondo o podrán ser trasladados a una cuenta del Fideicomiso o según se instruya el Fideicomitente - Constructor, no obstante, respecto a dichos dineros para el pago del Inmueble, si se llegaren a generar algún tipo de rendimiento serán propiedad del aportante o Tradente del Inmueble, si cumple las obligaciones a su cargo.
- xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
- xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
- xx. Que responda, atienda y resuelva cualquier solicitud o petición o requerimiento realizado por el Fideicomitente en un término de máximo de 5 días
- xxi. Que en el evento de que la Fiduciaria se entere o sea notificada o reciba comunicación, orden, requerimiento o petición de cualquier naturaleza, esta deberá ser trasladada o informada, a más tardar al día hábil siguiente al que sea recibida por Alianza, al Fideicomitente - Constructor

4.4. Derechos De Alianza

- i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- ii. Descontar cualquier tipo de recurso para pagos, gastos, comisiones, costos o similares, previa aprobación expresa y escrita del Fideicomitente- Constructor. Alianza deberá remitir el correspondiente soporte tributario y contable con anterioridad, para que se produzca dicha la aprobación por parte del Fideicomitente - Constructor.
- iii. Oponerse de manera justificada, al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
- iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.
- vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho, por más de noventa (90) días, contados desde la recepción de la Factura correspondiente.
- vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, debidamente justificada, siempre y cuando previamente no esté autorizada por este contrato.
- viii. Solicitar razonada y justificadamente modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
- ix. 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 - Constructor.



5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Constructor** Alianza entregará al Fideicomitente - Constructor los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Inicio para cada fase del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del Proyecto.
6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las condiciones de giro dentro del término de duración del periodo Pre - Constructivo de cada fase del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión, en este último caso, no tendrá derecho a los rendimientos

Durante el periodo Pre - Constructivo los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza. Lo anterior, en concordancia con la sanción o pena por retiro o incumplimiento

Durante el Periodo Constructivo los rendimientos pertenecerán al Fideicomitente - Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de éstos previo aporte de los mismos por parte del Fideicomitente - Constructor, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza. Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente - Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Fideicomitente - Constructor habrá lugar a el pago de la sanción pactada con el Adquirente en la cláusula Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia cada una de las fases del Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

El periodo - Preconstructivo tendrá una duración igual al establecido en el Encargo Fiduciario de Preventas. El Periodo Constructivo tendrá una duración igual al plazo indicado en la carátula. Dicho plazo podrá ser prorrogado por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

Las prórrogas que se realicen posteriores a las anteriormente enunciadas, podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del



Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

Nota: La duración del Fideicomiso en todo caso, tanto su Periodo Pre-constructivo como constructivo tendrá una duración máxima de diez años, en cumplimiento de lo señalado en el Decreto 1625 de 2016, en concordancia con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario

8. **Alcance de la Responsabilidad de Alianza.** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación de este Contrato de Fiducia y en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, cambiaria, contable, técnica, financiera, etc., respecto al Proyecto.

En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir será de responsabilidad directa del Fideicomitente - Constructor y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

9. **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Fideicomitente - Constructor y/o las obligaciones establecidas en el Contrato de Adhesión, en la opción o promesa de compraventa que suscriban con el Fideicomitente - Constructor, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos De Adhesión, asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada "acuerdo por desistimiento - incumplimiento" pactada en los Contratos De Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Fideicomitente - Constructor y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

En caso de que el desistimiento sea expreso y unilateral y sea solicitado por el Fideicomitente - Constructor, se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s).

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Fideicomitente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción, cuando aplique, y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia. En caso de incumplimiento o desistimiento unilateral del Adquirente, la devolución de saldos, una vez descontada la suma de la sanción no habrá reembolso de rendimientos a favor de este.

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

- a. Durante el Periodo-Preconstructivo: Desde el momento la fecha de suscripción del Contrato hasta el cumplimiento de las Condiciones De Inicio de cada fase del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
- b. Durante el periodo constructivo:
- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones De Inicio de cada fase del Proyecto se cobrará una comisión correspondiente al cero punto dos por ciento (0,2%) sobre el valor de las ventas de cada fase del Proyecto en cuotas mensuales igual al número de meses de duración del periodo constructivo.
 - Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- Alianza (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del Fondo. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - Una suma de Cinco Mil Quinientos Pesos Moneda Corriente (\$5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del Proyecto, señaladas en la carátula.



- Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitente o Beneficiario, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Fideicomitente O Beneficiario.
- Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otro al presente contrato fiduciario.
- Si pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota del Periodo Constructivo, se cobrará una suma mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV), pagaderos mes vencido y hasta la liquidación del Fideicomiso.
- En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El uno punto siete por ciento (1.7%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. cero punto uno por ciento (0.1%) del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente por el uso de los datafonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

Parágrafo. Para el cumplimiento de las Condiciones de Inicio, las comisiones deben encontrarse al día.

NOTA: Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato Fiduciario, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las Partes respecto de su remuneración

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor.

El Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturasdigitales@galias.com.co y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso, previamente autorizados por escrito por el Fideicomitente. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en este contrato y las señaladas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por el Constructor Responsable
13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma de la presente Modificación Integral y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co, Previamente aprobados por el Fideicomitente Constructor



14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma de la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma de la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa autorización escrita de la parte cedida, no obstante, se podrá ceder a los socios o accionistas del Fideicomitente, en caso de que sea una persona jurídica, la calidad de Fideicomitente, siempre que se mantenga el mismo Constructor responsable y desarrollador del Proyecto. Se requerirá aprobación del Acreedor Financiero, únicamente mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del proyecto.

En el evento en que el Fideicomitente instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, para estos efectos, se surtirá notificación a los Adquirentes y en caso de que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de cesión a los Adquirentes, estos no expresan su rechazo dentro del término fijado, se entenderá aceptada la cesión y en consecuencia autorizarán a que se adelante el proceso de cesión del fiduciario. Para el caso de el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento conforme los términos de este Contrato.

La cesión de la Fiduciaria se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co.

Parágrafo: La cesión de derechos fiduciarios y/o beneficios del Fideicomitente - Constructor Responsable, o de su posición contractual, a favor de terceros no vinculados a la operación de crédito, requerirá autorización escrita del Acreedor Financiero, únicamente mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado.

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.



Para todos los efectos, el Fideicomitente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

19. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

- 19.1. Implice cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.
- 19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Inicio.
- 19.3. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).
- 19.4. Modificaciones a la descripción del Proyecto, siempre que no se presenten cambios al (las) Unidades Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los) Unidades(s) Inmobiliario(s) del Proyecto.

Las anteriores modificaciones, deberán ser notificadas bien sea al correo electrónico a la dirección física de los Adquirentes, quienes tendrán tres (3) días a partir de su notificación para manifestar su rechazo por escrito, en caso de no recibir comunicación escrita dentro de dicho término, se entenderá aceptada la modificación al presente contrato, siempre y cuando dicha modificación no se presente directamente en las áreas privadas correspondiente a las unidad (es) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s).

Las modificaciones que alteren los derechos del Acreedor Financiero deberán contar con la previa aprobación de éste, únicamente mientras subsistan saldos pendientes de pago de los créditos otorgados al FIDEICOMISO para el desarrollo del proyecto.

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.
21. **Solución de Controversias.** Las diferencias que ocurrieren entre la Fiduciaria y el Fideicomitente con ocasión del presente Contrato, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará a las reglas de procedimiento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual decidirá en derecho y estará conformado por tres (3) árbitros por sorteo realizado por la Cámara de Comercio de Bogotá de acuerdo a su reglamento. En lo previsto en esta cláusula se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia. Las diferencias entre las partes con el Adquirente serán sometidas a un Tribunal Arbitral si así lo acuerda con el Fideicomitente Constructor expresamente.
22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y, en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente - Constructor, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte del Fideicomitente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no



haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

23. Declaraciones. Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor declara:

- a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario o en el Fideicomiso Lote realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
- b. En los casos en que las obligaciones, procedimientos e instrucciones asignadas en los anexos del presente contrato haga referencia al Fideicomitente - Constructor y de conformidad con el presente contrato dichas actividades deban ser adelantadas por el Fideicomitente o un tercero diferente, se entenderá que cada vez que se haga referencia al Fideicomitente - Constructor se está haciendo referencia al Fideicomitente, esto mientras sean la misma persona.
- c. Que durante la fase precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la fase precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- d. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.
- e. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- f. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
- g. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- h. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
- i. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente - Constructor hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.



- j. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
- k. El Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- l. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.
- m. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
- n. Que, al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Inicio, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
- o. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcra.com Teléfono: 601 6108161 - +601 6108164 - Dirección: Cra. 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Página Web: www.ustarizabogados.com. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
- p. El Fideicomitente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción de la presente Modificación Integral al Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
- q. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
- r. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- s. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.
- t. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.



- u. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
24. **Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Periodos: (i) Periodo Pre-Constructivo (ii) Periodo Constructivo y (iii) Periodo Post- Constructivo.
25. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante el Periodo Constructivo Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para estos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:
- 25.1. Podrá Instruir los giros mediante carta física radicada en las oficinas de Alianza o s mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
- 25.2. De acuerdo al anterior numeral 25.1, podrá, suministrar los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
- 25.3. De acuerdo al numeral 25.1., podrá ejecutar el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.
- Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:
- Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
 - Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
 - Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario
 - Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado al Fideicomitente - Constructor.

NOTA: Alianza 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 Alianza deba realizar el pago respectivo.

No se recibirán órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

Los giros serán realizados por cuenta del Fideicomitente - Constructor, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

26. **Beneficiarios.** Los Beneficiarios en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de los periodos en que se encuentre Fideicomiso Inmobiliario.

Durante el periodo Pre-constructivo serán Beneficiarios el Fideicomitente - Constructor, respecto de los activos aportados por el durante dicha fase.

Durante el Periodo Constructivo y Pos-Constructivo, serán Beneficiarios el (los) Adquirente(s) y su beneficio corresponde al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) se encuentra(n) indicado(s) en cada Contrato de



Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo será Beneficiario el Fideicomitente - Constructor al momento de liquidar el Periodo Constructivo y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse el Periodo Constructivo.

27. **Instrucciones.** En desarrollo del presente contrato Alianza seguirá las siguientes instrucciones:

- 27.1. 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, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 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. Otorgando poder o coadyuvancia cuando lo requiera el Fideicomitente - Constructor
- 27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.
- 27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Inicio los pagos que instruya el Fideicomitente - Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:
 - a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
 - b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.
- 27.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente - Constructor, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquirente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente - Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitados. Otorgando poder o coadyuvancia cuando lo requiera el Fideicomitente - Constructor.
- 27.5. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquirente(s).
- 27.6. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, bien por el no cumplimiento de las Condiciones de Inicio o por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Inicio, sin que el respectivo



Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.

- 27.7. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.

Excedentes, Rentas o Utilidades: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación del Período Constructivo de cada fase del Proyecto, serán para el Fideicomitente – Constructor, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).

28. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

- a. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
- b. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Fideicomitente – Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios.

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente el primero (1°) del febrero de dos mil veintitrés (2.023).

La Fiduciaria

JUAN CARLOS CASTILLA

Juan Carlos Castilla Martínez
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A.

Fideicomitente – Constructor Responsable.

LSF

Liliana Sánchez Prieto
Representante Legal
Constructora las Galias S.A.

DRP LEAP



 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CONJUNTO CERRADO MORATTI- PROPIEDAD HORIZONTAL
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 400
 DIRECCIÓN: KR 96C 162-70
 CONSTRUCTORA: Constructora Las Gafas S.A.
 FECHA (dd-mm-aa): 19/02/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2013?**

En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los requisitos técnicos: _____

☐ 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 a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuya 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 inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L_{eq}) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC15.

☒ SI ☐ NO**2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?**

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 100 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C-G-1.2 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 inundamiento 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 las siguientes atributos?**☐ SI ☒ NO

Seleccione de que tipo:

* 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 contando 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 contenido 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 concreto

☐

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales

☐

* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044

☐

* Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BOC, ISO 14001, ISO 26000 o en 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:

La cimentación de las torres estará compuesta por placa de cimentación con vigas descolgadas corridas, en concreto común reforzado, la placa apoyada sobre las vigas y cunetas y las vigas sobre pilotes de concreto de acuerdo con el diseño estructural y recomendaciones del estudio de suelos

La cimentación del edificio comercial estará conformada por cunetas corridas y vigas de anclaje en concreto reforzado sobre un manto de relleno compactado

2.8. PILOTES☒ SI ☐ NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes de concreto

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

La estructura de las torres estará constituida por muros y placas masivas en concreto reforzado, sistema industrializado.

Está diseñada y construida bajo la Norma Colombiana de Construcciones Sismo Resistentes de 2010. La distribución de los apartamentos es inmodificable ya que todos los muros son estructurales.

La estructura del Edificio Central será un sistema tradicional, consta de columnas, placas aligeradas con caseton de guaya y vigas en concreto reforzado.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI ☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

Las fachadas de los apartamentos y puntos fijos son de Mampostería estructural a la vista hidrófuga. Los muros interiores del edificio central son en ladrillo estructural sin ningún tipo de acabado.

Las fachadas del edificio central también incluyen ladrillo estructural sin ningún acabado, debidamente hidrofugadas.

2.10.2. BLOQUE

☐ SI ☐ NO

Tipo de bloque y localización:

Los muros de fachada del cuarto de basuras y reciclaje serán en bloque repletado y acabados en pintura texturizada tipo agrañado.

Los muros interiores del edificio central incluyen bloque repletado.

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

☐ SI ☐ NO

Tipo de división y localización:

En el edificio central, las divisiones de baño y los muros de puertas de baños, depósitos y oficina de administración serán de carpintería metálica en lámina Cold Rolled (acero frío) calibre 20.

puertas con Anticorrosivo y acabado en Esmalte. Los ductos en el punto fijo se cubren con dry wall o otros en superboard. Los muros de los apartamentos son estructurales.

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que se estén pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Los muros de los apartamentos son estructurales. Los techos de hall y escalera serán en concreto reforzado pñetados en carpintería, aplicada directamente sobre el concreto (no lleva pañete ni encoque) y los apartamentos se entregan sin ningún tipo de acabado, ni pañete, ni repleto, son en concreto reforzado y/o ladrillo de perforación vertical. Los muros de la portería serán en ladrillo estructural pañetado.

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☐ SI ☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI ☐ NO

P.V.C.

☐ SI ☐ NO

OTRA

☐ SI ☐ CUAL

Describe el tipo de ventaneria a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

aluminio color natural o PVC blanco

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

muros en concreto reforzado con acabado en pintura texturizada tipo agrañado y Mampostería estructural a la vista hidrófuga.

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Parquetados. Construidos en concreto a niveles situos, demarcados y esmerilados con pintura. Cuarto de basuras y reciclaje. Piso en tabletas de gres tipo Solera, Roma o similar al para unidades privadas, portería, cuartos y zonas de apoyo. Adopción de azule. Salones de servicios comunales, Oficina de Administración, Coworking y Baños. Gres tipo tablon latino de alta form.

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cazaverte en concreto con un aligerado para dar pendiente de los desagües y acabado en aligerado. Son transpirables, descubiertas y tratadas con productos para bajar la permeabilidad.

Cubierta Verde ☐ SI ☐ NO

Porcentaje del área de cubierta (el)

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Las escaleras serán en concreto aligerado.

Las Barandas del hall y escalera serán en tubo redondo de 1 1/2" y 1" en Cold Rolled (acero frío), Calibre 18 de acuerdo a diseño, pintados con anticorrosivo y acabados en esmalte.

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

La Puerta Vehicular del Conjunto está construida en módulos de Tubular Cuadrado de 0,08 m x 0,04 m en lámina Cold Rolled (acero frío) calibre 20 en horizontal y Tubular Cuadrado de 1" en lámina Cold Rolled (acero frío), Calibre 20 en verticales, de acuerdo a diseño. Su altura es de 2,00 m, acabado en anticorrosivo y pintas esmalte color negro, y su apertura es manual.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

☐ conjunto cuenta con dos (2) tanques subterráneos para almacenamiento de agua potable (uno de 65 m³ y otro de 54 m³) y un (1) tanque para red contra incendio de 90 m³.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

☐ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los mariposeros de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	☒ SI	☐ NO	Características:
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☒ NO	tática, cielo raso en lamina acrílica lechoso, paredes lamina pintada en pintura electrostática, pasamanos
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☒ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☐ NO	compuesto por un juego infantil metálico M3 tipo IDRD o similar
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 ventila de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASIRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya ☐ SI ☒ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En las zonas 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 se nivel inferior o igual a la curva NC 35? ☐ SI ☒ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☐ SI ☒ NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☐ SI ☒ NO Características y materiales a utilizar:

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Puerta de Acceso Principal es en lamina metálica Cold Rolled

4.5. ACABADOS PISOS

4.5.1. ZONAS SOCIALES	Materiales a utilizar:	
4.5.2. HALLS	Hall de pisos serán en concreto reforzado, con acabado de piso en enchape Tableta Gres o similar	
4.5.3. HABITACIONES	sin repello, sin mortero y sin ningún tipo de acabado	
4.5.4. COCINAS	sin repello, sin mortero y sin ningún tipo de acabado	
4.5.5. PATIOS	sin repello, sin mortero y sin ningún tipo de acabado	

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:	

4.7. ACABADOS MUROS

4.7.1. ZONAS SOCIALES	Materiales a utilizar:	
4.7.2. HABITACIONES	Los muros son en concreto reforzado y/o en ladrillo de perforación vertical no estructural de color rojo	
4.7.3. COCINAS	concreto reforzado y/o en ladrillo de perforación vertical no estructural de color rojo	
4.7.4. PATIOS	N/A	

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNO	☐ SI	☒ NO	Características:
4.8.2. ESTUFA	☒ SI	☐ NO	mesón de sobrepasar en acero inoxidable de 1.50 X 0.50 metros con estufa a gas integrada de cuatro (4) hornillos
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☒ NO	
4.8.4. MISIÓN	☒ SI	☐ NO	mesón de sobrepasar en acero inoxidable de 1.50 X 0.50 metros con estufa a gas integrada de cuatro (4) hornillos
4.8.5. CALENTADOR	☒ SI	☐ NO	
4.8.6. LAVADERO	☒ SI	☐ NO	

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☒ SI ☐ NO

4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE ☐ SI ☒ NO
- 4.9.2. ENCHAFE PISO ☐ SI ☒ NO
- 4.9.3. ENCHAFE PARED ☐ SI ☒ NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO ☐ SI ☒ NO
- 4.9.5. ESPEJO ☐ SI ☒ NO
- 4.9.6. SANTARIO AHORRADOR ☐ SI ☒ NO
- 4.9.7. GRUFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR ☐ SI ☒ NO
- 4.9.8. GRUFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR ☐ SI ☒ NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA ☐ SI ☒ NO

Características:

Detalle del consumo Litros por Descarga: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 100 PSI: _____

4.10. ILUMINACIÓN

- 4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES ☐ SI ☒ NO
- 4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES ☐ SI ☒ NO
- 4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES ☐ SI ☒ NO
- 4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS ☐ SI ☒ NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES ☐ SI ☒ NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES ☐ SI ☒ NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS ☐ SI ☒ NO

Características:

TIPO LED _____

TIPO LED _____

TIPO LED _____

Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☐ SI ☒ NO

Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☐ SI ☒ NO

Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☐ SI ☒ NO

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETEPLAP para los espacios regularmente ocupados)

☐ SI ☒ NO

- 4.11.1. HABITACION ☐ SI ☒ NO
- 4.11.2. ESTUDIO ☐ SI ☒ NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL ☐ SI ☒ NO

Características:

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

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.

LSP

Firma representante legal o persona natural



El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 350 de 1997, Ley 815 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2016, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 289 de 2021.

RESUELVE:

OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, para el predio urbano localizado en las direcciones: KR 96 C 16 H 44 / KR 96 C 16 H 39 con Chipre AA0076282AW Manizales (Calle 10021100310 / 10021100508), astrale 3, Número de Matrícula Catastral 001 y lote de matrícula astrale 001, Manizales Urbanización ETAPAS- MZ UN del Lote Urbanístico UN, de la urbanización SAUCES VILLAMAR (Localidad Fontibón), PARA MODIFICAR EL PROYECTO INICIALMENTE APROBADO DIVIDIENDO ASÍ PARA DICHOS (8) TORRES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIVIENDA EN VIENTE DOS PISOS, DOS (2) EDIFICACIONES DE COMERCIO ZONAL EN UN (1) PISO CON VEINTIDÓS (22) UNIDADES, DOS (2) EDIFICACIONES PARA SALÓN COMUNITARIO, UNA (1) EDIFICACIÓN PARA CUARTO DE BASURAS Y CINCO (5) PLATAFORMAS DE SOTANO, PLANTAS TRESCIENTOS (300) UNIDADES DE VIVIENDA PARA INTERÉS PRIORITARIO VIP Y NO TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS (152) UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS, VEINTIDÓS (22) UNIDADES PARA COMERCIO ZONAL, PRIVE DOSCIENTOS DIECINUEVE (219) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y CINCO DIECINUEVE (119) ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES DE LOS CUALES SE DESTINARÁN DIEZ (10) ESTACIONAMIENTOS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD (PD), PLANTAS CINCUENTA Y NUEVE (59) CUPOS DE MOTOCICLETAS Y CINCO SESENTA Y NUEVE (106) CUPOS DE BICICLETAS (TRAYON), CONSTRUCTORA LAS CALLES S.A.S. (FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO VILLAMAR FONTIBÓN) con NIT 802619035-4 (Acreditado: ZAPATA SANCHEZ SERAFÍN con CC 98862771), Constructor responsable: SANCHEZ PIERRE RICARDO con CC 102619035-4 (Acreditado: 17203-21009, Carácter: Interés Básico).

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT. URB.	a. URB. No. 19 (Fontibón) (Ver Dec. Reglamentario)	b. SECTOR NORMATIVO: NA	c. USOS: NA	d. EDIFIC.: NA
e. ÁREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	MÚLTIPLE	
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	NORMAL	
1.2 Atribuciones:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO	
	d. Enchamamiento: Alta	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jamón: NO	
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: LACUSTRE-500			

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA	RADICACIÓN
AA-11001-2-24-0953	Licencia de Construcción	30-may-2022	29-dic-2022	29-dic-2024	11001-2-24-0953
RA-11001-2-24-0953	Modificación Licencia (vigencia de Construcción)	18-may-2024	29-may-2024	29-dic-2024	11001-2-24-1674

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-FUB	BICICL	2.3. CANT. DISCAPACITADA
Comercio	NA	Zonal	22	3	21	34	5
Vivienda Multifamiliar	VIS	No Andra	1352	175	21	105	
Vivienda Multifamiliar	VIP	No Andra	368	40	24	50	
Sistema: Agrupación	Total después de la intervención:		1742	219	119	169	

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO		SABANTTI ARTTICO		ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN					1		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Otra Nueva	Reconstr.	Ampliación	SUBTOTAL	Ampliación	Modificación	Reforma	TOTAL
LOTE	16718.72	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,695.30	0.00	7,695.30
SOTANO (S)	8439.20	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMI-SOTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	8786.70	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	84857.50	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	100093.40	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,695.30	0.00	7,695.30
LIBRE PRIMER PISO	8952.02	GESTIÓN ANTERIOR					100,093.40			DISMINUCIÓN:	0.00
		TOTAL CONSTRUIDO					100,093.40			H. LINEALES DE CERRAMIENTO:	GEST. ANT

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA	4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTO	4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO
a. No Pisos habitables	27.4	a. ANTEJARDIN
b. ALTURA MAX EN METROS	48.70	4.0/10.0 POR KR 96 B (GEST. ANT)
c. SOTANOS	1	4.0/10.0 POR KR 96 C (GEST. ANT)
d. SEMI-SOTANO	NO PLANTA	
e. No. EDIFICIOS	18 (GEST. ANT)	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	
g. EQUIP. Y/O ESTACIONAMIENTO	No	
h. AREA RAO CUBIERTA INCL	No	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	GEST. ANT	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	GEST. ANT	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	4.5 ESTRUCTURAS	4.6 RETROCESOS
DESTINACIÓN	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS
ZONAS RECREATIVAS	b. TIPO DE ESTRUCTURA	CONTRA ZONAS VERDES O
SERVICIOS COMUNALES	c. METODO DE DISEÑO	ESPACIOS PÚBLICOS
ESTACIONAM. ADICIONALES	d. GRADO DESARROLLO	
	e. ELEM. NO ESTRUCTURALES	
	f. ANALISIS SISMICO	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Certificación de Ingeniería (1) y Planos Arquitectónicos (2)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
2. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
3. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
4. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
5. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
6. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
7. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
8. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
9. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
10. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
11. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
12. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
13. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
14. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
15. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
16. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
17. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
18. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
19. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
20. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
21. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
22. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
23. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
24. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
25. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
26. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
27. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
28. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
29. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
30. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
31. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
32. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
33. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
34. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
35. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
36. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
37. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
38. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
39. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
40. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
41. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
42. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
43. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
44. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
45. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
46. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
47. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
48. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
49. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
50. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
51. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
52. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
53. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
54. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
55. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
56. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
57. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
58. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
59. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
60. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
61. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
62. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
63. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
64. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
65. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
66. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
67. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
68. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
69. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
70. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
71. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
72. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
73. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
74. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
75. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
76. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
77. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
78. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
79. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
80. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
81. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
82. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
83. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
84. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
85. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
86. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
87. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
88. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
89. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
90. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
91. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
92. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
93. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
94. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
95. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
96. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
97. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
98. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
99. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.
100. PRESENTAR PLANOS DE DISEÑO EN 2D Y 3D.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADOR
David Rodríguez Arévalo	David Rodríguez Arévalo	María Ríos Torres	Robert Nájera Luna	Germán Moreno Galindo
M.P. 25202-169105-CHO	M.P. 25202-169105-CHO	M.P. 25202-169105-CHO	M.P. 252132004-1950878	

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO.		11001-2-24-0953	2
Acto Administrativo No. 11001-2-24-4467		FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 17 DIC 2024		29-may-2024	
FECHA DE EJECUTORIA: 20 DIC 2024		CATEGORIA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
Definición Urbana	NOMODIFICAPRES	12-DEC-24		
Definición Urbana	00022320004779	03-oct-22	35.315,20	\$35.500.000
Definición Urbana	00024320001069	07-mar-24	105.558,35	\$47.077.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 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.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al conducir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- 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.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1759 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.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el 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 fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Título 10 del Libro 3 del Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 40117 del 02 de abril de 2024 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyen el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de definición urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al 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.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaran a terceros en desarrollo de la misma.
- 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 305 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 136 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 8 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

[illegible]



CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO.

No. DE RADICACIÓN

11001-2-24-0953

PÁGINA

2

Acto Administrativo No.

11001-2-24-4467

FECHA DE RADICACIÓN

29-may-2024

FECHA DE EXPEDICIÓN

17 DIC 2024

FECHA DE EJECUTORIA

28 DIC 2024

CATEGORÍA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	NOMIFICAPRES	12-dec-24		
Delineación Urbana	0002320004773	09-oct-22	35.315,20	\$30.880.000
Delineación Urbana	0004320001089	07-mar-24	105.558,35	\$47.077.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 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.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- 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.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° 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.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como al 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 fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Título 10 del Libro 3 del Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 40117 del 02 de abril de 2024 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyen el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o mudación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago 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.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MJAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 306 de 2016).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción,
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes,
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO		11001-2-23-1604		2
Acto Administrativo No. 11001-2-24-0852		FECHA DE RADICACIÓN		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 MAR 2024		FECHA DE EJECUTORIA: 26 MAR 2024		15-ago.-2023
CATEGORÍA: IV				

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Obligación Urbana	00024320001099	07-mar-24	105.558,35	\$47.977.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 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.
 - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - 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.
 - El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° 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.
 - Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el 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 fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2018.
 - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 - Los contribuyentes del impuesto de delimitación 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 2006, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
 - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
 - 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).
 - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

de la Notaría Veintiuna (21ª) del Circuito de Bogotá, cuyo(a) Notario(a) Encargada es **CARMINA CASTILLO PRIETO**, según resolución 9944 del 24 de Noviembre de 2020, se otorgó escritura pública que se consigna en los siguientes términos. -----

COMPARECIERON CON MINUTA ESCRITA Y ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, LUIS ALBERTO RODRÍGUEZ ZAMUDIO quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.193.304 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA.** sociedad identificada con NIT. 860.400.723-3, y constituida mediante escritura pública 1303 de la Notaría 13 de Bogotá de fecha 16 de junio de 1981, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente facultado para llevar a cabo el presente acto de acuerdo con el acta de asamblea de fecha 11 de diciembre de 2020, todo lo cual acredita con los documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento público y en calidad de propietario del INMUEBLE -----

EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE, LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.018.420.445 de Bogotá D.C., quien en su calidad de **APODERADO ESPECIAL**, conforme poder especial el cual se anexa a la presente escritura, confiendo por **JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445 expedida en Bogotá, obrando en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circuito Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**, identificado con NIT. 830.053.812-2, que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL**

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO



FIDEICOMISO ADQUIRENTE, y manifestaron:

I. ANTECEDENTES

PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, es en la actualidad propietario y poseedor exclusivo de un Lote de terreno denominado "KR 96 C No. 16G - 01", ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-267899 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, código catastral No. AAA0076ZRAW.

SEGUNDO. Que el veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), se suscribió entre el FIDEICOMITENTE TRADENTE en calidad de FIDEICOMITENTE A, CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. como FIDEICOMITENTE B y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN constitutivo del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN.

TERCERO. La cláusula sexta del referido contrato de fiducia prevé que el FIDEICOMISO se incrementará, entre otras, con los bienes que fuesen aportados por cuenta y como aporte del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO.

CUARTO. Que de conformidad con lo anteriormente expuesto y con el fin de incrementar el patrimonio del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, EL TRADENTE, por cuenta y como aporte del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO transfieren el INMUEBLE a título de adición en fiducia mercantil irrevocable, de conformidad con las siguientes:

II. CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.- EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, por su cuenta y riesgo transfiere a título de Adición en Fiducia Mercantil y como aporte para el incremento del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien bajo el mismo título así lo adquiere y recibe real y materialmente, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre EL INMUEBLE, descrito y aludido como a continuación se indica:

Lote de mayor extensión ubicado en la carrera 96C No. 16G-01, según la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., la dirección es carrera 94 No. 20-01. Lote de terreno distinguido con la letra 'B' denominado con área total aproximada de SETENTA MIL DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CERO

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO

93-05-20

CINCUENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (70.217,058 M2), el cual se alindera así: POR EL NORTE: Con la carretera de occidente desde el eje de la avenida segunda o carrera 94, marcado en el plano con el mojón M-173, antes M-3 hacia EL ORIENTE en 132.01 Mtrs hasta el mojón M-16 antes M-15; POR EL ORIENTE: Desde el mojón M-16 hacia el sur con el resto de la finca, siguiendo aproximadamente el eje de la futura carretera 93 en línea recta y una distancia de 221.01 mts hasta el mojón M-21 antes M-14; luego en línea recta de 36.90 mtrs hacia el OCCIDENTE hasta el mojón M-22 antes M-13; luego en línea recta hacia el SUR hasta el mojón M-24 pasando por el punto M-23 con una distancia total de $6.72 + 190.63 = 197.35$ Mtrs; POR EL SUR: En línea quebrada desde el mojón M-24 antes M-12, el mojón M-25 con una distancia de 7.85 mtrs; Del M-25 en una distancia de 40.53 mtrs del M-26 al M-27 en una distancia de 21.07 mtrs; Del M-27 al M-28 hay 26.63 mtrs; del M-28 al M-29 hay 24.95 mtrs; del M-29 al M-30 hay 35.22 mtrs del M-30 al M-31 hay 5.26 mtrs; del M-31 al M-32 hay 22.38 mtrs; del M-32 al M-33 hay 8.53 mtrs; del M-33 al M-34 hay 13.19 mtrs; del M-35 al M-36 hay 18.71 mtrs; del M-36 al M-37 hay 11.49 mtrs; del M-37 al M-38 antes M-7 hay 9.30 mtrs; con propiedades que son o fueron de RAFAEL E. DIAZ Y HEREDEROS DE RUBÉN JARAMILLO; POR EL OCCIDENTE: En línea recta con la carrera tercera desde el mojón M-38 hasta el mojón M-37a; antes M-6 pasando por los mojones M-39 y M-40 con una distancia total de $7.60 + 20.39 + 151.45 = 179.44$ metros(sic) luego se gira hacia el oriente en línea recta casi perpendicular a la anterior, desde el mojón M-37a hasta el M-19 antes M-4 pasando por el M-101, con una distancia de $56.81 + 53.91 = 110.72$ Mtrs, formando esta línea parte del lindero norte de este lote y colindando con la urbanización SALAMANCA que fue de OSPINAS y CIA; luego gira hacia el norte en línea recta, casi perpendicular a la anterior siguiendo aproximadamente el eje de la carrera 94 hasta el mojón M-173 antes M-3 punto de iniciación, con una distancia de 241.05 Mtrs. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, y Ficha Catastral No. AAA0078ZRAW. —

PARÁGRAFO PRIMERO. La presente transferencia involucra además todas las construcciones, mejoras y anexidades que actualmente forman parte del

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO

237



República de Colombia



INMUEBLE. Así mismo, se extenderá a aquellos muebles que por accesión o radicación se reputen inmuebles de acuerdo con la ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO. - No obstante, la anterior mención de cabida, ubicación y linderos hecha anteriormente del INMUEBLE se transfiere como cuerpo cierto e incluye todas las anexidades, usos, posesiones, costumbres y servidumbres que legal o convencionalmente le correspondan al bien objeto de este contrato, y así lo aceptan las partes.

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. - EL FIDEICOMITENTE TRADENTE adquirió el derecho de dominio respecto del INMUEBLE de la siguiente manera:

La Sociedad CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA., adquirió el inmueble por compra al FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL "FAVI", según Escritura Pública No. 5.549 del 8 de septiembre de 1981 otorgada por la Notaría Cuarta (4) de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-267999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro.

Posteriormente la Sociedad CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA., realizó cinco (5) ventas parciales, tal y como se muestra en el siguiente cuadro, todas las ventas parciales se llevaron a cabo por medio de la Escritura Pública No. 5.013 del 9 de diciembre de 2019 otorgada por la Notaría Séptima (7) de Bogotá D.C.

VENTAS PARCIALES			
PROPIETARIO INSCRITO	AREA	FOLIO DE MATRICULA	DE
CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA.	70.845,458 M2	50C-267999	
DE ACUERDO A LA CONCILIACION			
PROPIETARIO INSCRITO	AREA	FOLIO DE MATRICULA	DE



C3378434724



NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

JESÚS ALFONSO HERNÁNDEZ DÍAZ Y OLGA LUCIA FORERO BALLEN	129,20 M2	50C-2079202
JOSE FRANCISCO ESPEJO CARO	70,90 M2	50C-2079203
ANA PUREZA ALBA GUTIERREZ	70,50 M2	50C-2079204
JOSE DANILO PLAZAS HERNANDEZ	118,30 M2	50C-2079205
TITO ANATOLIO PEDRIGON CUBILLOS	239,50 M2	50C-2079206
SUBTOTAL	638,4 M2	
ÁREA RESTANTE	70.217,058 M2	

CLÁUSULA TERCERA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - EL FIDEICOMITENTE TRADENTE declara que el INMUEBLE es de su exclusiva propiedad, que lo poseen a la fecha de manera regular, quieta, pacífica y pública, que no lo han enajenado a terceros por acto anterior al presente, y que se encuentran a paz y salvo por todo tipo de impuestos y contribuciones aplicables al mismo, libre de pasivos ambientales y garantizan que el pleno derecho de dominio y la posesión regular y de buena fe sobre el INMUEBLE es efectivamente transferida al FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN y que responderán ante ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ante EL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN y ante el FIDEICOMITENTE por la obligación de saneamiento de acuerdo a lo pactado en la promesa de compraventa, promesa que seguirá vigente

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Quintana Ortiz
NOTARIO ENCARGADO



República de Colombia
4230



C8378434133

A4067711725

respecto de las obligaciones que su cumplimiento no se haya dado hasta la fecha y de acuerdo al contrato fiduciario.

En consecuencia, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Y EL FIDEICOMISO ADQUIRENTE** quedan expresamente relevados de la obligación de responder por evicción de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**.

Por su parte, **EL TRADENTE** hace extensiva esta obligación solidaria frente a los terceros a quienes **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** transfiera este bien, para lo cual desde ahora autoriza a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir la propiedad de los bienes en ejecución de este **FIDEICOMISO**.

CLÁUSULA CUARTA: ENTREGA. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE procederá a hacer entrega real y material del inmueble al FIDEICOMITENTE B, conforme lo establecido en el contrato de fiducia a la firma del presente instrumento público, de acuerdo con los términos de la promesa de compraventa suscrita entre EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE B. La entrega de EL INMUEBLE deberá hacerse libre de ocupantes a cualquier título, sin perturbaciones, de manera que EL FIDEICOMISO pueda ejercitar, a partir de esa fecha, una pacífica y pública posesión del mismo, mediante acta suscrita por el FIDEICOMITENTE B y EL FIDEICOMITENTE TRADENTE, de la cual deberá remitirse copia al FIDEICOMISO. Una vez ello ocurra, la custodia y tenencia del inmueble se entenderá en cabeza del FIDEICOMITENTE B a título de comodato precario de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**.

CLÁUSULA QUINTA: INCREMENTO. Con el bien que se transfiere, se procede a incrementar el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**.

PARÁGRAFO: Queda entendido que el clausulado contenido en el contrato de fiducia que dio origen al **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**, no sufre modificación alguna, ni pierden vigencia por efecto de la presente transferencia.

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el registro



C8378434723



02-63-20
NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isaías Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO

CLÁUSULA SEXTA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.- EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE B aceptan que la transferencia del INMUEBLE se haga a favor del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN sin que por dicho acto tal patrimonio autónomo o ALIANZA FIDUCIARIA S.A. contraigan con ellos obligaciones diferentes a las consagradas en el referido contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO. EL FIDEICOMITENTE TRADENTE transfiere el INMUEBLE descrito en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos del orden nacional, departamental, distrital o municipal, igualmente transfiere el inmueble en paz y a salvo por todo concepto del pago de servicios públicos y sin pasivos ambientales. Serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE B todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública, correspondientes a cobros de periodos anteriores a la fecha de esta escritura pública, responsabilizándose de los mismos, conforme se establece en el contrato de fiducia aludido.

CLÁUSULA SEPTIMA: VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO - BENEFICENCIA - Y DERECHOS DE REGISTRO: De conformidad con la Ley 188 de 2013, el inciso final del artículo 7º del Decreto 650 del 3 de abril de 1996, el inciso Final del artículo 229 de la Ley 23 de 1995, y el literal b) del artículo 1º del Decreto 1428 de 2.000 el valor del presente acto para efectos registrales (impuesto de anotación y registro) corresponde al valor de total de la comisión fiducia lo que equivale a **VEINTIÚN MILLONES SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.067.272)** y para los demás efectos corresponde al valor del negocio jurídico del inmueble objeto de esta transferencia que corresponde a la suma de **CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$118.500.000.000-)**

PARÁGRAFO. JURAMENTO SOBRE EL VALOR DE LA TRANSFERENCIA: De conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE B Y DEL FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, declaran bajo la gravedad de juramento

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO

237



República de Colombia

4230



Ce378434722

A8057711726

que el valor de la transferencia que se perfecciona mediante el presente instrumento es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y no existen sumas que se hayan facturado por fuera de la presente escritura.

CLÁUSULA OCTAVA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE TRADENTE.

EL TRADENTE declara, bajo la gravedad del juramento, que la transferencia que se realiza mediante el presente instrumento, la efectúa en forma lícita y de buena fe. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA ni en su propio nombre ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO asume responsabilidad alguna frente a los beneficiarios o a terceros por este concepto. Igualmente, EL TRADENTE declara bajo la gravedad de juramento, que los inmuebles que se transfieren a título de fiducia, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley, ni ha sido utilizado por EL TRADENTE, sus socios, dependientes, arrendatarios, etc. como medio o instrumento necesario para la realización de las conductas tipificadas en las mencionadas normas.

CLÁUSULA NOVENA. RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Manifiestan EL FIDEICOMITENTE TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE B, que renuncian al ejercicio de cualquier acción resolutoria.

CLÁUSULA DÉCIMA. GASTOS DE OTORGAMIENTO Y REGISTRO.

Los gastos notariales que se ocasionen por el otorgamiento de la presente escritura, serán sufragados por partes iguales entre EL TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE B, así como el impuesto de registro y los derechos registrales, serán sufragados por cuenta del FIDEICOMITENTE B.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. REGISTRO.

Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá Zona Centro, proceder a registrar la TRANSFERENCIA A TÍTULO DE ADICIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL que se efectúa mediante la presente escritura pública a favor del FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN NIT. 830.053.812-2 cuya vocera y administradora es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA COMPROMISORIA.

Las diferencias, discrepancias, conflictos o similares que ocurrieren entre LAS PARTES,

Despues notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



Para el otorgamiento de este instrumento, la ley de notarios públicos, constitución y legislación del notario público



Ce378434722



NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO

100070894P4P20

-entiéndase partes como todos los firmantes e intervinientes en la presente escritura- serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento, el cual regirá por el reglamento de arbitraje del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y en lo no previsto en dicho reglamento, se regirá en lo contemplado en la ley 1563 de 2012 o en la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho y en todo caso estará conformado por tres (3) árbitros.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE. EL

TRADENTE declara, bajo la gravedad del juramento, que la transferencia que se realiza mediante el presente instrumento, la efectúan en forma lícita y de buena fe. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA ni en su propio nombre ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO asume responsabilidad alguna frente a los beneficiarios o a terceros por este concepto. Igualmente, **EL TRADENTE** declara bajo la gravedad de juramento, que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) a título de fiducia, no proviene ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley, ni ha sido utilizado por EL TRADENTE, sus socios, dependientes, arrendatarios, etc. como medio o instrumento necesario para la realización de las conductas tipificadas en las mencionadas normas.

Presente: LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.018.420.445 de Bogotá D.C., quien en su calidad de **APODERADO ESPECIAL**, conforme poder especial el cual se anexa a la presente escritura, conferido por **JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.762.445 expedida en Bogotá, obrando en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Guerrero Ortiz
NOTARIO ENCARGADO



República de Colombia

114230



A4067711993



Ca3784341

exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, y manifestó:

a) Que acepta para la sociedad que representa la presente escritura pública por hallarse de acuerdo con lo que en ella se estipula y en especial la transferencia que por medio de ella se le hace.

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA

IGUALMENTE LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) EN CUMPLIMIENTO DE LA MISMA LEY, NO INDAGO A LA VENDEDORA NI A LA COMPRADORA POR TRATARSE DE PERSONAS JURÍDICAS.

LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) ADVIRTIÓ A LOS COMPARECIENTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.

NOTA 1.- LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) ADVIRTIÓ Y EXHORTÓ A LA ADQUIRIENTE DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO ACERCA DE LA IMPORTANCIA Y CONVENIENCIA DE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRE COMPLETAMENTE A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

NOTA 2.- SE ADVIERTE A EL(LA, LOS) INTERESADO(S) QUE DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO 960 DE 1970 E INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 01-09 DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TÉRMINO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARAN INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO SEGÚN EL ARTÍCULO 231 DE LA LEY 223 DE 1995.

NOTA 3.- EL(LA) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) AUTORIZA EL PRESENTE INSTRUMENTO ANTE LA INSISTENCIA DE LOS INTERESADOS, ART. 6º, DECRETO 960 DE 1970.

NOTA 4.- LOS EXponentes MANIFIESTAN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL INMUEBLE, TRANSFERIDO, GRAVADOS O LIMITADOS POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO, NO ESTÁN



A4067711993

Ca378434721



NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO

AFECTADOS CON MEDIDA DE PROTECCIÓN INSCRITA PARA LA POBLACIÓN DESPLAZADA POR LA VIOLENCIA (INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NO. 08 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2008).

NOTA 5.- EL NOTARIO ADVIERTÉ A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL ARTICULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO, QUE FUE MODIFICADO POR LA LEY 1943 DE 2018 Y A SU VEZ MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 81 DE LA LEY 2010 DE 2019.

NOTA 6: QUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 53 DE LA LEY 1943 DE 2018 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 81 DE LA LEY 2010 DE 2019- EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) ADVIRTIÓ A EL(LA)(LOS) VENDEDOR(ES) Y COMPRADOR(A)(ES) QUE EN EL EVENTO DE NO HACER LAS MANIFESTACIONES JURAMENTADAS SOBRE EL PRECIO DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, TANTO EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, COMO LA GANANCIA OCASIONAL, EL IMPUESTO DE REGISTRO, LOS DERECHOS DE REGISTRO Y LOS DERECHOS NOTARIALES, SERÁN LIQUIDADOS SOBRE UNA BASE EQUIVALENTE A CUATRO (4) VECES EL VALOR INCLUIDO EN LA ESCRITURA, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACIÓN DE REPORTAR ESTA TRANSACCIÓN A LAS AUTORIDADES DE IMPUESTOS, PARA LO DE SU COMPETENCIA Y SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN, A FIN DE DETERMINAR EL VALOR REAL DE LA PRESENTE TRANSACCIÓN.

ACEPTACIÓN NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICAS: El(los) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado con la firma de la presente escritura pública, que (SI ☒ o NO ☐) da(n) su consentimiento para ser notificado(s) por medio electrónico de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

PROTECCIÓN DE DATOS

"En cumplimiento de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, mediante el registro de sus datos personales en el presente formulario usted autoriza a la notaría NOTARÍA 21 DE BOGOTÁ, D.C., para que éstos sean incorporados en su base de datos con la finalidad de realizar gestión administrativa, procedimientos administrativos, gestión de estadísticas internas,

Dupel notarial para uso exclusiva en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO



República de Colombia

13

4230



04378434720

verificación de datos y referencias, registros notariales, prestación de servicios de certificación, transmisión y/o transferencia de datos, en cumplimiento de las funciones propias de la actividad notarial reglamentadas a través del Decreto 960 de 1970 y las demás autorizadas por la ley. Es de carácter facultativo suministrar información que verse sobre datos sensibles, entendidos como aquellos que afectan la intimidad o sobre menores de edad. Usted puede ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos con un escrito dirigido a NOTARIA 21 DE BOGOTÁ a la dirección de correo electrónico notaria@notaria21bogota.com indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar o mediante correo postal remitido a Calle 70 A No. 8-27 en la ciudad de Bogotá.

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES DE ORDEN FISCAL

1.- IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DEL AÑO 2020

FORMULARIO No. 2020201041653837341

A NOMBRE DE: CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA

DIRECCIÓN: KR 96C 16G 01

AUTOAVALUO: \$99.086.457.000

VALOR PAGO: \$847.274.000

FECHA DE PAGO: 12 DE AGOSTO DE 2020

2.- PIN DE SEGURIDAD: KQHAADUJAANTIV

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 96C 16G 01

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-267938

CÉDULA CATASTRAL: FB 11143

CHIP: AAA0078ZRAW

FECHA DE EXPEDICIÓN: 14-12-2020

FECHA DE VENCIMIENTO: 14-03-2021

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN

3.- SE PROTOCOLIZA INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 2020

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



04378434720



NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Luzmila Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO

02-03-20
Código de Verificación
00000000000000000000000000000000

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

4.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL, RADICACIÓN NÚMERO W-942527 DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2020 EXPEDIDA POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

- 1.- Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.
- 2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.
- 3.- Conocen la ley y saben que la(él) notaria(o) responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forma parte de este instrumento.
- 4.- Solo solicitaremos correcciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro en la oficina de registro de instrumentos públicos, dentro del término legal, lo hallaron conforme con sus intenciones y lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con la(él) suscrita(o) Notaria(o) quien da fe y lo autoriza.

Este instrumento se elaboró en las hojas de papel notarial números:

Aa067711722, Aa067711723, Aa067711724, Aa067711725, Aa067711726,
Aa067711993, Aa067711728, Aa067711729.

Decreto 1681 de 1996 - (Modificado por el Decreto 0188 de 2013) - Resolución 01299 de fecha 11 de Febrero de 2020

Derechos Notariales:	\$ 14.848.650.00	M/cte.
Retención en la Fuente:	\$ 0.00	M/cte.
Iva	\$ 2.869.494.00	M/cte.
Recaudo Superintendencia de Notariado y Registro	\$ 16.450.00	M/cte.
Recaudo Fondo Cuenta Especial del Notariado	\$ 16.450.00	M/cte.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.
Isabel Guzmán Ortiz
NOTARIO ENCARGADO



República de Colombia

15



ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA **4230**
DE FECHA: **28 DIC 2020** OTORGADA EN LA NOTARÍA 21ª DEL
CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.



República de Colombia

Luis Alberto Rodríguez Zamudio

LUIS ALBERTO RODRÍGUEZ ZAMUDIO

C.C. **19193304**

TEL. o CEL. **315 334 1294**

DIR. **Calle 18 # 25-60**

CIUDAD. **Bogotá**

E-MAIL. **redefin@gmail.com**

quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad

CONSTRUCCIONES LOS SAUCES LTDA. sociedad identificada con

NIT. **860.400.723.3**

SIN HUELLA DACTILAR (Inst. Adm. No. 04 de 2020 Num. 2 de la S.N.R.)

Luis Fernando Acevedo Penaloza

LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA

C.C. **1.018.420.445**

TEL. o CEL. **212 384 8475**

DIR. **Av. Cra 9 # 101-67 Piso 6**

CIUDAD. **Bogotá D.C.**

E-MAIL. **luisfernandocaravado@galios.com.co**

APODERADO ESPECIAL de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sociedad

que actúa única y exclusivamente en su condición de vocera y

administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO**

VILLEMAR FONTIBÓN NIT. **830.053.812-2**

SIN HUELLA DACTILAR (Inst. Adm. No. 04 de 2020 Num. 2 de la S.N.R.)



Ca378434719



03-03-20

NOTARIA 21 DE BOGOTÁ D.C.

Isabel Guzmán Ortiz

NOTARIO ENCARGADO

de Colombia, a los nueve (09) días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), ante el despacho de la **NOTARIA VEINTINUEVE (29) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, cuyo Notario Encargado es el Señor **LUIS ALCIBIADES LOPEZ BARRERO**, mediante Resolución No. 12.120 del 05 de noviembre de 2024 proferida por la **Superintendencia de Notariado y Registro**, se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

Compareció con minuta escrita: -----

Compareció **DANIEL SANCHEZ PRIETO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 10.266.522, actuando como representante legal de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, sociedad que a su vez actúa como apoderada especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, con Nit. 860.531.315-3, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) otorgada el once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) ante la Notaria Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, con domicilio principal en Bogotá D.C., todo lo cual se acredita con los certificados expedidos por la Superintendencia Financiera y la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se protocolizan, sociedad fiduciaria que en el presente instrumento público actúa en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN**, con Nit. 830.053.812-2, y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y del patrimonio autónomo que lo conforma, quien en adelante se llamará **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**; patrimonio autónomo constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil celebrado el 23 de diciembre de 2020, modificado integralmente mediante documento privado del 01 de febrero de 2023, modificado por el otrosí No. 1 del 23 de junio de 2023, reformado por el otrosí No. 2 del 03 de agosto de 2023 y otrosí No. 3 del 19 de abril de 2024, en el cual obra como fideicomitente la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S** con NIT 800.161.633-4; documento que igualmente presenta para su protocolización. -----

PRIMERO. OBJETO: **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, para garantizar el pago de(los) crédito(s) que le conceda **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento de crédito con



A0099997409

242

domicilio principal en Medellín, quien también utiliza la denominación social **BANCO DE COLOMBIA S.A.** y quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **EL ACREEDOR**, ejercitando la facultad prevista en los Artículos 2432 y siguientes del Código Civil colombiano, constituye a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** hipoteca en primer grado, abierta sin límite de cuantía sobre el siguiente bien inmueble: _____

ÁREA ÚTIL OTROS USOS ETAPA 1, LOCALIZADA EN EL SECTOR DE FONTIBÓN, LOCALIZADA EN LA ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN SAUCES VILLEMAR EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. Tiene un área de nueve mil cuatrocientos metros cuadrados con setenta y un decímetros cuadrados (9.400,71 m²). Se determina por los siguientes linderos: Partiendo del punto N27 al punto N102, pasando por los puntos N53, N103, en dimensiones de veintisiete metros con setenta centímetros (27.70 m.), sesenta y tres metros con setenta y dos centímetros (63.72 m.), ciento catorce metros con ochenta y cinco centímetros (114.85 m.), colinda con Cesión Vial 1 KR 96 C V-5 de la Etapa 2, Manzana 1 - Área Útil VIP de las Etapas 1, 2, y 3. Del punto N102 al punto N46 en dimensión de cincuenta y dos metros con sesenta y nueve centímetros (52.69 m.), colinda con Cesión para Parque 2 de la Etapa 1. Del punto N46 al punto N47, en dimensión de ciento cuarenta y dos metros con cincuenta y seis centímetros (142.56 m.), colinda con Cesión Vial 1 KR 96 B V-6 de la misma Etapa. Del punto N47, al punto N27 y cierra, pasando por el N92, en dimensiones de sesenta metros (60.00 m.), cincuenta y ocho metros con quince centímetros (58.15 m.), colinda con Cesión Obligatoria para Parque 3 de la Etapa 2 y con Cesión Obligatoria para Parque 2 de la Etapa 2. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) referido(s) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número **50C-2189510** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y con la cédula catastral del lote matriz de mayor extensión número **FB 11143** _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: El inmueble se hipoteca como cuerpo cierto. _____



11439651711433A

25-04-24

cadena. notario

SEGUNDO. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El inmueble fue adquirido por EL DEUDOR E HIPOTECANTE a título de transferencia de dominio por adición en fiducia mercantil, celebrada con la Sociedad Construcciones Los Sauces Limitada mediante la escritura pública 4230 del 28 de diciembre de 2020 de la Notaría 21 del Circuito de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 50C-267999 en mayor extensión, posteriormente, se realizó el desenglobe mediante escritura pública 10031 del 24 de julio de 2023 de la Notaría 29 del Circuito de Bogotá, resultando entre otros el área útil otros usos Etapa 1, registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2189510. -----

TERCERO/ GARANTÍA DE PROPIEDAD, LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL DEUDOR E HIPOTECANTE manifiesta que el inmueble: (i) Es de su exclusiva propiedad, (ii) lo posee real y materialmente, (iii) no ha sido enajenado en ninguna forma, en todo ni en parte, (iv) si con posterioridad al otorgamiento de la presente hipoteca requiere enajenarlo, notificará previamente a EL ACREEDOR, informando nombre y número de identificación de quien sería nuevo titular de dominio, así como la información adicional que EL ACREEDOR solicite, (v) nunca ha sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo saldrá siempre en defensa de EL ACREEDOR frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirirlo fueron aplicadas las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, ni fue despojado del mismo su propietario o poseedor, o abandonado a causa del conflicto armado existente entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que le sea reconocida como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras, será abonada o entregada a EL ACREEDOR para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas, (vi) está libre de gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares, condiciones resolutorias y vicios jurídicos que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad, (vii) se obliga a mantenerlo en este estado durante la vigencia de las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca, y (viii) saldrá al saneamiento en los casos de ley y en los términos previstos en el contrato de fiducia mercantil. -----



Aa099997410

ESTUDIO JURIDICO YAMILEA
ABOGADOS SAS
TEL. 304.117.414-9

CUARTO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS: La presente hipoteca es de naturaleza abierta sin limite de cuantia, y por tanto garantiza las obligaciones pasadas, presentes y futuras a cargo de EL DEUDOR E HIPOTECANTE y a favor de EL ACREEDOR, instrumentadas en los documentos que contienen las obligaciones de los créditos otorgados única y exclusivamente para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Sabantli, en todas sus etapas y denominaciones. La hipoteca no se extingue por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas.

PARÁGRAFO: Solo para efectos de los derechos fiscales, se le asigna al presente acto un valor de **TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE MILLONES PESOS COLOMBIANOS (\$3.320.000.000.00 COP)**. Con la presente escritura se protocoliza certificación expedida por EL ACREEDOR sobre este valor, en atención a lo dispuesto por la ley.

QUINTO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: El plazo de la hipoteca se encuentra determinado por la vigencia de las obligaciones garantizadas, hasta su completa extinción; no obstante, EL ACREEDOR podrá declarar extinguido el plazo de las obligaciones a cargo de EL DEUDOR E HIPOTECANTE, y en consecuencia exigir de inmediato el pago de la totalidad de ellas, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranzas judicial o extrajudicial, en los casos a que hubiere lugar, en cualquiera de los eventos que siguen, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, haciendo exigible el presente gravamen hipotecario: a) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente hipoteca, b) de configurarse alguna de las causales de aceleración del plazo o de incumplimiento, establecidas en cualquiera de los documentos que instrumentan las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca; c) si el inmueble hipotecado sufre desmejora o deprecio, según informe que presente el perito que designe EL ACREEDOR y EL DEUDOR E HIPOTECANTE no ofreciere una garantía suficiente a satisfacción de EL ACREEDOR o no hiciere el abono requerido a las obligaciones; c) si las autoridades competentes no otorgan las licencias requeridas para el desarrollo del proyecto inmobiliario o revocan las licencias



1142549654199244

26-04-24

Cadena, en la ciudad de Bogotá, D.C.

concedidas; d) cuando se decreta por el Estado la expropiación de los bienes hipotecados, por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. EL DEUDOR E HIPOTECANTE con la firma de este instrumento autoriza a la entidad pública adquiriente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR el valor de la indemnización, hasta concurrencia del monto adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREEDOR, d) de presentarse un cambio en la situación de control conforme a lo previsto en la ley colombiana, respecto de cualquiera de las sociedades que obren como deudoras o avalistas de las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca, o que obren como fideicomitentes en el fideicomiso DEUDOR E HIPOTECANTE, o cambio de fideicomitentes en dicho fideicomiso y/o de sus porcentajes de participación, salvo consentimiento previo de EL ACREEDOR; e) si cualquiera de las sociedades que obren como deudoras o avalistas de las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca o que obren como fideicomitentes en el fideicomiso DEUDOR E HIPOTECANTE, celebra transacciones con sus matrices, o con las subordinadas de estas por fuera del giro ordinario de los negocios, a un valor que no corresponda al de mercado, o en condiciones menos favorables de aquellas que se pudiesen obtener con terceros no vinculados; f) si cualquiera de las sociedades que obren como deudoras o avalistas de las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca o que obren como fideicomitentes en el fideicomiso DEUDOR E HIPOTECANTE, o sus administradores, o sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al cinco por ciento (5%) en el capital social, sus agentes, o subordinadas, llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública, o el delito de financiación del terrorismo, o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades, o (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el



Aa099997411

244

lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo, o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (v) Cuando a cualquiera de las sociedades que obren como deudoras o avalistas de las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca o que obren como fideicomitentes en el fideicomiso DEUDOR E HIPOTECANTE, o a sus matrices o subordinadas, o a sus administradores, se les formulen cargos, o se les impongan sanciones dentro de una actuación administrativa, o sean imputados, o acusados, o condenados, por la comisión de delitos contra la administración pública, o por cualquiera de los delitos o faltas contemplados en la Ley 1474 de 2011 y sus normas modificatorias, o cualquiera de las conductas delictivas contempladas por las convenciones o tratados de lucha contra la corrupción, suscritos y ratificados por Colombia, o por la conducta de soborno transnacional, aun cuando la respectiva decisión no se encuentre en firme.

SEXTO. CESIÓN DEL CRÉDITO: EL DEUDOR E HIPOTECANTE acepta desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley, sin necesidad de notificación alguna, en cuanto la ley lo permita, cualquier cesión que EL ACREEDOR haga de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca y/u otra(s) garantía(s), de la(s) garantía(s) misma(s) y de los contratos que celebre con relación a la administración del inmueble hipotecado.

SÉPTIMO. CONVENIO: La constitución de esta hipoteca no obliga a EL ACREEDOR a la entrega de sumas de dinero, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún contrato, ni al perfeccionamiento de contratos de mutuo.

OCTAVO. GASTOS RELACIONADOS CON LA HIPOTECA: Corresponde al DEUDOR E HIPOTECANTE o al fideicomitente conforme a lo previsto en el contrato de fiducia, asumir los siguientes gastos: (i) Los de constitución, aclaración, modificación, ampliación, adición, ratificación o cualquier acto relacionado con el otorgamiento de la hipoteca y su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, incluyendo la expedición de la primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo y los de expedición del(los) certificado(s) de tradición en



11421020205456209

26-04-24

cadena de valores

que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido; documentos estos destinados a EL ACREEDOR; (ii) los que se encuentren asociados a las cancelaciones parciales o desafectaciones de hipoteca, y al cumplimiento de su obligación de cancelación total de la hipoteca en mayor extensión en su oportunidad; (iii) los de expedición de una copia sustitutiva en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo. En todo caso, de acuerdo con lo permitido por la ley, EL ACREEDOR podrá efectuar este trámite con cargo a EL DEUDOR E HIPOTECANTE o al fideicomitente conforme a lo previsto en el contrato de fiducia. En relación con los gastos judiciales que se llegaren a causar con ocasión a la ejecución del presente gravamen hipotecario, se enuncian los siguientes, sin perjuicio de otros que puedan generarse durante las etapas prejudicial y judicial: (i) Costas y gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar, (ii) agencias en derecho, (iii) honorarios de abogados que en nombre de EL ACREEDOR promuevan la acción o las acciones (iv) seguros, impuestos, avalúos, expensas comunes, contribuciones de valorización, plusvalía, servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir EL ACREEDOR con ocasión de la ejecución de la presente hipoteca. -----

NOVENO. CONDICIONES DE DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: EL ACREEDOR desafectará El inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión siempre y cuando EL DEUDOR E HIPOTECANTE haya pagado la correspondiente prorrata. -----

DÉCIMO. SEGUROS: Es obligación del fideicomitente conforme a lo previsto en el contrato de fiducia, mantener asegurados los bienes objeto de la presente hipoteca, en los términos indicados en los documentos que instrumentan las obligaciones garantizadas. Harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, los valores que llegare a asumir EL ACREEDOR con ocasión de la contratación, renovación y/o pago de las primas de seguro. -----

DÉCIMO PRIMERO. Avalúos: Es obligación del fideicomitente conforme a lo previsto en el contrato de fiducia, presentar a EL ACREEDOR un avalúo comercial de los



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

16-04-24

condens, in temperate

Presente **EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **79.621.703** expedida en Bogotá, quien obra en su calidad de apoderado especial de la sociedad **EDWIN FIGUEROA VARELA ABOGADOS S.A.S.**, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con **NIT 900.687.414-9** y matrícula mercantil No. 02396494, entidad legalmente constituida por documento privado del tres (3) de enero de dos mil catorce (2014), inscrito el siete (07) de enero de dos mil catorce (2014) bajo el No. 01795573 del libro IX, poder conferido mediante escritura pública ciento setenta y siete (177) del trece (13) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaria 37 del círculo de Bogotá, sociedad que a su vez es apoderada especial de **BANCOLOMBIA S.A.**, identificada con NIT: 890.903.938-8, establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Medellín, debidamente autorizado como consta en el poder especial otorgado por el doctor **LUIS ALFONSO DIEZ PARRA**, quien a su vez es apoderado especial de **BANCOLOMBIA S.A.**, como lo acredita con el poder especial, Amplio y suficiente otorgado mediante la escritura pública número quinientos treinta y seis (536) del siete (07) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) de la notaria quince (15) de Medellín, documentos que presenta para su

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

protocolización con el presente instrumento, junto con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, acepta para EL ACREEDOR la presente escritura, y el contrato de hipoteca en ella contenido. -----

Presente **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **10.266.522** de Manizales, obrando en su carácter de Gerente en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, identificada con **NIT: 800.161.633-4**; sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C., constituida por escritura pública No. 2594 del 12 de mayo de 1992 de la Notaría 4 de Manizales, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C el 23 de diciembre de 2010 bajo el No. 01439212 del Libro IX, facultado estatutariamente para comparecer en el presente acto como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se presenta para su protocolización y manifestó: Que en su carácter de **fideicomitente** del fideicomiso **DEUDOR E HIPOTECANTE**, la sociedad que representa acepta la garantía hipotecaria que por esta escritura se constituye para garantizar las obligaciones a cargo del fideicomiso, así como todas las estipulaciones en ella contenidas -----

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

ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(Los) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento, que se entiende aceptado con la firma de la presente escritura pública, que da(n) su consentimiento para ser notificado(s) por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR
Ley 258/96, Reformada por la Ley 854/03

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR POR LA PARTE HIPOTECANTE: El Notario



Aa099997413

246

EDWIN VILLALBA VARELA
ABOGADO S.A.S.
NIT. 900.237.414-9

Veintinueve (29) en cumplimiento y de conformidad con las prescripciones contenidas en la Ley 258 de enero 17 de 1.996, reformada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2.003, **NO** indagó a **LA PARTE HIPOTECANTE**, por ser una persona jurídica. -----

NOTA 1. El suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 de 2015 que sustituyó el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 y en virtud que la compareciente en representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBON, CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** y **BANCOLOMBIA S.A.**, tienen registradas sus firmas en esta Notaría, autoriza que el presente instrumento sea suscrito por las precitadas personas fuera del recinto notarial, en la Oficina de las entidades que representan. -----

NOTA 2.- TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES (HABEAS DATA): De acuerdo a lo establecido en la Ley 1581 de 2012, y en el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, los otorgantes manifestamos, que autorizamos de manera expresa a la Notaria 29 del Círculo de Bogotá D.C.; para que realice, la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión y en general, el tratamiento de los datos personales que hemos procedido a entregar, y por lo tanto, declaramos que los datos personales objeto de tratamiento, serán utilizados específicamente para las finalidades derivadas del otorgamiento del presente instrumento. -----

NOTA 3.- ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). En cuanto a la hipoteca y el patrimonio de familia inembargable, se deberá registrar dentro del término perentorio de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha del otorgamiento de este instrumento, Y QUE DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA PÚBLICA (Art. 28 del Decreto 1579 de 2012). -----

1162CAPRILETOSAS
26-04-24

Escritura de Registro

NOTA 4.- CONSTANCIA DE EL (LA) (LOS) INTERESADO(A)(S) Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO. _____

1.- EL(LA)(LOS) COMPARECIENTE(S) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad; declara(n) que toda(s) la(s) información(es) consignada(s) en el presente instrumento es(son) correcta(s), en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos; cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por EL(LA)(LOS) COMPARECIENTE(S) _____

2.- El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento; tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (Dcto Ley 960/1970 Art. 9). El Notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los propios interesados. _____

NOTA 5.- COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. _____

1) IMPUESTO PREDIAL AÑO 2024. _____

FORMULARIO No. 2024001011839423011. _____

CHIP: _____

MATRICULA INMOBILIARIA 050C02189510. _____

DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 96B 16H 39. _____

AVALUÓ CATASTRAL: \$6.567.120.000. _____

RECIBIDO CON PAGO. _____

2) ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, D.C. (INDIVIDUAL) _____



A0099997414

EDWIN FLORENTINO VARELA
NOTARIO S.A.S.
NIT. 960.341.414-9

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA
VALORIZACION - SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES.

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL.

DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 96C 16G 01 AREA UTIL OTROS USOS ETAPA 1. --

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-2189510. --

CEDULA CATASTRAL: SIN. ✓

CHIP: 00000988687. --

FECHA DE EXPEDICIÓN: 27/08/2024 ✓

FECHA DE VENCIMIENTO: 25/11/2024 ✓

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA
DEUDAS POR VALORIZACIÓN (...). CONSECUTIVO 2461309 (...). --

3) COMUNICACIÓN SOBRE EL MONTO DEL CRÉDITO DE FECHA NUEVE (9) DE
OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2.023), OTORGADO POR
BANCOLOMBIA S.A., A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y
ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VILLEMAR
FONTIBON, POR LA SUMA DE TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE
PESOS (\$3.320.000.000.00). --

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

LEÍDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECCIÓN ALGUNA Y FIRMADO por
el(los) otorgante(s) este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus
declaraciones e instrucciones. El Notario conjuntamente con los Asesores Jurídicos
han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado
los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la
importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos, se les hicieron
las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este
acto escriturario en la Oficina de Registro correspondiente. Por lo tanto, el(los)
comparecientes exonera(n) a El Notario y a sus funcionarios dado que han revisado,
entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su
asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina. El Notario lo autoriza y da

3) Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



11404MCA009JUN04

26-04-24

Cadena W Notary

fe de ello, _____

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial números:

AA099997408 / AA099997409 / AA099997410 / AA099997411 / AA099997448
AA099997413 / AA099997414 / AA099997449 / _____

DERECHOS NOTARIALES: Decreto 1069 de 2015. Resolución 00773 de 26/01/2024,
modificada por la Resolución 9330 del 29 de agosto de 2024. _____ \$ 9,987,197

IVA: (Art. 4 Decreto 397 de 1984) _____ \$ 2,137,931

Superintendencia: _____ \$ 43,600

Fondo de Notariado: _____ \$ 43,600

En señal de su consentimiento, los comparecientes suscriben con su firma autógrafa
e imprime la huella dactilar del dedo índice de su mano derecha. _____


DANIEL SÁNCHEZ PRIETO

C.C. No. 10.266.522 de Manizales

En nombre y representación de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**, NIT.
800.161.633-4 y de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** obra como vocera del
FIDEICOMISO VILLEMAR FONTIBÓN, Nit. 830.053.812-2.

Firma autorizada fuera del despacho notarial. (Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto
1069 de 2015 que sustituyó el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983)