



SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTA D.C.  
SECRETARIA DE HABITAT

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

### INFORMACION DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CORPORACION CUELLAR URREA</b>		2. Identificación Número NIT <b>900.267.842-6</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS</b>		4. Identificación del representante legal <b>230.223</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2011110</b>
6. Dirección <b>Carrera 13 No. 44-57 of. 201</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico <b>edalcuellar@hotmail.com</b>	
		8. Teléfono <b>8072047</b>	

### INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO MIRADOR DEL PARAISO</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>74 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CARRERA 27C No.70U-31 SUR</b>		13. Localidad - UPZ <b>Ciudad Bolívar - UPZ 67 LUCERO</b>	
14. Estrato <b>1</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>13</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>N/A</b>	Fecha de ejecutoria <b>N/A</b>	Curaduría	17. Licencia de construcción <b>11001-4-20-38-39</b>
		Fecha de ejecutoria <b>22-dic.-2020</b>	Curaduría <b>4</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>1.000</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>3.932</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>3.932</b>		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza MEDIA - BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>2-2021-05548</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0179LAKL</b>		25. Matricia(s) inmobiliaria(s) <b>50S40433841</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>30% \$ 1.181.000.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-oct.-2023</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número	Fecha
		Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número	Fecha
		Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria <b>FIDUPOPULAR</b>	Escritura o Contrato número <b>2728</b>
		Fecha <b>29-sept.-2022</b>	Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUPOPULAR</b>	Contrato
		Fecha <b>29-sept.-2022</b>	Vigencia <b>12MESES</b>
		Prórroga <b>12MESES</b>	

### DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACION DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACION DE DOCUMENTOS N°

**400020230133**

FECHA

**12 2 JUN 2023**

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

**14 JUL 2023**

**Edgar Alfonso Cuellar Arias C.C. 230.223**

Nombre y firma del solicitante  
Persona natural. Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Nombre y firma del funcionario

que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

### IMPORTANTE:

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

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

ENAJENADOR: Corporación Wellar Urea.  
Nombre del Proyecto: Edificio Mirador del Paraíso.

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓		
	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.			
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.	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).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓	
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		✓	
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓		
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.			✓	
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.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, 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.		✓	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		✓	
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.		✓	
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.		✓	
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.		✓	
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.		✓	
	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 tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		✓	
	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados		✓	
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto firmador por		✓	



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

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

Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Documentos debidamente firmados.	///	
	Documentos legibles.	///	
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	///	
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	///	
	Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	///	

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

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

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

**OBSERVACIONES:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Jawra V. Moque C.C. \_\_\_\_\_

Fecha de verificación: 22-06-2023 Firma del profesional: Jawra V. Moque

RADICACIÓN COMPLETA:  22-06-2023

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

Nombre: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_  
C.C.: \_\_\_\_\_



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

**Certificado generado con el Pin No: 230609831477910840**

**Nro Matrícula: 50S-40433841**

Página 1 TURNO: 2023-227881

Impreso el 9 de Junio de 2023 a las 08:03:21 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 16-06-2004 RADICACIÓN: 2004-42713 CON: ESCRITURA DE: 15-06-2004

CODIGO CATASTRAL: **AAA0179LAKL**COD CATASTRAL ANT: 00256504200000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2371 de fecha 04-06-2004 en NOTARIA 2 de BOGOTA D.C. LOTE DE TERRENO con area de 1000 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



**IMPLEMENTACION:**

SOCIEDAD TITO LUENGAS Y CIA. LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A VERGARA COBOS CESAR HERNANDO POR E. 854 DEL 13-03-75 NOTARIA 14 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-256123.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 27C 70U 31 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 27C #70U 05 SUR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 256123

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-06-2004 Radicación: 2004-42713

Doc: ESCRITURA 2371 del 04-06-2004 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA /AREA 1000 M2. LICENCIA DE SEGREGACION CONCEDIDA POR RESOLUCION N.CU5-0911 DE 18-05-2004 CURADURIA URBANA N.5 DE BOGOTA.

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

DE: SOCIEDAD TITO LUENGAS Y CIA LTDA, NIT.860.024.983-9

**A: ROSERO GOMEZ JESUS ALIRIO**

CC# 12235628 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 02-08-2004 Radicación: 2004-55509

Doc: ESCRITURA 2007 del 28-07-2004 NOTARIA 58 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)**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR<sup>2</sup>**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230609831477910840

Nro Matricula: 50S-40433841

Pagina 2 TURNO: 2023-227881

Impreso el 9 de Junio de 2023 a las 08:03:21 AM

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

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

A: ROSERO GOMEZ JESUS ALIRIO

CC# 12235628 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-08-2004 Radicación: 2004-55509

Doc: ESCRITURA 2007 del 28-07-2004 NOTARIA 58 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: ROSERO GOMEZ JESUS ALIRIO

CC# 12235628 X

A: MANCERA BELTRAN LUIS FELIPE

CC# 56180

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-03-2007 Radicación: 2007-28024

Doc: ESCRITURA 636 del 15-03-2007 NOTARIA 58 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: MANCERA BELTRAN LUIS FELIPE

CC# 56180

A: ROSERO GOMEZ JESUS ALIRIO

CC# 12235628 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-2007 Radicación: 2007-48978

Doc: ESCRITURA 3566 del 10-05-2007 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$87,400,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROSERO GOMEZ JESUS ALIRIO

CC# 12235628

A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8600592943 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-01-2020 Radicación: 2020-5004

Doc: ESCRITURA 22805 del 11-12-2019 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$928,610,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASIGN INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993 - DECRETO 2555 DE 2010): 0194

TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASIGN INMOBILIARIO (DECRETO 193 DE 1993 - DECRETO 2555 DE 2010)

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

DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8600592943

A: FIDUCIARIA POPULAR S.A.,VOCERA DEL FIDEICOMISO EL MIRADOR DEL PARAISO

NIT# 8300536918 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

**FECHAS DE VIGENCIA: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2004-4285

Fecha: 01-07-2004

COMPLEMENTACION INCLUIDA SI VALE ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23...

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350

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

3

Certificado generado con el Pin No: 230609831477910840  
Pagina 3 TURNO: 2023-227881

Nro Matrícula: 50S-40433841

Impreso el 9 de Junio de 2023 a las 08:03:21 AM

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

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

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-227881

FECHA: 09-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

**SNR**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

4

# **DOCUMENTO COADYUVANCIA**

Bogotá, D. C., 18 de mayo del 2023

Señores  
**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**  
Bogotá D.C.

**REF.: COADYUVANCIA PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**

**ADRIANA RODRÍGUEZ LEÓN**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.313.841 expedida en Bogotá D.C., obrando en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, identificada con NIT 800.141.235-0, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública número cuatro mil treinta y siete (4.037) de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Décima Cuarta (14ª) del Círculo Notarial de Bogotá, y domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., lo cual acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y autorizada por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución número tres mil trescientos veintinueve (3.329) de fecha doce (12) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, Entidad Financiera que para los efectos de la presente certificación se denominará **LA FIDUCIARIA**, obrando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora fiduciaria del **PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**, identificado con el NIT. 830.053.691-8, constituido mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de septiembre del dos mil veintidós (2.023); en la citada calidad, manifiesto que se **coadyuva** la solicitud para la radicación en firme de los documentos para la enajenación de los inmuebles resultantes del proyecto **MIRADOR DEL PARAISO**, que la **CORPORACIÓN CUELLAR URREA**, identificada con el NIT 900.267.842-6 constituida mediante acta No 1 del 1 de febrero de 2009 de asamblea constitutiva, inscrita en fecha de 17 de febrero de 2009 en la Cámara de Comercio del Bogotá D.C., bajo el número 00148115 del libro I de las Entidades sin Ánimo de Lucro, quien ostenta dentro del contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO BABEL**, la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

El proyecto **MIRADOR DEL PARAISO** se adelantará sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40433841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Sur, cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el **PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**.

De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Fiducia Mercantil Constitutivo del **PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**, la **CORPORACIÓN CUELLAR URREA**, identificada con el NIT 900.267.842-6, quien actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el citado Fideicomiso, es la sociedad facultada para la radicación en firme de los documentos para la enajenación de los inmuebles resultantes del proyecto **MIRADOR DEL PARAISO**.

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

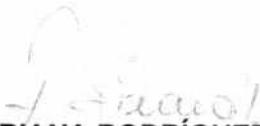
● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A

Adicionalmente, en los términos del Contrato de Fiduciario en mención, la **CORPORACIÓN CUELLAR URREA, FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, es la facultada para adelantar la construcción del proyecto inmobiliario **MIRADOR DEL PARAISO**, y a su vez, es la obligada a responder ante los futuros adquirentes por: i. El desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario; ii. Las especificaciones de los inmuebles resultantes del mismo; iii. La calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores; iv. La entrega de las unidades resultantes; v. La estabilidad de la obra, y demás obligaciones propias del constructor del proyecto.

Atentamente,

  
**ADRIANA RODRÍGUEZ LEÓN**  
C.C. No. 52.313.841 de Bogotá D.C.  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA POPULAR S.A.** vocera y administradora del **PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS.**

E: AOM  
2023-OJ-6124

7

0.00:

# **CONTRATO OPTANTE COMPRADOR**

Referencia \_\_\_\_\_

**CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA – PATRIMONIO AUTONOMO MIRADOR DEL PARAISO VIS**

**INFORMACIÓN GENERAL**

- Cláusulas Limitativas**
- *Cláusula Segunda: Condiciones - Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos*
  - *Cláusula Tercera: Entrega de Recursos y Sanción por incumplimiento o desistimiento.*
  - *Cláusula Cuarta: Beneficio.*
  - *Cláusula Sexta: Terminación de la calidad de Optante Comprador.*
  - *Cláusula Décima: Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT*
  - *Cláusula Décima Tercera: Título Ejecutivo.*
  - *Cláusula Décima Sexta: Declaraciones del Optante Comprador.*

EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN declara(n) conocer y aceptar las Cláusulas Limitativas antes descritas.

**Naturaleza Clasificación**

CONTRATO DE VINCULACIÓN de OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) PROYECTO MIRADOR DEL PARAISO.

**Partes**

**Fideicomitente**

Sociedad: **CORPORACIÓN CUELLAR URREA** sociedad identificada con Nit 900.267.842-6 constituida mediante acta No 1 del 1 de febrero de 2009 de asamblea constitutiva, inscrita en fecha de 17 de febrero de 2009 en la Cámara de Comercio del Bogotá D.C., bajo el número 00148115 del libro I de las Entidades sin Ánimo de Lucro, representada legalmente por **EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS** ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. e identificada con la cedula de ciudadanía No. 230.233 expedida en Engativá., Sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

**Fiduciaria**

**FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, identificada con NIT 800.141.235-0, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 4.037 de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Décima Cuarta (14ª) del Círculo Notarial de Bogotá, y domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Optante(s)**

\_\_\_\_\_, identificado (a) con \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_

**Comprador (es)**

identificado (a) con \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020217225- 13-000 del 19 de enero de 2021.

\_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, identificado (a) con  
\_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_ expedida en  
\_\_\_\_\_  
y \_\_\_\_\_, identificado (a)  
con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en  
\_\_\_\_\_, personas \_\_\_\_\_ que en adelante y  
para todos los efectos de este documento se denominará(n) EL(LOS)  
OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), con un porcentaje de participación del  
\_\_\_\_\_% , \_\_\_\_\_% , \_\_\_\_\_% , y del \_\_\_\_\_  
% , respectivamente.

**Patrimonio  
Autónomo**

Para todos los efectos del presente documento será el "**PA  
INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**" celebrado entre  
FIDUCIARIA POPULAR S.A., en calidad de FIDUCIARIA, la  
**CORPORACIÓN CUELLAR URREA**, en calidad de FIDEICOMITENTE  
CONSTRUCTOR.

**Cuenta Bancaria a la  
que se devolverán  
los recursos del  
(los) optante(s)  
comprador(es) en  
caso de no  
cumplimiento de las  
CONDICIONES  
PUNTO DE  
EQUILIBRIO**

Titular de la cuenta:

\_\_\_\_\_

Tipo de cuenta, número de cuenta y entidad bancaria:

\_\_\_\_\_

Previo el señalamiento anterior las partes hacemos constar que suscribimos el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA –PATRIMONIO AUTONOMO MIRADOR DEL PARAISO VIS constituido mediante documento privado celebrado entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA el día veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022), para la promoción y venta del PROYECTO MIRADOR DEL PARAISO, respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante, documento éste que se registrará por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

1. Mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022), se celebró entre CORPORACIÓN CUELLAR URREA en calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA POPULAR S.A. en calidad de FIDUCIARIA, un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL cuyo objeto es: (...) *la administración de los bienes transferidos para la conformación e incremento del PATRIMONIO AUTÓNOMO que aquí se constituye, por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o por cuenta de estos, para que LA FIDUCIARIA, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO por cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y como producto de dicha gestión reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los OPTANTES COMPRADORES -PROMITENTES COMPRADORES de las UNIDADES*

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020217225- 13-000 del 19 de enero de 2021.

*INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y una vez cumplidas LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en el presente contrato, sean puestos a disposición de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la construcción del PROYECTO y girados previo visto bueno del VEEDOR designado. (...)*”.

2. EL PROYECTO denominado MIRADOR DEL PARAISO se adelantará en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50S-40433841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Sur, cuyo titular jurídico es LA COOPERATIVA INTEGRAL DE TRANSPORTES EL CONDOR LTDA, el cual estará conformado inicialmente por 74 apartamentos de Viviendas de Interés Social (VIS).

Las unidades aquí mencionadas podrán ser objeto de modificación en su número y/o área de conformidad con la Licencia de Urbanismo y/o Construcción aprobada por la respectiva Curaduría Urbana o Secretaria de Planeación, evento en el cual tanto el contrato fiduciario como el presente contrato de vinculación serán modificados en ese sentido.

3. EL FIDEICOMITENTE ha establecido como tiempo de promoción doce (12) meses contados a partir de la suscripción del contrato fiduciario, dicho plazo podrá prorrogarse automáticamente por una sola vez, por un periodo igual al inicialmente pactado.

En caso que se requiera una prórroga adicional a la prórroga automática anteriormente señalada, se deberán adelantar de la forma prevista en el parágrafo segundo de la cláusula segunda del presente contrato.

4. La promoción y venta del proyecto estará a cargo de la CORPORACIÓN CUELLAR URREA y el desarrollo del mismo será única y exclusivamente responsabilidad de la CORPORACIÓN CUELLAR URREA, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de LA FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

5. EL FIDEICOMITENTE fijó a través del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del patrimonio autónomo denominado PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos entregados por EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) a favor del FIDEICOMITENTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, las cuales se citarán en la cláusula segunda de este CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Una vez cumplidas LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO dispuestas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del patrimonio autónomo denominado PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS y replicadas en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, LA FIDUCIARIA desembolsará los recursos de todos los OPTANTES COMPRADORES que hayan consignado sus recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrado por FIDUCIARIA POPULAR S.A., junto con sus rendimientos, patrimonio autónomo que se constituya para el efecto, para que sean utilizados en el desarrollo del PROYECTO MIRADOR DEL PARAISO .

6. El referido CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL tiene previsto la vinculación al mismo de futuros adquirentes de las UNIDADES resultantes del PROYECTO MIRADOR DEL PARAISO como OPTANTES COMPRADORES a través de la suscripción del contrato de vinculación de optantes compradores.

7. Que EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentra (n) interesado(s) en vincularse por medio del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN al PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS constituido mediante documento privado celebrado entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA el día veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022), respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante, con el propósito de que al cumplir EL FIDEICOMITENTE LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, LA FIDUCIARIA transfiera a favor del patrimonio autónomo los recursos aportados por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) junto con sus rendimientos, para que EL FIDEICOMITENTE construya el PROYECTO MIRADOR DEL PARAISO y posteriormente le (s) transfiera la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante.
8. A través del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) imparte (n) instrucciones a LA FIDUCIARIA a efecto que, una vez se cumplan LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO exigidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL replicadas en este CONTRATO DE VINCULACIÓN, transfiera a favor del patrimonio autónomo los recursos aportados por EL (ELLA) (ELLOS) junto con sus rendimientos para el desarrollo del PROYECTO MIRADOR DEL PARAISO.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen las siguientes:

#### CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) entregará (n) a LA FIDUCIARIA, a título de inversión y en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL "**PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**", celebrado entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE, la suma de dinero que se detalla en la cláusula tercera del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, suma de dinero que EL (LOS) OPTANTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza(n) de forma expresa se invierta en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrado por la Fiduciaria. Una vez cumplidas en su totalidad LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO determinado (as) por EL FIDEICOMITENTE en el contrato fiduciario constitutivo del **PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS** dentro del término igualmente indicado, los valores consignados por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADO(ES) se imputarán al valor de adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) del PROYECTO a la(s) cual(es) se vinculó EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) y serán liberados dichos recursos más sus rendimientos a favor del patrimonio autónomo para el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO PRIMERO: EL OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) no tiene(n) la calidad de FIDEICOMITENTE, por lo tanto, no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el Contrato Fiducia Mercantil constitutivo del **PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de dicho contrato fiduciario. Su derecho se limita única y exclusivamente a que los recursos que entregó (entregaron) en etapa de preventa sean imputados al precio de la UNIDAD INMOBILIARIA a la que se vincula(n) una vez cumplidas LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO y acreditado el pago de las cuotas correspondientes según lo dispuesto en el Anexo No. 1 denominado PLAN DE PAGOS que hace parte integral de este CONTRATO.

PARAGRAFO SEGUNDO: *El presente CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR no constituye Promesa de Compraventa.*

SEGUNDA.- CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO: La entrega al patrimonio autónomo que del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar que administra LA FIDUCIARIA, correspondientes a las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO MIRADOR DEL PARAISO a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020217225- 13-000 del 19 de enero de 2021.

FIDEICOMITENTE acredite ante LA FIDUCIARIA, el cumplimiento de los siguientes requisitos dentro del término dispuesto en el antecedente tercero de este CONTRATO DE VINCULACIÓN, quedando la FIDUCIARIA obligada a verificar el cumplimiento del mismo en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL celebrado el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022):

Con relación a los aspectos LEGALES:

- Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el **PROYECTO**.
- Certificado de habitabilidad de las **UNIDADES del PROYECTO**.
- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días - de el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica del mismo está(n) en cabeza del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**, tramitado directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para obtener el punto de equilibrio financiero.
- Allegar el estudio de títulos del(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**.
- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO** o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia.
- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentra(n) a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado presente contrato.
- Acreditar mediante comunicación formal, al momento de decretar el punto de equilibrio del **PROYECTO**, el cumplimiento del proceso de vinculación de los **OPTANTES COMPRADORES** a el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR que administra **LA FIDUCIARIA**, o en cuentas corrientes o de ahorros de su matriz, filiales o empresas vinculadas o subordinadas, o de otras entidades financieras, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él.

Con relación a los aspectos TÉCNICOS:

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

Con relación a los aspectos FINANCIEROS:

- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades resultantes del **PROYECTO** por parte de los **OPTANTES COMPRADORES** en virtud de haber cumplido las **CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** para dar inicio a la construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato de Fiducia Mercantil y en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.

- Que el **PROYECTO** cuente con la separación de treinta y siete (37) unidades, equivalentes al cincuenta por ciento (50%) del total de unidades del **PROYECTO**, Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado en cada plan (encargo) del Fondo de Inversión corresponde como mínimo el diez por ciento (10%) del valor total de la correspondiente unidad.
- Acreditar el cierre financiero **del PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de **LOS OPTANTES COMPRADORES**, los recursos provenientes de operaciones de crédito constructor y/o las líneas de crédito que acredite el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como fuente de financiación del **PROYECTO**, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en donde manifiesten que cuentan con los recursos suficientes para el desarrollo de la respectiva del **PROYECTO**.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, para el PROYECTO establecidas como determinantes del punto de equilibrio legal, técnico y financiero, han sido fijadas única y exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE, sin injerencia de LA FIDUCIARIA, y teniendo en cuenta todos los aspectos relevantes para el desarrollo del PROYECTO.

Efectuado el análisis correspondiente LA FIDUCIARIA determina que las condiciones para la liberación de los recursos establecida por parte del FIDEICOMITENTE no comprometan la viabilidad del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El tiempo para la promoción del PROYECTO denominado "MIRADOR DEL PARAISO" será de doce (12) meses, para el Proyecto contados a partir de la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil, en todo caso, dichos plazos podrán prorrogarse automáticamente por una sola vez, por un periodo igual al inicialmente pactado.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento de no cumplirse LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en los numerales anteriores durante el término dispuesto en este contrato y su prórroga automática - si la hay-, el presente contrato se terminará y LA FIDUCIARIA procederá a realizar las siguientes acciones:

- a) LA FIDUCIARIA procederá a notificar a EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) durante los 5 días hábiles contados a partir del día siguiente del vencimiento del término que tiene la fiduciaria para validar LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, que se presento dicha eventualidad y que en consecuencia procederá a la devolución de los recursos aportados por EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) junto con sus rendimientos.
- b) Contados 5 días hábiles contados a partir del día a partir de la notificación de la que trata el numeral anterior, LA FIDUCIARIA procederá a restituir los recursos transferidos por EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) junto con sus rendimientos en la cuenta bancaria señalada en la hoja 1 del presente contrato.

Para estos efectos, es conocido por las partes que la información de la cuenta bancaria señalada en la hoja 1, será únicamente utilizada con la finalidad de restitución de los recursos aportados por EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), ante el no cumplimiento de las CONDICIONES PUNTO DE EQUILIBRIO.

PARÁGRAFO CUARTO: AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO: En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, adicional al término de la prórroga automática, y previa autorización por parte de los OPTANTES COMPRADORES que a la fecha se encuentren vinculados y siempre y cuando sea voluntad de estos continuar con la vinculación al PROYECTO, deberá suscribirse otrosí respecto del CONTRATO FIDUCIA MERCANTIL y de los CONTRATO DE VINCULACIÓN que a la fecha se hayan celebrado. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en el Contrato Fiduciario y en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN. La ampliación a la que se refiere este párrafo podrá aplicarse máximo en dos (2) oportunidades, cada una por un término igual o inferior al inicialmente pactado y previa evaluación por parte de LA FIDUCIARIA de la motivación expuesta por EL FIDEICOMITENTE. En el evento en que en los OPTANTES COMPRADORES decidan no autorizar la prórroga y en consecuencia desistan de continuar con su vinculación al PROYECTO no se le aplicará ningún tipo de sanción.

PARÁGRAFO QUINTO. - LA FIDUCIARIA contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para verificar el cumplimiento de LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO, contados a partir de la fecha en la que EL FIDEICOMITENTE haya entregado la totalidad de soportes que acrediten dicho cumplimiento. En el evento en que los documentos que soportan EL PUNTO DE EQUILIBRIO deban subsanarse, el trámite de revisión se suspenderá y EL FIDEICOMITENTE contará con un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de aquel en el que LA FIDUCIARIA le informe los puntos a subsanar para presentar la subsanación. Una vez se haya subsanado el(los) requisito(s) que dio (dieron) lugar a la suspensión, se reanudará la revisión contando LA FIDUCIARIA con máximo quince (15) días para determinar si decreta o no el PUNTO DE EQUILIBRIO con sustento en los documentos aportados por EL FIDEICOMITENTE. Si transcurren los quince (15) días hábiles conferidos a EL FIDEICOMITENTE sin que este haya realizado la subsanación, LA FIDUCIARIA procederá a informar tanto a EL FIDEICOMITENTE como a LOS OPTANTES COMPRADORES el no cumplimiento de las condiciones en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo anterior.

PARÁGRAFO SEXTO.- Cumplidas LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO de que trata la presente cláusula, LA FIDUCIARIA liberará los recursos disponibles a favor de del Fideicomiso constituido para el desarrollo del PROYECTO, esto es los aportados por LOS OPTANTES COMPRADORES junto con los rendimientos que hayan generado, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el referido cumplimiento.

De acuerdo con lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3º de la Ley 1326 de 2009 se indica de forma clara y expresa que al cumplirse LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, los rendimientos que hayan generado las sumas que en su momento fueron aportadas por LOS OPTANTES COMPRADORES serán aplicados para el desarrollo del PROYECTO y por lo tanto LOS OPTANTES COMPRADORES no tendrán ningún derecho respecto de los mismos.

TERCERA.- ENTREGA DE RECURSOS: Con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a consignar en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar que administra la Fiduciaria, la suma de (\$ \_\_\_\_\_), conforme al PLAN DE PAGOS (Anexo No. 1), lo cual acreditará(n) con el depósito efectuado en el Banco \_\_\_\_\_ mediante la tarjeta de recaudo especial (tarjeta de código de barras) para el ENCARGO No. \_\_\_\_\_ y únicamente con el uso de la tarjeta de recaudo especial (tarjeta de código de barras) entregada al momento de la firma del presente contrato, a fin de identificar los respectivos pagos.

En caso de que la consignación se efectúe mediante cheque LA FIDUCIARIA solo registrará el ingreso de los montos entregados por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en la medida que se haga efectiva la correspondiente consignación y siempre y cuando hubiere cumplido con los requisitos exigidos por LA FIDUCIARIA para la vinculación, adjuntando el formulario exigido para tal efecto junto con la totalidad de documentos allí relacionados según el caso.

La reposición de la tarjeta de recaudo especial (tarjeta de código de barras), tendrá un costo de veinte mil PESOS M/CTE (\$20.000,00) incluido IVA, el cual será asumido por EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), y que deberá ser consignado por éste( estos) a la cuenta que le indique LA FIDUCIARIA. Esta nueva tarjeta será entregada a los ocho (8) días de haber sido solicitada, previa verificación de la consignación en la cuenta informada. En todo caso y con el fin de que no se configure la mora en alguna de las cuotas por la pérdida de la tarjeta, LA FIDUCIARIA le indicará a EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) una vez este (estos) le informe (n) el robo, la pérdida, el extravío, etc., la forma en la que podrá aportar la respectiva cuota mientras se le hace entrega de la nueva tarjeta. Una vez EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) cuente(n) con la nueva tarjeta el recaudo se efectuará única y exclusivamente a través de la misma.

EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN se obliga(n) a aportar los recursos según el PLAN DE PAGOS que hace parte integral de este CONTRATO DE VINCULACIÓN como ANEXO No. 1, por el valor que corresponda, razón por la cual no realizará pagos parciales so pena de que se tenga como incumplido el aporte de la respectiva cuota y en consecuencia se aplique la sanción de que trata el parágrafo primero de la presente cláusula.

La FIDUCIARIA estará facultada para autorizar o no el ingreso de recursos, así como verificar la legalidad, procedencia y origen lícito de los mismos.

En todo caso, la vinculación de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) como adherente a el Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrado por la Fiduciaria se sujeta a lo dispuesto en el reglamento del mismo y a lo dispuesto en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de incumplimiento del (os) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en los pagos, o de su (s) manifestación (es) del desistimiento unilateral expresada al FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, previa instrucción impartida por EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S), procederá a hacer la devolución de los recursos que EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) hubiere (n) consignado en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrado por la Fiduciaria junto con los respectivos rendimientos, previa deducción del valor de la sanción equivalente al quince por ciento (15%) de las sumas administradas. En todo caso ello dará lugar sin perjuicio de la sanción a la terminación del presente contrato sin necesidad de declaración judicial.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de no pago del(los) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en dos (2) de las cuotas consecutivas detalladas en el Plan de Pagos, LA FIDUCIARIA procederá, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al acaecimiento de ese hecho, a informar al FIDEICOMITENTE: 1) La exclusión de la unidad inmobiliaria, del OPTANTE COMPRADOR incumplido, de los cálculos del punto de equilibrio. En caso de ponerse al día en sus pagos el OPTANTE COMPRADOR, se incluirá nuevamente en el cálculo del punto de equilibrio. 2) Su obligación de requerir al OPTANTE COMPRADOR incumplido para que éste último defina su situación de continuar o no con el Plan de Pagos y, una vez definida dicha situación, EL FIDEICOMITENTE le informe a LA FIDUCIARIA, cinco (5) días hábiles antes del vencimiento de la próxima cuota del OPTANTE COMPRADOR, si continua o no dicho OPTANTE COMPRADOR, y en caso de continuar deberá, en la siguiente fecha de pago de la próxima cuota, ponerse al día en las cuotas atrasados junto con los intereses de mora, siempre que los mismos se hayan pactado entre EL FIDEICOMITENTE y el (los) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en el documento de separación del inmueble, los cuales serán liquidados mensualmente conforme a la tasa

máxima vigente permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo con las circulares que ésta emita para tal fin. En caso de no continuar o no ponerse al día el OPTANTE COMPRADOR incumplido, se aplicará lo establecido en el parágrafo primero anterior.

CUARTA.- BENEFICIO: EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) derecho a que una vez cumplidas LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO para que EL FIDEICOMITENTE disponga de los recursos aportados junto con los rendimientos respectivos, se imputen al precio los valores aportados según la cláusula tercera anterior en la adquisición de la(s) siguiente (s) UNIDAD(ES) CONSTRUIDA(S) del PROYECTO:

UNIDAD INMOBILIARIA (S): \_\_\_\_\_.  
AREA: \_\_\_\_\_.  
PRECIO: \_\_\_\_\_.

PARQUEADERO(S): \_\_\_\_\_.  
AREA: \_\_\_\_\_.  
PRECIO: \_\_\_\_\_.

QUINTA. - VIGENCIA: La vigencia del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN estará determinada por la vigencia del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **"PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS"**.

SEXTA.- TERMINACION DE LA CALIDAD DEL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES): La calidad de OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se extinguirá de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por desistimiento de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES).
3. Por la imposibilidad en el cumplimiento del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **"PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS"**, caso en el cual los recursos entregados a título de inversión por EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) les serán restituidos más sus respectivos rendimientos a la cuenta que para tal fin se informe.
4. Por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) estipuladas en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN y por medio del cual se imparten instrucciones a LA FIDUCIARIA.
5. Por desistimiento unilateral de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), manifestado expresamente a EL FIDEICOMITENTE e informado a LA FIDUCIARIA.
6. Por disolución de la persona jurídica del (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES), por insolvencia de ésta, por el inicio en su contra de proceso de concurso de acreedores, o proceso concordatario – *en caso de que aplique*.
7. Por muerte de EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES). En este evento, LA FIDUCIARIA hará la devolución de los recursos que se encuentren consignados en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrados por FIDUCIARIA POPULAR S.A., junto con los rendimientos que haya generado, siguiendo para el efecto las normas que rijan el proceso de sucesión.

8. Por desacuerdo con EL FIDEICOMITENTE en la modificación de las CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO del proyecto inmobiliario PROYECTO MIRADOR DEL PARAISO o en la ampliación del término para el cumplimiento de estas, efecto para el cual LA FIDUCIARIA hará devolución de la totalidad de los recursos consignados y los rendimientos financieros obtenidos, sin lugar a descuento alguno, dentro de los tres (3) días comunes siguientes al recibo de la instrucción que imparta EL FIDEICOMITENTE en tal sentido. EL FIDEICOMITENTE deberá impartir esa instrucción a LA FIDUCIARIA, una vez el LOS OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) le manifieste (n) su inconformidad por escrito. Para el efecto EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) remitir a LA FIDUCIARIA la certificación bancaria y el formato para la devolución de aportes diligenciado.
9. Cuando EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentre incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas artículo 20 de la ley 1121 de 2006 así como en las listas de control, de riesgo LAFT que maneje LA FIDUCIARIA.
10. Por las demás señaladas en este contrato y en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **"PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS"**.

SÉPTIMA.- CESION: EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder en todo o en parte su derecho, siempre que exista autorización favorable de EL FIDEICOMITENTE y de LA FIDUCIARIA. En todo caso, la cesión de derechos estará condicionada a que los cesionarios cumplan con las políticas de vinculación establecidas por LA FIDUCIARIA especialmente las relacionadas con SARLAFT.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión y podrá objetar la vinculación del cesionario simplemente mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida a EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) y a EL(LOS) FIDEICOMITENTE (S), sin que para ello se requiera motivación alguna.

OCTAVA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos que se deriven del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de \_\_\_\_\_ y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES):

Dirección:  
Teléfono:  
Ciudad:  
Correo electrónico:

EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES):

Dirección:  
Teléfono:  
Ciudad:  
Correo electrónico:

EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES):

Dirección:  
Teléfono:  
Ciudad:  
Correo electrónico:

EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES):

Dirección:  
Teléfono:  
Ciudad:  
Correo electrónico:

LA FIDUCIARIA:

FIDUCIARIA POPULAR S.A.  
Dirección: Carrera 13A No. 29-24 pisos 20,21 y 24  
Teléfono: 6079977  
Ciudad: Bogotá

EL FIDEICOMITENTE:

Dirección: Calle 110 A No. 7C-76  
Teléfono: 3099077 / 3208030969  
Correo electrónico: [Natalia.garces@santamariaorg.com](mailto:Natalia.garces@santamariaorg.com)  
[administracion@santamariaorg.com](mailto:administracion@santamariaorg.com)

EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) con la suscripción del presente contrato acepta(n) que los informes, rendiciones de cuentas y demás información le(s) sean remitidas mediante correo certificado, o electrónico al e-mail registrado en la presente cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las comunicaciones que se envíen por fax se considerarán recibidas en el momento de su despacho; las que se envíen por correo certificado se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de haber sido puestas en el correo; y las que se envíen por correo ordinario, se entenderán recibidas cinco (5) días hábiles después de su despacho. Tratándose de correos electrónicos se atenderá lo dispuesto por la Ley de Comercio Electrónico (Ley 527 de 1999). Las notificaciones referentes al cambio de dirección de domicilio tendrán el mismo tratamiento señalado en precedencia.

NOVENA.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR CUANDO NO SEA POSIBLE LOGRAR LA LOCALIZACIÓN DE CUALQUIERA DE LOS INTERVINIENTES EN EL PRESENTE CONTRATO: Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, cualquiera de los intervinientes requiere notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos y no resulta dable su ubicación en las direcciones señaladas en la cláusula anterior, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página WEB de LA FIDUCIARIA.

DÉCIMA. - LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO SARLAFT: EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que se somete(n), en su relación con LA FIDUCIARIA, al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de LA FIDUCIARIA (denominado SARLAFT). Por lo anterior, EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) su obligación de cumplir con las políticas del SARLAFT con el fin de prevenir y controlar el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo. Así mismo, declara que la documentación aportada, relacionada con el Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de LA FIDUCIARIA (denominado SARLAFT) es veraz y verificable, y se obliga de acuerdo con la normatividad vigente para tal efecto.

En consecuencia, cuando se presente cualquiera de las causales que se enumeran a continuación, LA FIDUCIARIA, mediante comunicación motivada dirigida a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) a su última dirección registrada, estará facultada para terminar y liquidar unilateralmente el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, procediendo, por la sola ocurrencia de la respectiva causal, a consignar los recursos, incluyendo rendimientos, a una cuenta de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) o de la autoridad que corresponda según sea el caso, y sin que LA FIDUCIARIA asuma los perjuicios o sanciones derivadas del ejercicio de esas facultades:

- a) Reporte en las listas vinculantes de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES), sus proveedores, sus administradores o socios, o empresas vinculadas en cualquiera de los eventos de los artículos 26, 27 y 28 de la ley 222 de 1995, o de las demás normas legales que determinen reglas de vinculación económica;
- b) Denuncias o pliegos de cargos penales, fiscales, o disciplinarias, sobre incumplimientos o violaciones de normas relacionadas con el lavado de activos o financiación al terrorismo contra cualquiera de los mencionados en el literal anterior.
- c) Suministrar información falsa o incompleta en el proceso de vinculación, o en la documentación adicional que solicite la Fiduciaria en el marco de sus procesos de monitoreo de transacciones.
- d) No actualizar anualmente su información pese a los requerimientos que en tal sentido le efectuó.

EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) certifican que los recursos que consignará en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrado por LA FIDUCIARIA no provienen de actividades relacionadas con el lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

En todo caso LA FIDUCIARIA deberá tener en cuenta al momento de efectuar el reporte de que trata el literal a) de esta cláusula lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006 y el subnumeral 4.2.2.1.4 del Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Externa 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica) y demás normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

Para que LA FIDUCIARIA pueda invocar como causal de terminación y liquidación unilateral del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN la dispuesta en el literal d) anterior, LA FIDUCIARIA deberá demostrar que realizó los requerimientos correspondientes a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) para que éste actualizará anualmente sus datos. Será prueba suficiente de la gestión efectuada por LA FIDUCIARIA para proceder con la terminación y liquidación unilateral él envió de dos (2) comunicaciones remitidas a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) en ese sentido con su respectivo recibido, adicionalmente se requerirá que haya transcurrido más de un (1) mes a partir del último recibido del requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA sin que EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) se haya pronunciado sobre el particular o haya remitido a LA FIDUCIARIA la información y/o documentos requeridos para su actualización.

**DÉCIMA PRIMERA.- MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS:** Para efectos del cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la sociedad Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados a cada negocio fiduciario que administra, LA FIDUCIARIA cuenta con la estructura adecuada para la administración y mitigación de riesgos, contando para ello con mecanismos idóneos, los cuales serán aplicados y deberán ser cumplidos por las partes y terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los cuales se documentan en los respectivos manuales para la Administración de Inversiones e Instrumentos Financieros Derivados, los propios del Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) y del Sistema de Administración del Riesgo de Liquidez (SARL), del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo (SARLAFT), del Sistema de Administración de Riesgos Operacionales (SARO) y los manuales de

controles, así como todos aquellos que sean elaborados durante la vigencia del presente contrato, los que serán dados a conocer oportunamente a los intervinientes del mismo.

La administración del Riesgo de Liquidez en el presente contrato, en caso de requerirse, estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE de acuerdo con la premisa bajo la cual el mismo posee la información más completa de los flujos de caja requeridos y las propias necesidades de liquidez que utilizan como fuente los recursos administrados por la Fiduciaria. La gestión de liquidez de los recursos administrados por Fiduciaria Popular continuará siendo tarea de la Fiduciaria.

**DÉCIMA SEGUNDA.- SISTEMA DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO:** En aras de consolidar los esquemas de protección al consumidor financiero y fortalecer la normatividad existente sobre la materia, el Gobierno Nacional expidió la ley 1328 de 2009, mediante la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. En desarrollo de esta normativa, LA FIDUCIARIA implementó el Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual creó canales idóneos de comunicación para brindar una adecuada información a sus Clientes y promover el desarrollo de la Educación Financiera, dichos Canales para la Atención de Peticiones, Quejas y Reclamos a los cuales podrá acudir EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) son:

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

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

- Bogotá: Carrera 13 A No. 29 – 24 piso 20, 21, 24.
- Barranquilla: Calle 72 No 48 – 76 piso 2
- Bucaramanga: Calle 35 No 19 -65 piso 2
- Cali: Carrera 4 No 9 – 60 piso 15
- Cartagena: Av. Venezuela No. 8 – 22 piso 4
- Ibagué: Carrera 3 A No 14 – 33 piso 2
- Medellín: Carrera 50 No 50 – 14 piso 16
- Montería: Calle 29 No 1 – 56
- Neiva: Carrera 4 7 – 13 piso 2
- Popayán: Calle 4 No 5 – 48 piso 2

2. Defensoría del Consumidor Financiero: Diligenciando el formulario que aparece en la página [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co), [Solicitud al Defensor del Cliente](#), el cual será enviado automáticamente al correo electrónico [reclamaciones@defensorialg.com.co](mailto:reclamaciones@defensorialg.com.co). De igual manera podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente en la Calle 70A No. 11-83, teléfonos: 543 9850 – 235 1604, Fax: 543 9855 o ingresando a la Página web [www.defensorialg.com.co](http://www.defensorialg.com.co).
3. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).
4. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web [www.amvcolombia.org.co](http://www.amvcolombia.org.co)

**DÉCIMA TERCERA.- TITULO EJECUTIVO:** Las sumas que se obliga(n) a depositar EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) indicadas en el presente documento, serán exigibles por la vía

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020217225- 13-000 del 19 de enero de 2021.

ejecutiva. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES).

DÉCIMA CUARTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, las partes han acordado hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como el arreglo directo, la conciliación y la amigable composición. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Una vez agotada esta vía, las partes quedarán en plena libertad de acudir ante la jurisdicción ordinaria.

En uso de la facultad que confiere el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN a los suscribientes para solucionar sus controversias a través de mecanismos alternativos de solución de conflictos, incluye el uso de la función de conciliación de la Defensoría del Consumidor Financiero para aquellos casos en los que las controversias sean de su competencia.

DÉCIMA QUINTA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

15.1. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA asume obligaciones de medio y no de resultado sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato. En virtud de la naturaleza del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, LA FIDUCIARIA se obliga al cumplimiento de las instrucciones establecidas tanto en este contrato como en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

Especialmente tendrá a cargo verificar el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en la cláusula segunda del presente contrato, teniendo en cuenta para el efecto, que LA FIDUCIARIA antes de decidir comprometer o no su responsabilidad en el proyecto, evalúa, valorar y verificar que el punto de equilibrio establecido por EL FIDEICOMITENTE no compromete la viabilidad del proyecto.

De la verificación del cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en la cláusula segunda del presente contrato LA FIDUCIARIA dejará constancia por escrito a través del formato diseñado por esta para el efecto, el cual hará parte integral de los documentos que soportan el PUNTO DE EQUILIBRIO.

LA FIDUCIARIA debe cumplir con lo dispuesto en: i. La Ley 1328 de 2009 del 15 de julio de 2009 en materia de protección al consumidor financiero, ii. La Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, iii. La Ley 1748 del 26 de diciembre de 2014 en cuanto a la transparencia de la información que se brinda a los consumidores de los servicios financieros, v. La Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y v. En las demás normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.

Ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMITENTE contraen ningún tipo de responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdidas de las bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad, pues se entiende que el riesgo de la pérdida de valor de los recursos invertidos es asumido por EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES).

Los rendimientos se generan desde del momento mismo en que los dineros de el OPTANTE COMPRADOR ingresan al Fondo de Inversión Colectiva Rentarque administra LA FIDUCIARIA.

15.2. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, LA FIDUCIARIA tendrá los derechos señalados en la ley y los siguientes:

- Exigir a EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- Facturar y obtener el pago de las comisiones por su gestión establecida en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado "**PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**" el cual hace parte del presente documento.
- Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

15.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones del FIDEICOMITENTE en ejecución del presente convenio las dispuestas tanto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado "**PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**" celebrado el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022) como en el presente documento, en especial las que se relacionan a continuación:

- Establecer de manera clara, precisa y responsable los términos y CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO y entregar de manera responsable y específica a cada OPTANTE COMPRADOR, la información correspondiente al valor de la unidad inmobiliaria y al porcentaje de descuento en caso de desistimiento.
- Acordar con el EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) la forma en la que éste aportará los recursos para la futura adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- Informar a cada OPTANTE COMPRADOR a donde deberá depositar sus aportes, haciéndole entrega para el efecto de la tarjeta de recaudo correspondiente.
- Acreditar documentadamente ante LA FIDUCIARIA en el plazo establecido para el efecto, el cumplimiento de la totalidad de las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO.
- Realizar por su cuenta y riesgo, bajo su única, directa y exclusiva responsabilidad, todas las gestiones y actividades de promoción, comercialización y venta del proyecto inmobiliario, así como todas las gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.
- Sufragar todos los gastos y costos que se encuentren a su cargo según lo dispuesto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado "**PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**".
- Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que LA FIDUCIARIA le requiera para el cumplimiento de sus gestiones en desarrollo de este documento.
- Cumplir con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, en la Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y enajenación de vivienda nueva, y en normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
- Obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones que se requieran para el cabal cumplimiento del mismo, siendo el responsable de obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones para el desarrollo del PROYECTO, así como de la obtención de los permisos para enajenar inmuebles, y, por tanto, será el único responsable de la enajenación de las UNIDADES resultantes del PROYECTO. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016 y las normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen.

15.4. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Corresponde al FIDEICOMITENTE los estipulados en la cláusula vigésima tercera del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL celebrado el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

15.5. OBLIGACIONES DE EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES): EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) en ejecución del presente convenio contrae las siguientes:

- Aportar los recursos de que trata la cláusula tercera anterior en las fechas y de la manera allí dispuesta.
- Informar a LA FIDUCIARIA y a EL FIDEICOMITENTE cualquier situación de la que tenga conocimiento que pueda afectar el normal desarrollo de este contrato.
- Entregar la totalidad de documentos requeridos para su vinculación como Cliente de LA FIDUCIARIA en especial aquella información relativa al sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA.
- Las demás dispuestas en el presente contrato y que emanen de la ley.

15.6. DERECHOS DE EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES): EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) en ejecución del presente convenio adquiere las siguientes:

- A que se le impute una vez cumplidas LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO a la UNIDAD INMOBILIARIA el valor aportado en etapa de preventa.
- A que se le restituyan los recursos que aportó en cualquiera de los siguientes eventos: i) Cuando no se cumplan LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO, caso en el cual la FIDUCIARIA le entregará tanto los recursos aportados como los recursos que estos hayan generado, y ii) Cuando obre desistimiento o incumplimiento en el plan de pagos, caso en el cual la FIDUCIARIA le entregará tanto los recursos aportados como los recursos que estos hayan generado previo descuento de la sanción aplicable según el parágrafo primero de la cláusula tercera anterior.
- Recibir los informes que semestralmente le(s) remitirá LA FIDUCIARIA, en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa 007 de 2017 (Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia) las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
- Presentar ante LA FIDUCIARIA y/o ante EL FIDEICOMITENTE las peticiones, quejas o reclamos que considere pertinentes.
- Desistir de su vinculación como OPTANTE COMPRADOR, asumiendo las sanciones dispuestas para el efecto en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- Las demás dispuestas en el presente contrato y que emanen de la ley.

DÉCIMA SEXTA. - DECLARACIÓN (ES) DE EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES):

- Que ha (n) recibido una orientación informativa en sala de ventas dispuesta por EL FIDEICOMITENTE directamente o a través del promotor o agente designado, previa a la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, en la cual se deja constancia de la aceptación de los siguientes aspectos:
- Que conoce(n) los planos del proyecto y las especificaciones de construcción.
- Que conoce(n) que FIDUCIARIA POPULAR S.A., es una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Que conoce(n) que LA FIDUCIARIA no participa de manera alguna, directa ni indirectamente, en la promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del PROYECTO inmobiliario denominado PROYECTO denominado MIRADOR DEL PARAISO, ni se relaciona bajo ningún punto de vista la administración de los recursos con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.

- Que conoce(n) que LA FIDUCIARIA no participa ni participará en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna. Tampoco tiene ni tendrá injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO ni en la viabilidad legal, técnica y financiera del mismo.
- Que conoce(n) cuál es el punto de equilibrio en ventas y el término para alcanzar el mismo, y que éste ha sido únicamente establecido por EL FIDEICOMITENTE.
- Que conoce(n) los requisitos y plazos que se deben cumplir para desembolsar los recursos a EL FIDEICOMITENTE o al fideicomiso se constituya para el efecto.
- Que conoce(n) la posibilidad de modificación de las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO del proyecto previo acuerdo escrito entre las partes.
- Que el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN no es una promesa de compraventa.
- Que se trata de la inversión de los recursos en veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)
- Que conoce(n) las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN. Para lo cual recibió al momento de su entrevista comunicación en la que se le informó los costos y gastos en los que incurriría al vincularse al PROYECTO incluyendo los referentes a sanciones y penalizaciones, por lo que con la firma de este CONTRATO DE VINCULACIÓN declara(n) conocer y aceptar los gastos y costos en que podrá incurrir en especial por concepto de sanciones y penalizaciones.
- Que en el evento de no cumplirse LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, LA FIDUCIARIA, procederá de acuerdo con lo dispuesto en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- Que los recursos entregados en desarrollo del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN los consignará (n) únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto, de acuerdo con el procedimiento de recaudo que ésta establezca.
- Que las obligaciones que asume FIDUCIARIA POPULAR S.A., en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL celebrado el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022), son de medio y no de resultado, y así se apreciará su desempeño y evaluará su responsabilidad. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- Que existe la prohibición expresa de que EL FIDEICOMITENTE o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos por parte de EL(LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES).
- Que existe la obligación de EL FIDEICOMITENTE, responsable del PROYECTO o de los promotores autorizados de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de las Circulares Externas 024 de 2016 y 007 de 2017 (Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia), y en las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
- Que las obligaciones y los derechos de EL FIDEICOMITENTE están contemplados en las cláusulas decima novena, vigésima, vigésima primera y vigésima tercera del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL celebrado el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022) y en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- Que los recursos entregados ingresarán al Fondo de Inversión Colectiva Rentar que administra FIDUCIARIA POPULAR S.A., una vez entregue (entreguemos) diligenciado (s) en debida forma el (los) formulario (s) de vinculación a FIDUCIARIA POPULAR S.A. con los documentos anexos exigidos en él.
- Que ha (n) recibido una copia del reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrado por LA FIDUCIARIA, siendo conocedor de las características propias de los mismos y que en consecuencia acepta:
  1. Que es un fondo de inversión de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

2. Que por su naturaleza las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado por lo que no se garantiza rentabilidad, ni valorización mínima de las inversiones. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.
  3. Que asume la utilidad o pérdida que eventualmente pueda presentarse por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrado por LA FIDUCIARIA. La obligación la asume EL FIDEICOMITENTE únicamente en el evento que acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, en los demás casos será asumida directamente por cada uno de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) de las unidades resultantes del proyecto.
  4. Que así mismo LA FIDUCIARIA procedió a efectuar a EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) las correspondientes advertencias en cuanto a los riesgos que podrían afectar el desarrollo del negocio y los bienes Fideicomitidos, los cuales han quedado definidos y planteados en la correspondiente matriz elaborada por LA FIDUCIARIA, de tal manera que los mismos fueron claramente conocidos y aceptados por EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) recibiendo copia de la citada matriz de riesgos.
- Que conoce(n) sobre la información que para efectos de las actividades de promoción de proyectos inmobiliarios proporciona LA FIDUCIARIA en cuanto a: i) El modelo de contrato de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. 2020217225-013-000 del 19 de enero de 2021, y ii) La cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia; documentos que se encuentran en los siguientes links:
    - <https://www.fidupopular.com.co/en/fiducia-inmobiliaria> - Negocios de Preventas / Modelo Contrato de Vinculación Optante Comprador
    - <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/informes-y-cifras/cifras/pensiones-cesantias-y-fiduciarias/informacion-por-sector-/fiduciarias-61154> Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios - ABC
  - Que ha(n) recibido a la firma del presente documento de manos de EL FIDEICOMITENTE, copia del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022) así como de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
  - Que ha(n) sido informado(s) de manera oportuna y suficiente acerca de los informes que semestralmente remitirá LA FIDUCIARIA, en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen aclaren o deroguen.
  - Que ha(n) sido informado(s) que la construcción del PROYECTO se llevará a cabo única y exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE y bajo su cuenta y riesgo.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- COMPROMISO ANTI-SOBORNO Y ANTICORRUPCIÓN:** EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público"). Así mismo, LAS PARTES reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado" y junto con las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público, las "Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción". En consideración de lo anterior, LAS PARTES se obligan a conocer y acatar las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020217225- 13-000 del 19 de enero de 2021.

conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en la presente cláusula constituirá causal de terminación inmediata del presente contrato de vinculación sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.

DÉCIMA OCTAVA.- CUMPLIMIENTO SARLAFT: EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declara que la misma es veraz y verificable. EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) se obliga(n) a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato de vinculación EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) declara(n) o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., LA FIDUCIARIA tiene derecho a terminar unilateralmente el contrato de vinculación sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

DÉCIMA NOVENA.- MECANISMOS DE PREVENCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS: En desarrollo de su deber legal de lealtad, LA FIDUCIARIA se abstendrá de incurrir en conductas que den lugar a posibles situaciones de conflictos de interés, o que lesionen los intereses de EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES). Para tal efecto, los accionistas, administradores y empleados de LA FIDUCIARIA procurarán que en las actuaciones de esta última no se presenten situaciones que puedan configurar conflictos de intereses, entendiéndose como tal la situación en virtud de la cual LA FIDUCIARIA se enfrenta a distintas alternativas de conducta en relación con intereses incompatibles, entre las cuales se encuentran las señaladas en el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo deroguen, modifiquen o complementen, en el Código del Buen Gobierno de la Fiduciaria, en el Código de Ética y Conducta de la Fiduciaria, en los procesos y procedimientos de la Fiduciaria y en las políticas y lineamientos que en materia de conflicto de interés emita la Fiduciaria, su Matriz o la Holding del Conglomerado Financiero AVAL. No obstante, si se identifica alguna situación que pueda ser generadora de conflictos de interés, la misma será informada al superior jerárquico inmediato, quien remitirá el asunto al Comité Administrativo de la Fiduciaria con el fin de que tome las decisiones pertinentes tendientes a solucionar el hecho que genera el conflicto de interés. Para la valoración del asunto el Comité Administrativo aplicará lo previsto en el Código del Buen Gobierno de la Fiduciaria, en el Código de Ética y Conducta de la Fiduciaria, y en las políticas y lineamientos de la Fiduciaria, de la Matriz o del Grupo Aval como Holding Financiero del Conglomerado Financiero Aval en materia de conflicto de interés. Las circunstancias o eventos que no puedan ser administrados por el Comité Administrativo, serán informados de manera inmediata y extraordinaria a la Junta Directiva. Reportada a la Junta la situación respectiva, procederá éste órgano a determinar la existencia o no de un conflicto de interés y a adoptar las decisiones respectivas en relación con la situación presentada, todo lo cual deberá quedar debidamente documentado con base en criterios objetivos. En todo caso, los conflictos de intereses que llegaren a presentarse se resolverán en principio dando estricto cumplimiento con las regulaciones contenidas al respecto en las normas legales vigentes, en el Código del Buen Gobierno de la Fiduciaria, en el Código de Ética y Conducta de la Fiduciaria, en los procesos y procedimientos de la Fiduciaria y en las políticas y lineamientos que en materia de conflicto de interés emita la Fiduciaria, su Matriz o la Holding del Conglomerado Financiero AVAL.

VIGÉSIMA.- TRATAMIENTO DE DATOS: LA FIDUCIARIA y EL(LOS) FIDEICOMITENTE (S) se encargarán de mantenerse actualizados y cumplir la legislación colombiana de protección de

datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

Así mismo, LA FIDUCIARIA y EL(LOS) FIDEICOMITENTE (S) con la celebración del presente contrato, se comprometen a cumplir con las políticas de tratamiento de datos que cada una tenga.

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de LA FIDUCIARIA o EL(LOS) FIDEICOMITENTE (S), se interpretará directa e indirectamente como otorgamiento a la otra parte o a sus representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- ESTIPULACIONES VERBALES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, el cual constituye un acuerdo completo total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- ANEXOS:** Se anexa copia de los siguientes documentos marcados con X:

- a. Fotocopia de la cédula de ciudadanía: \_\_\_\_
- b. Certificado de Ingresos y Retenciones: \_\_\_\_
- c. Declaración de Renta: \_\_\_\_
- e. Formato Único de Vinculación: \_\_\_\_
- f. Anexo No. 1 Plan de Pagos: \_\_\_\_
- g. Anexo No. 2 Planos: \_\_\_\_
- h. Anexo No. 3 Especificaciones de construcción: \_\_\_\_
- i. Anexo No.4 Autorización, Reporte y Consulta a las Centrales de Riesgo: \_\_\_\_

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, en tres (3) ejemplares, en la ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_.

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

<b>NOMBRE:</b>  <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b> <b>Índice derecho</b>		<b>NOMBRE:</b>  <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b> <b>Índice derecho</b>	
<b>NOMBRE:</b>  <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b> <b>Índice derecho</b>		<b>NOMBRE:</b>  <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b> <b>Índice derecho</b>	

**EL FIDEICOMITENTE,**

**EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS**  
C.C No. 230.233 expedida en Engativá.,  
Representante Legal.  
**CORPORACIÓN CUELLAR URREA**

**LA FIDUCIARIA**

Nombre:  
C.C. No.  
Representante Legal / Apoderado Especial  
**FIDUCIARIA POPULAR S.A.** Como Administradora del **PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS.**

**ANEXO No. 1**  
**PLAN DE PAGOS**  
**CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR**  
**AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION**  
**INMOBILIARIA – PATRIMONIO AUTONOMO MIRADOR DEL PARAISO VIS**

UNIDAD INMOBILIARIA (S): \_\_\_\_\_  
 AREA: \_\_\_\_\_  
 PRECIO: \_\_\_\_\_

PARQUEADERO(S): \_\_\_\_\_  
 AREA: \_\_\_\_\_  
 PRECIO: \_\_\_\_\_

CUOTA	FECHA DE ENTREGA	MONTO
Separación		\$
*Crédito		\$
Cuota Inicial		\$
Cuota No. 1		\$
Cuota No. 2		\$
Cuota No. 3		\$
Cuota No. 4		\$
Cuota No. 5		\$
Cuota No. 6		\$
Cuota No. 7		\$
Cuota No. 8		\$
Cuota No. 9		\$
Cuota No. 10		\$
Cuota No. 11		\$
Cuota No. 12		\$
Cuota No. 13		\$

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020217225- 13-000 del 19 de enero de 2021.

Cuota No. 14		\$
Cuota No. 15		\$
Cuota No. 16		\$
Cuota No. 17		\$
Cuota No. 18		\$
Cuota No. 19		\$
Cuota No. 20		\$
Cuota No. 21		\$
Cuota No. 22		\$
Cuota No. 23		\$
Cuota No. 24		\$
Cuota No. 25		\$

El valor total de (los) inmueble (s) señalado(s) en el encabezado del presente anexo asciende a la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_).

<b>NOMBRE:</b> <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b> <b>Índice derecho</b>	<input type="text"/>	<b>NOMBRE:</b> <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b> <b>Índice derecho</b>	<input type="text"/>
<b>NOMBRE:</b> <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b> <b>Índice derecho</b>	<input type="text"/>	<b>NOMBRE:</b> <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b> <b>Índice derecho</b>	<input type="text"/>

\*En el evento en que EL (LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) no opte(n) por este tipo de aporte deberá incluirse en los cuadros respectivos la expresión "No aplica".

**ANEXO No. 4**  
**AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LAS CENTRALES DE RIESGO CONTRATO DE**  
**VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**  
**IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA – PATRIMONIO AUTONOMO**  
**MIRADOR DEL PARAISO VIS**

UNIDAD INMOBILIARIA (S): \_\_\_\_\_  
 AREA: \_\_\_\_\_  
 PRECIO: \_\_\_\_\_

PARQUEADERO(S): \_\_\_\_\_  
 AREA: \_\_\_\_\_  
 PRECIO: \_\_\_\_\_

El(los) suscrito(s) en calidad de EL (LOS) OPTANTE (ES) COMPRADOR(ES) autorizo (autorizamos), de manera libre, voluntaria, expresa e irrevocable a FIDUCIARIA POPULAR S.A., para que reporte a TRANSUNION, o a cualquier otro operador y/o fuente de información, legalmente establecido, toda la información referente a su comportamiento como cliente que se relacione con el nacimiento, ejecución, modificación, liquidación y/o extinción de las obligaciones que se deriven del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN y por medio del cual se imparten instrucciones a LA FIDUCIARIA, y que podrá reflejarse en las bases de datos de la TRANSUNION o de cualquier otro operador y/o fuente de información, legalmente establecido. La permanencia de la información estará sujeta a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten. Así mismo, autorizo (autorizamos), expresa e irrevocablemente, a FIDUCIARIA POPULAR S.A. para que consulte toda la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otros países, atinente a sus relaciones comerciales que tenga (tengamos) con el sistema financiero, comercial y de servicios, o de cualquier sector, tanto en Colombia como en el exterior, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

La presente autorización se extiende para que FIDUCIARIA POPULAR S.A. pueda compartir o circular información que corresponda al desarrollo de mis (nuestras) actividades con terceros, bien sea que éstos ostenten la condición de fuentes de información, operadores de información o usuarios, con quienes tenga (n) vínculos jurídicos de cualquier naturaleza, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten y en las políticas de tratamiento de datos personales de LA FIDUCIARIA.

Atentamente:

<b>NOMBRE:</b> <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b>  <b>Índice derecho</b>	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div>	<b>NOMBRE:</b> <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b>  <b>Índice derecho</b>	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div>
<b>NOMBRE:</b> <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b>  <b>Índice derecho</b>	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div>	<b>NOMBRE:</b> <b>C.C. No.</b> <b>Dirección:</b> <b>Teléfono:</b>  <b>Índice derecho</b>	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;"></div>

# **MODELO MINUTA DE ESCRITURA**

MINUTA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE APARTAMENTO DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura pública número ..... fecha de otorgamiento: .....(.....) de .....de .....(.....). Clase de contrato: compraventa ..... matrícula número ....., zona ..... En la ciudad de ..... República de Colombia, ante mí Notario .....(.....) del Círculo de ....., comparecieron los señores **EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No 230.223 de Bogotá, en representación de la empresa **CORPORACIÓN CUELLAR URREA** quien en adelante es la vendedor; y ..... identificado con la cédula de ciudadanía No ....., expedida en ....., quienes en adelante son los compradores, y manifiestan que su estado civil es ..... los comparecientes dijeron: que son mayores de edad, y domiciliados en esta ciudad, la primera soltera, sin unión material de hecho, y que han celebrado el siguiente contrato de compraventa: según las siguientes cláusulas: Primera. La vendedora transfiere a título de venta real y efectiva, a favor de los compradores, la posesión y el dominio absoluto que integran la propiedad exclusiva que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: .....(.....) de la división interna del denominado "Edificio Mirador del Paraíso, situado en la ciudad de Bogotá, en la LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR CARRERA 27C No.70u-41, cédula catastral número ....., que tiene un área privada de cuarenta metros (40 m2), inscrito en la matrícula inmobiliaria al folio número ....., área común: ..... escaleras y hall de acceso: ..... metros cuadrados (.....m2), columnas y ductos: ..... metros cuadrados con .....metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: (determinarlos) ..... no obstante la anterior descripción, la venta se hace como de cuerpo cierto; apartamento que está construido en cemento y cubierto con teja Eternit, contador de luz, cocineta eléctrica, pisos en madera y lavadero pavimentado; consta de (describirlo) ..... El Edificio ....., propiedad horizontal, fue construido (o sometido a tal régimen) conforme al acto notarial contenido en la escritura pública número .....(.....) de fecha .....(.....) de la Notaría .....(.....) que contiene el reglamento de copropiedad que los compradores manifiestan que conocen suficientemente y lo aceptan en todos sus aspectos de administración y conservación de edificio .....: reglamento del que una copia se protocoliza con esta escritura. Segunda. Manifiesta la vendedora que adquirió el relacionado inmueble, objeto de este contrato de compraventa, mediante compra a ....., conforme al contrato contenido en la escritura pública No .....(.....) de fecha.....(.....) de la Notaría .....(.....) de ....., con inscripción en la matrícula inmobiliaria al folio No ..... zona ..... tercera. El precio de la venta es por la suma de ..... millones de pesos, moneda corriente (\$.....), que la vendedora manifiesta que ha recibido el dinero efectivo y a su satisfacción de manos de los compradores, en esta fecha .....(.....). cuarta. La vendedora garantiza a los compradores que antes de ahora no ha vendido ni en manera alguna enajenado el inmueble que les transfiere, el cual se encuentra libre de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio y, en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, de lo cual responde la vendedora, quien queda obligada al saneamiento de esta venta en todos los casos previstos por la ley ..... que en la fecha la vendedora ha hecho a los compradores la entrega real y material del inmueble vendido, sin reserva alguna y a paz y salvo por impuestos, tasas y contribuciones causados hasta hoy quedando convenido que los que de ahora en adelante se hagan exigibles al inmueble por cualquier concepto tributario son de cuenta de los compradores, ..... exclusivamente.

Los compradores manifiestan: que aceptan la presente escritura la venta que en su favor contiene y que han recibido a su satisfacción el inmueble que compran. Quinta. El edificio ....., propiedad horizontal fue construido sobre un lote de área de ..... metros cuadrados ..(.....m2), su

nomenclatura general es .....(dirección)..., y ésta comprendido dentro de los siguientes linderos generales:

Afectación a vivienda familiar. De conformidad con el artículo 6º de la ley 258 de 1996, se deja constancia de que el notario indagó personalmente tanto a la vendedora como a los compradores sobre sus condiciones y circunstancias personales respecto del bien objeto de este contrato, y de sus declaraciones hechas bajo la gravedad del juramento se concluyó: 1) la vendedora manifiesta que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; y 2) los compradores expresan que declaran afectado a vivienda familiar el inmueble que compran, en virtud de su unión marital de hecho. Retención en la fuente (art. 2 y 64 de la ley 75 de 1986 ): ..... (\$.....), m/ctm; recibo No ..... de (fecha)..... de..... (.....).....A ésta esta escritura se anexa el siguiente comprobante: DECLARACION DE PREDIAL UNIFICADO AÑO GRABABLE DE..... BANCO ....., RECIBO SIN PAGO, MATRICULA INMOBILIARIA No .....(.....).

Advertí a los otorgantes la formalidad del registro de ésta escritura que fue elaborada en las hojas de papel sellado Nos ....., ....., ..... leído éste instrumento en forma legal, los comparecientes manifestaron su conformidad con el contenido lo aprobaron en todas sus partes y en constancia de su asentimiento lo firman con el suscrito Notario, que lo autorizo con mi firma.

Derechos: decreto No .....de.....; \$.....

El vendedor,

\_\_\_\_\_  
EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS  
C.C.230,223 de Bogotá

Los compradores,

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXXXXXX  
C.C. xxxxxxxx de xxxxxxxxxx

El Notario,

.....

# **CONTRATO FIDUCIARIO**

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS  
CONSTITUTIVO DEL PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS

INFORMACIÓN GENERAL

Naturaleza

Clasificación

Limitaciones o  
Restricciones

Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos

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

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

**Partes**

**Fideicomitente Constructor** **CORPORACIÓN CUELLAR URREA**, sociedad identificada con Nit 900.267.842-6 constituida mediante acta No 1 del 1 de febrero de 2009 de asamblea constitutiva, inscrita en fecha de 17 de febrero de 2009 en la Cámara de Comercio del Bogotá D.C., bajo el número 00148115 del libro I de las Entidades sin Ánimo de Lucro, representada legalmente por **EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS** ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. e identificada con la cedula de ciudadanía No. 230.233 expedida en Engativá., Sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**Fiduciaria** **FIDUCIARIA POPULAR S.A**, identificada con NIT. No. 800.141.235-0, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 4.037 de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Décima Cuarta (14ª) del Círculo Notarial de Bogotá, y domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos del presente documento actúa como Fiduciaria, administradora del FONDO DE INVERSION COLECTIVA, y vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por este acto se constituye; representada legalmente por **MARGARITA MARÍA ARENAS MORENO**, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con cédula de ciudadanía número 37.754.485 expedida en Bucaramanga, quien ostenta la calidad de Representante legal; Sociedad que en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO** Es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS** el cual se constituye con la celebración del presente contrato.

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

**CONSIDERACIONES.**

Página 2 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506  
• [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co) • [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)  
• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:



fidupopular



Fiduciaria Popular



Fiduciaria Popular S.A.

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

**Segunda:** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, planea desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución el PROYECTO denominado **MIRADOR DEL PARAISO** ubicado en la Carrera 27C# 70U-31 SUR de Bogotá D.C. EL PROYECTO y el cual estará conformado inicialmente por 74 apartamentos de Viviendas de Interés Social (VIS).

**Tercera:** EL PROYECTO denominado **MIRADOR DEL PARAISO** se adelantará en los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número 50S-40433841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Sur, cuyo titular jurídico es **LA COOPERATIVA INTEGRAL DE TRANSPORTES EL CONDOR LTDA.**

**Cuarta:** Entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA COOPERATIVA INTEGRAL DE TRANSPORTES EL CONDOR LTDA, se han adelantado negociaciones, a través de las cuales LA COOPERATIVA INTEGRAL DE TRANSPORTES EL CONDOR LTDA, se obligó (obligaron) a transferir al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este acto se constituye el inmueble citado en la consideración tercera anterior, con la finalidad exclusiva del desarrollo del PROYECTO **MIRADOR DEL PARAISO**; y como contraprestación, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se ha(a) obligado pagarle directamente el precio del inmueble conforme a lo estipulado entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA COOPERATIVA INTEGRAL DE TRANSPORTES EL CONDOR LTDA.

**Quinta:** El desarrollo del PROYECTO **MIRADOR DEL PARAISO** será única y exclusivamente, responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien(es) estará(n) encargado(s) de realizar, sin participación alguna de LA FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, la construcción y todas las demás actividades encaminadas a la ejecución de este.

**Sexta:** Que el referido contrato de encargo de preventas, tiene previsto la vinculación al mismo de futuros adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO **MIRADOR DEL PARAISO**, en calidad de **OPTANTES COMPRADORES**, a través de la suscripción de documentos de vinculación.

**Séptima:** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, tiene(n) interés en desarrollar el PROYECTO, a través de un PATRIMONIO AUTÓNOMO Inmobiliario de Administración y Pagos, al cual se le transfiera (i) el(los) inmuebles(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO; (ii) Los recursos recibidos por parte de EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) administrados en el PATRIMONIO AUTÓNOMO así como los recursos provenientes de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (iii) Los recursos provenientes del crédito constructor (si lo hubiese), y (iv) los demás que aporten directamente EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), para que a través de dicho vehículo fiduciario EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por su propia cuenta y riesgo, desarrolle(n) el PROYECTO **MIRADOR DEL PARAISO** y se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del mismo a los PROMITENTES COMPRADORES.

**Octava:** FIDUCIARIA POPULAR S.A . es una entidad financiera con capacidad legal para prestar servicios fiduciarios, mediante la celebración de contratos de fiducia. En desarrollo de sus

actividades como fiduciario y en virtud de la celebración de un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, LA **FIDUCIARIA** recibe y administra los bienes fideicomitidos, con el propósito de que éstos sean destinados a la construcción del **PROYECTO** inmobiliario predeterminado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**Novena:** LA **FIDUCIARIA**, presentó a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** una propuesta de servicios el día 13 de septiembre de 2022; la cual fue analizada y aceptada por este el día 13 de septiembre de 2022.

**Décima:** LA **FIDUCIARIA**, con base en el carácter profesional de sus actividades, con la presentación de la propuesta, informó a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente contrato y por lo mismo, puso en su conocimiento las dificultades e imprevistos que se pueden presentar en desarrollo del objeto del contrato. Asimismo, advirtió a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que LA **FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos adecuados para la gestión de los riesgos propios del negocio, de conformidad con lo indicado en el numeral primero del Artículo mil doscientos treinta y cuatro (1.234) del Código de Comercio Colombiano en concordancia con lo establecido en la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 2.2., subnumeral 2.2.1.2.1. de la Circular Externa 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica) y demás normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

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

## CAPITULO I ACUERDO TOTAL E INTEGRAL

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

## CAPITULO II DEFINICIONES Y DECLARACIONES

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

- 1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye.
- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye mediante el presente instrumento, el cual se denomina para todos los efectos **PA INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**, identificado con el **NIT 830.053.691-**

Página 4 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales-  fidupopular

 Fiduciaria Popular

 Fiduciaria Popular S.A.

 Sociedad Financiera  
Sectorial

- 8.
- 1.3. **FIDEICOMITENTE:** Será **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en las condiciones anotadas en el presente contrato.
- 1.4. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la Sociedad **CORPORACIÓN CUELLAR URREA**, quien impartirá la totalidad de la instrucciones a **LA FIDUCIARIA** tendientes al desarrollo del **PROYECTO**, conforme los términos del presente contrato, quien(es) será(n) el(los) titular(es) de derechos fiduciarios derivados del presente contrato; Sociedades que en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el(los) inmueble(s) que conformará(n) el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, desarrollará(n) el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, siendo por tanto es el(los) único(s) responsable(s) de la construcción y quien(es) ostenta(n) la calidad de "Constructo(es)r" y "Enajenador(es) de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, razón por la cual será(n) **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el(los) llamado(s) a responder por las actividades y obligaciones de constructor y de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016.
- 1.5. **TRADENTE:** Es la sociedad **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA COOPERATIVA INTEGRAL DE TRANSPORTES EL CONDOR LTDA** identificada con el **NIT 860.045.165-0.**, quien transferirá por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a título de fiducia mercantil para la conformación o incremento del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el inmueble identificado con las matrículas inmobiliarias número **50S-40433841** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá D.C Zona Sur**, sobre el (los) cual(es) se desarrollará **EL PROYECTO**.
- 1.6. **BENEFICIARIOS:** Será(n) beneficiario(s) del **FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, CORPORACIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y VIVIENDA - CORVIVIENDA (Nit 901.244.089-0)** y **LOS OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES**, en los términos que se señalan más adelante. **LA FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA** es asumido en etapa de preventas por **LOS OPTANTES COMPRADORES** Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** dicha perdida será asumida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 1.7. **INMUEBLE:** Es los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número **50S-40433841** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá D.C Zona Sur** el(los) cual(es) será(n) aportado(s) por el **TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 1.8. **PROYECTO:** Se entenderá por tal, el **PROYECTO** denominado **MIRADOR DEL PARAISO** ubicado en la Carrera 27C # 70U-31 SUR de Bogotá D.C. **EL PROYECTO** y

el cual estará conformado inicialmente por 74 apartamentos de Viviendas de Interés Social (VIS).

Las unidades aquí mencionadas podrán ser objeto de modificación en su número y/o área de conformidad con la Licencia de Urbanismo y/o Construcción aprobada por la respectiva Curaduría Urbana o Secretaria de Planeación, evento en el cual el presente contrato será objeto de modificación, en todo caso dicha modificación deberá ser notificada por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA y a el (los) OPTANTES COMPRADORES tan pronto tenga conocimiento de los cambios.

El tiempo para la promoción del PROYECTO denominado "MIRADOR DEL PARAISO" es de doce (12) meses prorrogables automáticamente por una sola vez, contados a partir de la firma del presente contrato.

En todo caso si además de la prórroga automática, el término para el cumplimiento de las CONDICIONES tenga que ser prorrogado, dicha prórroga deberá surtirse previa autorización por parte de los OPTANTES COMPRADORES que a la fecha se encuentren vinculados y siempre y cuando sea voluntad de estos continuar con la vinculación al PROYECTO, para lo cual deberá suscribirse otro(s) respecto del presente contrato y de los CONTRATO DE VINCULACIÓN que a la fecha se hayan celebrado. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada y máximo podrá prorrogarse en dos (2) oportunidades, cada una por un término igual o inferior al inicialmente pactado.

- 1.9. **UNIDADES INMOBILIARIAS:** Son los bienes inmuebles individuales resultantes del PROYECTO, que serán objeto de promoción y venta.
- 1.10. **OPTANTES COMPRADORES:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del PROYECTO, quienes ostentarán dicha calidad hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** para la liberación de los recursos, evento en el cual los **OPTANTES COMPRADORES**, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, lo cual estará contenido en el respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN** que cada uno de ellos suscriba para el efecto junto con el reglamento y prospecto del Fondo de Inversión Colectiva Rentar.
- 1.11. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas interesadas en **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del PROYECTO una vez cumplido punto de equilibrio, quienes suscribirán contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitente vendedor; esta calidad también será adquirida por los **OPTANTES COMPRADORES** que se vincularon al PROYECTO desde la etapa de preventas y que continuaran con su vinculación hasta la escrituración de la respectiva **UNIDAD INMOBILIARIA**.
- 1.12. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el documento suscrito por cada uno de los

**OPTANTES COMPRADORES**, el cual indica la **UNIDAD del PROYECTO** a la cual se vinculan, el valor y forma de pago de esta, **LAS CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS** para la liberación de los recursos, las sanciones, las obligaciones y derechos de las partes, y demás aspectos relevantes para la futura adquisición de la **UNIDAD INMOBILIARIA**.

- 1.13. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es el documento que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitente vendedor; junto con cada uno de los **OPTANTES COMPRADORES** quienes ostentarán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite(n) el cumplimiento de **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** para la liberación de los recursos. En el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, se estipulará todo lo concerniente a la **UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO** a la cual se vincula cada **PROMITENTE COMPRADOR**, el valor y forma de pago de la misma, las sanciones, las obligaciones y derechos de las partes, y demás aspectos relevantes para la futura adquisición de la **UNIDAD INMOBILIARIA**.
- 1.14. **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** Es el mínimo de requisitos técnicos, jurídicos y financieros que requiere y debe cumplir **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del citado **PROYECTO**, establecidas en la cláusula decimocuarta del presente contrato.
- 1.15. **VEEDOR:** Es la persona natural o jurídica contratada por el **FIDEICOMISO**, elegido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de una terna presentada por **LA FIDUCIARIA**, quien estará encargado de llevar el control sobre la efectiva inversión de los recursos recaudados de las personas interesadas en adquirir **UNIDADES INMOBILIARIAS**, así como de autorizar los giros solicitados a **LA FIDUCIARIA** por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. El Contrato de Veeduría empezará a regir una vez se decrete el cumplimiento de **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO**, y se prolongará hasta la terminación de la obra sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la Veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, estos estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 1.16. **SUPERVISOR:** Será **CAJA DE VIVIENDA POPULAR** (Nit 899.999.074-4), quien será el encargado de autorizar la totalidad de los giros solicitados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 1.17. **APORTE INICIAL:** Es la suma **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)** recursos que transfieren **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la firma del presente contrato, estos recursos se destinarán para el pago de la comisión fiduciaria a favor de **LA FIDUCIARIA** y demás gastos que se causen por la ejecución del presente contrato fiduciario.

**SEGUNDA. - FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato se divide en cinco

Página 7 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 **Fiduciaria Popular** Sociedad por Acciones  
Secretaría Financiera

(5) fases, de la siguiente manera:

2.1. **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica de el(los) inmueble(s) fideicomitido(s) en el **FIDEICOMISO**. Esta fase inicia con la transferencia de el(los) inmueble(s) y va hasta el inicio de la **FASE DE PREVENTAS Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**.

2.2. **FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO:** Durante esta fase LA FIDUCIARIA recibirá y administrará en el Fondo de inversión Colectiva RENTAR que administra LA FIDUCIARIA los recursos entregados por los **OPTANTES COMPRADORES**, vinculados a las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, a través de **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE OPTANTE COMPRADOR**.

Durante esta etapa EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá acreditar ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de cada una de las **CONDICIONES** establecidas para la liberación de los recursos, entregados por los terceros vinculados al **PROYECTO**, y que deberán ser destinados por EL FIDEICOMITENTE para la construcción y desarrollo de las unidades que conformarán EL **PROYECTO**.

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

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

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

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

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

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

Los giros referidos, se entienden realizados por LA FIDUCIARIA por cuenta de EL

**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 y se obliga a entregar los respectivos soportes a la **FIDUCIARIA**.

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

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

- 2.4. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, juntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y por instrucción de éste, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá haber legalizado todos los costos y gastos ejecutados para la construcción del **PROYECTO**.
- 2.5. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, lo cual se dará una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación dispuestas en este contrato.

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

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

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

- 3.2 **DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que ingresarán al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no

proviene ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE**, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

- 3.3 **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: EL FIDEICOMITENTE:** Se encuentran debidamente constituidos y actualmente existen bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y que se proponen adelantar y que cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.
- 3.4 **CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.
- 3.5 **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL FIDEICOMITENTE** declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 3.6 **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: EL FIDEICOMITENTE** declara que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúan ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 3.7 **TRIBUTOS: EL FIDEICOMITENTE** declara que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **EL FIDEICOMITENTE** declara que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 3.8 **GOBERNABILIDAD:** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los

artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

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

**DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR FINANCIERO LAGUADO GIRALDO LTDA.**

Defensor Principal: DARIO LAGUADO MONSALVE  
Correo Electrónico: reclamaciones@defensorialg.com.co / [mario.vargas@defensorialg.com.co](mailto:mario.vargas@defensorialg.com.co)  
Calle 70A No. 11-83  
Teléfonos: 5439850 / 235 1604 / 320-3981187  
Página Web: [www.defensorialg.com](http://www.defensorialg.com)

- 3.10 **PROTECCIÓN DE DATOS: EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA** se encargarán de mantenerse actualizados y cumplir la legislación Colombiana de protección de datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

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

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de **LA FIDUCIARIA** o de **EL FIDEICOMITENTE**, se interpretará directa e indirectamente como otorgamiento a la otra parte o a sus representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

- 3.11 **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN: EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA** declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una

entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público"). Asimismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Corrupción del Sector Privado" y junto con las Normas Anti-Corrupción del Sector Público, las "Normas y Anti-Corrupción". En consideración de lo anterior, las partes se obligan a conocer y acatar las Normas Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Corrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en este numeral constituirá causal de terminación inmediata del presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.

- 3.12 **CUMPLIMIENTO SARLAFT: EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA** declaran que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declaran que la misma es veraz y verificable. **EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA** se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato **EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA** o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., **EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA** tienen derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

## CAPITULO II OBJETO

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

Página 12 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular

 Fiduciaria Popular

 Fiduciaria Popular S.A.

 Asociación Fiduciaria Popular  
Secretaría General

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes con los cuales se constituya e incremente **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** para el desarrollo del **PROYECTO**, estos se liberen para su construcción, y se continúe recaudando los recursos de los **PROMITENTES COMPRADORES**, manteniendo el mismo interés por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, es decir destinarlos para la construcción del **PROYECTO**.

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

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

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

**QUINTA.- CONFORMACIÓN:** Para efectos de constituir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por el presente acto transfieren real y materialmente en favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la suma de **CINCO MILLONES PESOS (\$5.000.000)**, que podrá ser utilizada para el pago de la comisión fiduciaria y demás costos y gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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

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

Este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se identificará con **NIT 830.053.691-8** correspondiente a los  
Página 13 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales: fidupopular Fiduciaria Popular Fiduciaria Popular S.A.

**Fiduciaria Popular** Sociedad por Acciones  
Secretaría Financiera

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

### CAPITULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

**SEXTA.- INCREMENTO:** El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se verá incrementado de la siguiente manera: (i) Con los bienes muebles e inmuebles, incluyendo dinero que aporten directamente **EL FIDEICOMITENTE**, o con el (los) **INMUEBLE(S)** que se transfieran por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; (ii) Con los recursos administrados provenientes de **LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES**; (iii) Con las sumas de dinero que por concepto de crédito obtengan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en caso de optarse por este tipo de financiación, (iv) Con los rendimientos financieros que generen los recursos administrados en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar administrado por **LA FIDUCIARIA**; (v) la transferencia de el (los) **INMUEBLE(S)** sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO** y (vi) Con las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre el (los) **INMUEBLE(S)** fideicomitidos.

**Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS:** Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitidos que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

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

Con la suscripción del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declaran libre y voluntariamente que las mencionadas valorizaciones por el uso y modificación del terreno son propiedad del **FIDEICOMISO** que se constituye, así como todas las mejoras realizadas por él (ellos) y así se hará contar en la escritura pública que contenga la transferencia.

**SEPTIMA. - TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE Y SANEAMIENTO DE EL(LOS) INMUEBLE(S):** EL (LOS) **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar todas las gestiones para que **EL TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** aporte **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En la escritura pública mediante la cual se realice transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, **EL TRADENTE** deberá(n) manifestar que ha tenido la propiedad

Página 14 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 **popular** Reserva Entero Justicia  
Superintendencia

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

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

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

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

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

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

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

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

**PARÁGRAFO SEXTO:** En el caso que dentro del plazo establecido y sus prorrogas **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS** el(los) **INMUEBLE(S)** será(n) restituido(s) por **EL FIDEICOMISO** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la totalidad de los gastos de escrituración y registro de dicha restitución serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo indicado en la cláusula decima.

#### CAPITULO IV TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

**OCTAVA.- ENTREGA Y TENENCIA DE EL(LOS) INMUEBLE(ES) FIDEICOMITIDO(S):** Para los fines del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, entregará a título de comodato precario a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **EL(LOS) INMUEBLE(ES) FIDEICOMITIDO(S)** mediante documento privado, y a su vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, declara(n) que lo recibirá(n) al mismo título, con el fin de conservar la custodia y mera tenencia de este (estos).

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

**NOVENA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** con la suscripción del presente contrato autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través del Fondo de Inversión Colectiva Rentar que administra **LA FIDUCIARIA**.

#### CAPITULO V BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

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

**10.1 RESTITUCIÓN DE APORTE: LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o una vez cumplido el punto de equilibrio siempre y cuando no se afecte el flujo de caja del **PROYECTO** y dicha restitución haya sido previamente proyectada en el presupuesto de obra, a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de conformidad con la proporción y el valor de lo aportado, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de los mismos, una vez se hayan pagado la totalidad de los costos asociados al **PROYECTO**, y **EL FIDEICOMITENTE**

Página 16 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 Superintendencia Financiera de Colombia

**CONSTRUCTOR** se encuentre(n) a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** respecto del pago de la comisión fiduciaria y demás costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

En caso que no se cumplan las **CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS** del **PROYECTO**, les será restituido en el mismo porcentaje en el que realizó (realizaron) su aporte a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el(los) **INMUBLE(S)** transferido(s). Ante dicha eventualidad **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirán los costos de la escritura y demás gastos notariales y de registros en que se incurran para la restitución del(los) **INMUBLE(S)**.

**10.2 BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del **FIDEICOMISO**:

10.2.1 Le corresponderá a la **CORPORACIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y VIVIENDA – CORVIVIENDA** identificada con el NIT 901.244.089-0 un beneficio equivalente al 3% de las ventas del Proyecto, este beneficio será girado a favor de **CORVIVIENDA**, una vez se haya escriturado la totalidad de las **UNIDADES** del **PROYECTO**, conforme a las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

10.2.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** consistiendo su beneficio en recibir una vez ejecutado el **PROYECTO**, los rendimientos generados por los recursos administrados en el Fondo de Inversión Colectiva Rentar que administra **LA FIDUCIARIA**, previo la obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción, así como los demás recursos remanentes existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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

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

ii) Cuando **OPTANTE COMPRADOR** desista de su vinculación o incumplan el **CONTRATO DE VINCULACION** celebrado, caso en el cual se le devolverán los recursos entregados junto con los rendimientos que hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan. **LA FIDUCIARIA** devolverá exclusivamente los recursos que efectivamente haya recibido del **OPTANTE COMPRADOR** a través de la tarjeta de recaudo que le ha sido entregada. La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto más adelante, ante el desistimiento del **OPTANTE COMPRADOR**, no se causará sanción por desistimiento en la etapa de preventa.

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

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

ii) Los recursos entregados en virtud del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** en el evento en que desista de su vinculación o incumplan la **PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado(a), caso en el cual se le entregarán los recursos que aportó sin rendimientos, como quiera que una vez cumplidas **LAS CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS** los rendimientos corresponden al **FIDEICOMISO** y serán invertidos en la obra, y previa deducción del porcentaje equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de los recursos aportados por el **PROMITENTE COMPRADOR** La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto más adelante.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Es entendido y aceptado por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, que previo el reparto de cualquier tipo de beneficio o remanente que de ser el caso arroje el **PROYECTO**, se efectuarán las restituciones y transferencias a que haya lugar, según lo estipulado en el presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso no habrá incumplimiento ni de **LA FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO** por el beneficio establecido, pues es claro para las partes que ni **LA FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** garantizan rendimientos o utilidades, y su labor se circunscribe a la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El giro por concepto de beneficio, utilidades, dividendos, restitución de aportes a que tenga(n) derecho **EL FIDEICOMITENTE** con ocasión de presente contrato, solo podrán ser girados una vez se haya acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el pago de la totalidad del servicio de la deuda del crédito constructor a favor del **FINANCIADOR**, conforme a la prelación de pagos establecida en la cláusula décima séptima del presente contrato.

## CAPÍTULO VI PROYECTO

**DÉCIMA TERCERA. - DESARROLLO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con la celebración del presente contrato manifiesta(n) su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que conformen el **FIDEICOMISO**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** denominado **MIRADOR DEL PARAISO** ubicado en la Carrera 27C # 70U-31 SUR de Bogotá D.C. **EL PROYECTO** se encontrará conformado por 74 apartamentos de Viviendas de Interés Social (VIS).

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el **PROYECTO**, evento en el cual tanto el contrato fiduciario como las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** serán modificados mediante otrosí.

Página 18 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 Asociación Fiduciaria Interbancaria  
Sociedad Anónima

El tiempo para la promoción del PROYECTO denominado "MIRADOR DEL PARAISO" es de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del presente contrato, prorrogable automáticamente por una sola vez,

En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de LAS CONDICIONES-PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS, adicional a la prórroga automática prevista en el párrafo anterior, deberá suscribirse otrosí al presente contrato en ese sentido, previa autorización de cada uno de los OPTANTES COMPRADORES que a la fecha se encuentren vinculados. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en el Contrato Fiduciario y en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN. La ampliación a la que se refiere este párrafo solo podrá aplicarse por una única vez por un término igual o inferior al inicialmente pactado y previa evaluación por parte de LA FIDUCIARIA de la motivación expuesta por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

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

### CAPÍTULO VII INSTRUCCIONES

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

- 12.1 Recibir y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE y de los demás bienes transferidos para la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 12.2 Entregar a título de comodato precario a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el INMUEBLE, cuyos términos y condiciones obrarán en el respectivo contrato de comodato precario.
- 12.3 Contabilizar los aportes realizados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de acuerdo con las normas aplicables a la materia.
- 12.4 Llevar un registro de los OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS.
- 12.5 Transferir y/o restituir a LOS BENEFICIARIOS los bienes fideicomitados, según lo dispuesto en la Cláusula Décima del presente contrato, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se encuentre(n) a paz y salvo respecto de sus obligaciones y las comisiones fiduciarias y demás gastos y costos del FIDEICOMISO se encuentren pagadas.
- 12.6 Entregar a por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los excedentes que a la terminación y/o liquidación se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 12.7 Facturar las comisiones fiduciarias que se generen con ocasión de la suscripción del presente contrato a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien se obliga a asumir su pago directamente.
- 12.8 Rendir cuentas comprobadas de su gestión semestralmente atendiendo lo dispuesto en

la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y efectuar la rendición final de cuentas.

- 12.9 Recibir y administrar las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO**.
- 12.10 Administrar, invertir y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario impartida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiestan conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato. Excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro de su matriz.
- 12.11 Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO** sobre el **INMUEBLE**.
- 12.12 Recibir y administrar los recursos que entreguen los **OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES**, los cuales serán recibidos conforme lo que se estipule en las **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** o en **LA PROMESAS DE COMPRAVENTA**.
- 12.13 Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** semanalmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de **OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- 12.14 Girar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, los recursos que solicite, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS**, para que este los destine exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
- 12.15 Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos, y demás requeridos, etc., sin que en ningún evento los trámites puedan ser responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como responsable(s) de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúan los trámites que según la ley aplicable pueden ser suscritos directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como es el caso de la suscripción de la licencia de construcción, toda vez que el(los) titular(es) de la misma debe(n) ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de conformidad con lo que se estipula en este contrato, con base en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1197 de 2016 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, en concordancia con el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, que establece que son responsables por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales lo cual incluye el Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción el fideicomitente y los beneficiarios.
- 12.16 Suscribir la escritura pública que contenga la hipoteca del **INMUEBLE** que garantice el crédito constructor otorgado por el **FINANCIADOR**, así como los pagarés y demás documentos solicitados por el **FINANCIADOR**.
- 12.17 Suscribir las escrituras públicas de constitución de urbanismo, englobe, desenglobe, loteo, reloteo, Régimen de Propiedad Horizontal del **PROYECTO**, sus reformas, modificaciones, aclaraciones, documentos que serán elaborados por **EL FIDEICOMITENTE**

Página 20 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular

 Fiduciaria Popular

 Fiduciaria Popular S.A.

 **fiduciaria popular** Superintendencia Financiera de Colombia

- CONSTRUCTOR**, revisados por **LA FIDUCIARIA** y suscritos por los dos.
- 12.18 Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** y las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES** a los que deba efectuárseles transferencia.
  - 12.19 Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las normas vigentes aplicables a la materia incluyendo las referentes al Grupo NIIF, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos.
  - 12.20 Registrar contablemente los aportes de **LOS OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES** como pasivo a favor de cada **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES**.
  - 12.21 Atender las solicitudes que realice el **FINANCIADOR**, y aportar la información que el **FINANCIADOR**, requiera de **LA FIDUCIARIA**. **EL FINANCIADOR** podrá solicitar la información que requiera sin la previa autorización de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
  - 12.22 Informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de la información que sea solicitada y entregada al **FINANCIADOR** por parte de **LA FIDUCIARIA**.
  - 12.23 Abstenerse de adquirir nuevas acreencias sin contar con la aprobación previa y escrita del **FINANCIADOR**.
  - 12.24 Cumplir con lo dispuesto en: i. La Ley 1328 de 2009 del 15 de julio de 2009 en materia de protección al consumidor financiero, ii. La Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, iii. La Ley 1748 del 26 de diciembre de 2014 en cuanto a la transparencia de la información que se brinda a los consumidores de los servicios financieros, iv. La Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda, y v. En las demás normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
  - 12.25 Las demás instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en desarrollo del presente contrato.

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

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

**CAPÍTULO VIII  
CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**

**DÉCIMA CUARTA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** La liberación del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por parte de **LOS OPTANTES COMPRADORES** en el Fondo de Inversión Colectiva **RENTAR** que administra **LA FIDUCIARIA**, correspondientes a las **UNIDADES INMOBILIARIOS** del **PROYECTO** a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite(n) ante **LA FIDUCIARIA**, las siguientes condiciones:

14.1. Con relación a los aspectos **LEGALES**:

- Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el **PROYECTO**.
- Certificado de habitabilidad de las **UNIDADES** del **PROYECTO**.
- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días - de el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica del mismo está(n) en cabeza del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**, tramitado directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para obtener el punto de equilibrio financiero.
- Allegar el estudio de títulos del(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**.
- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO** o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia.
- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentra(n) a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado presente contrato.
- Acreditar mediante comunicación formal, al momento de decretar el punto de equilibrio del **PROYECTO**, el cumplimiento del proceso de vinculación de los **OPTANTES COMPRADORES** a el Fondo de Inversión Colectiva **RENTAR** que administra **LA FIDUCIARIA**, o en cuentas corrientes o de ahorros de su matriz, filiales o empresas vinculadas o subordinadas, o de otras entidades financieras, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él.

14.2. Con relación a los aspectos **TÉCNICOS**:

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

Página 22 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 Asociación Fiduciaria Popular  
Secretaría General

14.3. Con relación a los aspectos FINANCIEROS:

- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades resultantes del **PROYECTO** por parte de los **OPTANTES COMPRADORES** en virtud de haber cumplido las **CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** para dar inicio a la construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas y en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.
- Que el **PROYECTO** cuente con la separación de treinta y siete (37) unidades, equivalentes al cincuenta por ciento (50%) del total de unidades del **PROYECTO**, Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado en cada plan (encargo) del Fondo de Inversión corresponde como mínimo el diez por ciento (10%) del valor total de la correspondiente unidad.
- Acreditar el cierre financiero **del PROYECTO**, esto es, que con los recursos aportados por **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de **LOS OPTANTES COMPRADORES**, los recursos provenientes de operaciones de crédito constructor y/o las líneas de crédito que acredite el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como fuente de financiación del **PROYECTO**, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en donde manifiesten que cuentan con los recursos suficientes para el desarrollo de la respectiva del **PROYECTO**.

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

**PARÁGRAFO PRIMERO: LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas como determinantes del punto de equilibrio legal, técnico y financiero, han sido fijadas única y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sin injerencia de **LA FIDUCIARIA**, y teniendo en cuenta todos los aspectos relevantes para el desarrollo del **PROYECTO**.

Efectuado el análisis correspondiente, **LA FIDUCIARIA** determina que el punto de equilibrio establecido por parte del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no comprometa la viabilidad del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** es de doce (12) meses contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato. Este término podrá prorrogarse por una sola vez de forma automática por el mismo periodo

**PARÁGRAFO TERCERO.-** En el evento de no cumplirse **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas en los numerales anteriores durante el término dispuesto en este contrato y su prórroga - *si la hay*-, **LA FIDUCIARIA** mediante cheque o a través de transferencia a la cuenta que indique el **OPTANTE COMPRADOR**, restituirá a los **OPTANTES COMPRADORES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que se

comunique al **OPTANTE COMPRADOR** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el no cumplimiento de **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** siempre y cuando el **OPTANTE COMPRADOR** haya remitido a **LA FIDUCIARIA** la certificación bancaria y el formato diseñado por **LA FIDUCIARIA** para la devolución de aportes debidamente diligenciado, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos. En el evento en que el **OPTANTE COMPRADOR** haya(n) incurrido en mora se descontará previamente la sanción correspondiente, así como el descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

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

**PARÁGRAFO CUARTA.- AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO:** En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO**, por un periodo adicional a la prórroga automática; previa autorización por parte de los **OPTANTES COMPRADORES** que a la fecha se encuentren vinculados, deberá suscribirse otro(s) respecto del presente contrato y de los **CONTRATO DE VINCULACIÓN** que a la fecha se hayan celebrado. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en el Contrato Fiduciario y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**. La ampliación a la que se refiere este parágrafo solo podrá aplicarse por máximo en dos (2) oportunidades, cada una por un término igual o inferior al inicialmente pactado; y previa evaluación por parte de **LA FIDUCIARIA** de la motivación expuesta por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**PARÁGRAFO QUINTO. - LA FIDUCIARIA** contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para verificar el cumplimiento de **LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO**, contados a partir de la fecha en la que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** haya entregado la totalidad de soportes que acrediten dicho cumplimiento. En el evento en que los documentos que soportan el cumplimiento de las **CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO** deban subsanarse, el trámite de revisión se suspenderá. Una vez se haya subsanado el(los) requisito(s) que dio (dieron) lugar a la suspensión, se reanudará la revisión contando **LA FIDUCIARIA** con máximo diez (10) días para determinar si decreta o no el **PUNTO DE EQUILIBRIO** con sustento en los documentos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

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

Página 24 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co) • [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  [fidupopular](https://www.facebook.com/fidupopular)

 [Fiduciaria Popular](https://www.youtube.com/FiduciariaPopular)

 [Fiduciaria Popular S.A.](https://www.linkedin.com/company/fiduciaria-popular-s-a)

 **fiduciaria popular**  
División Gestión Jurídica  
Secretaría General

36

**COMPRADORES** junto con los rendimientos que hayan generado, los recursos provenientes del crédito constructor (si aplica) y los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, más los rendimientos que se hayan generado, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el referido cumplimiento.

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

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Del mismo modo, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o sus filiales y/o vinculadas adquieren unidades del Proyecto, estas no se contabilizarán para efectos de alcanzar el punto de equilibrio, lo anterior sin perjuicio de los trámites que estos deban surtir para evitar que se presenten conflictos de intereses relacionados con la celebración de dichas celebraciones.

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

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

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

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos del **FIDEICOMISO**.
3. Costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
4. Costos y gastos del **PROYECTO**.
5. Pago de la atención del servicio de la deuda del crédito constructor a favor del **FINANCIADOR**.
6. Demás giros que soliciten **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
7. La restitución del aporte y el reconocimiento de los beneficios según lo pactado en la Cláusula Décima del presente contrato.

Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán

el siguiente procedimiento operativo:

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

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

- 17.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** utilizarán para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **LA FIDUCIARIA** en atención a las políticas de SARLAFT previstas.
- 17.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** y el **SUPERVISOR**.
- 17.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrán solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- 17.5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrán solicitar giros a favor de terceros.
- 17.6. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 17.7. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: (i) verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, (ii) autorizaciones, (iii) firmas registradas, (iv) Confirmación de la constitución de las pólizas señaladas en el numeral 20.7 y la última viñeta del numeral 21.4 de la cláusula vigésima primera, relativas a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, (v) datos de la orden de pago y (vi) confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 17.8. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre tal hecho, a fin de que este coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.
- 17.9. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presenten **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada

Página 26 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 **fiduciaria popular** División Atención al Cliente  
Secretaría de Finanzas

pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

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

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

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

**PARÁGRAFO QUINTO:** La totalidad de los giros deberán contar con la autorización del **VEEDOR** y **EL SUPERVISOR**.

### CAPÍTULO IX OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

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

- 18.1 Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato y las que posteriormente imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 18.2 Disponer lo pertinente para el recibo y custodia, de los bienes entregados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **LOS OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES** de conformidad con las instrucciones que estos impartirán a **LA FIDUCIARIA**.
- 18.3 Recibir de **LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES** las cuotas pactadas de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** y administrarlas en el Fondo de Inversión Colectiva **RENTAR** administrado por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de ellos. **LA FIDUCIARIA** legaliza estos recursos y se los aplica a la **UNIDAD INMOBILIARIA** correspondiente una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por **LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por **LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**.

En consecuencia, **LA FIDUCIARIA**, desde el momento que legalice los recursos que presuntamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo, según los criterios establecidos en el reglamento de los Fondos de Inversión administrados por **LA FIDUCIARIA**, reconocerá los rendimientos a favor de **LOS OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES** que haya realizado el depósito (la inversión). **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de **LOS OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES** hasta un número igual al de las unidades de vivienda del **PROYECTO**, salvo que uno de los mismos hubiese desistido, caso en el cual la unidad de vivienda quedará liberada para su comercialización.

- 18.4 Entregar a **LOS OPTANTES COMPRADORES** copia del contrato fiduciario e informar la forma en la que puede consultar la cartilla informativa de negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo cual puede realizar a través de las personas encargadas de la promoción de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** en la sala de ventas. La entrega del reglamento a **LOS OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES**, se realizará a través del encargado de llevar la promoción de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** en la sala de venta.
- 18.5 Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos en la etapa constructiva, de acuerdo con el numeral 5.2.1.4. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, para que el **PROYECTO** llegue a término, antes de permitir que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** disponga(n) de los recursos de **LOS OPTANTES COMPRADORES**.
- 18.6 Efectuar los giros, transferencias y/o pagos de que trata el presente contrato cumpliendo para el efecto el procedimiento para pagos dispuesto.
- 18.7 Mantener la titularidad jurídica de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** y demás activos que sean transferidos al **FIDEICOMISO**.
- 18.8 Entregar a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el BIEN INMUEBLE, quedando **LA FIDUCIARIA** exonerada de cualquier aspecto relacionado con el estado, cuidado, y custodia; quedando la responsabilidad exclusivamente en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en su calidad de comodatario.
- 18.9 Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 18.10 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 18.11 Pedir instrucciones a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna
- 18.12 Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento, quedando en suspenso el cumplimiento de la obligación materia de la consulta, sin que por este hecho **LA FIDUCIARIA** incurra en incumplimiento.

Página 28 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 **popular** Supervisa, Orienta y Controla  
Superintendencia Financiera de Colombia

- 18.13 Registrar contablemente el(los) **INMUEBLE(ES)** que se transfiera(n) al **FIDEICOMISO** de acuerdo con lo previsto en este contrato y mensualmente los costos de avance de obra que sean certificados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 18.14 Otorgar las autorizaciones, poderes, coadyuvancias, certificaciones correspondientes y demás documentos que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, requieran tramitar ante cualquier entidad, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 18.15 Certificar la calidad de **FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO** cuando ello sea requerido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 18.16 Informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del **PROYECTO**.
- 18.17 Constituir hipoteca sobre el **INMUEBLE** a favor del **FINANCIADOR** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, conforme a las instrucciones que para el efecto impartan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 18.18 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes fideicomitidos, en cuanto sea informada por cualquiera de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. El ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
- 18.19 Rendir cuentas de su gestión a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **BENEFICIARIOS**, cada seis (6) meses contados a partir de la fecha de celebración del presente Contrato de Fiducia mercantil, cumpliendo con los parámetros dispuestos en la Circular Básica Jurídica por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 18.20 Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** semanalmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de **OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los diez (10) días siguientes a su devolución por parte del banco, para que efectúe el trámite correspondiente.
- 18.21 Remitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mensualmente en la etapa operativa el informe con el detalle de los ingresos, egresos y aspectos importantes del Fideicomiso.
- 18.22 Registrar como **BENEFICIARIOS** a quienes suscribieron en la etapa de preventas los correspondientes **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, y a quienes lo suscriban con posterioridad al cumplimiento de **LAS CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS**.
- 18.23 Adelantar las gestiones que correspondan respecto los impuestos, valorización y contribuciones que graven los bienes fideicomitidos, labor que deberá efectuar de acuerdo con las normas vigentes que regulen la materia. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez informado por **LA FIDUCIARIA** con por lo menos diez (10) días de anticipación sobre la necesidad de efectuar un pago por estos conceptos, no aporte los recursos para realizar el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, **LA FIDUCIARIA** realizará la presentación de las declaraciones sin pago, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mantendrán indemne a **LA FIDUCIARIA** de

- cualquier responsabilidad generada por la presentación de la declaración y/o el no pago de los impuestos.
- 18.24 Remitir cada seis (6) meses un informe a **OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES** atendiendo lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual deberá contener lo siguiente:
- a) El periodo objeto de reporte.
  - b) El objeto y finalidad del negocio fiduciario.
  - c) El monto de los recursos recibidos de **OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES** de la **UNIDAD INMOBILIARIA**.
  - d) El responsable de la construcción del **PROYECTO**.
  - e) El alcance de las funciones y actividades que realiza **LA FIDUCIARIA**.
  - f) La calidad en que **LA FIDUCIARIA** transferirá la propiedad de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
  - g) El grado de avance del **PROYECTO** de acuerdo con la información reportada por el responsable de su construcción.
  - h) Un reporte sobre hechos relevantes que afecten el **PROYECTO** y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
  - i) El estado actual de la obtención de las **CONDICIONES**
- 18.25 Presentar la rendición final de cuentas a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 18.26 Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 18.27 Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las escrituras públicas de compraventa en las que se transfieran las **UNIDADES INMOBILIARIA** a los **PROMITENTES COMPRADORES**.
- 18.28 Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la escritura pública la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión, en el evento que aplique.
- 18.29 Transferir o restituir según corresponda los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **PROMITENTES COMPRADORES**, dado cumplimiento al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** o **CONTRATO DE VINCULACIÓN** celebrado y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
- 18.30 Entregar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios expedido por la Superintendencia Fiduciaria de Colombia, para que la misma sea publicada en la sala de ventas del **PROYECTO**.
- 18.31 Efectuar, en los pagos que se realicen a través del **FIDEICOMISO**, los descuentos y retenciones que correspondan por ley.
- 18.32 Suscribir única y exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO** los documentos que se requieran durante la ejecución del contrato fiduciario.
- 18.33 Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del **PROYECTO**.
- 18.34 Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

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

Página 30 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 **fiduciaria popular** Sociedad por Acciones  
Secretaría Financiera

**DECIMA NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DERIVADAS DE LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE** En virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** contraen, entre otras, las siguientes obligaciones:

- 19.1. Transferir la titularidad del derecho de dominio pleno del **INMUEBLE** a favor del presente **FIDEICOMISO**, de forma previa al cumplimiento de las **CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS**. De igual manera, de forma previa a la transferencia del mismo, remitirá a **LA FIDUCIARIA** estudio de título del **INMUEBLE**, en el que se evidencie que el mismo se encuentre libre de gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio que impidan la transferencia del **INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMISO**.
- 19.2. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia los inmuebles, a favor del **FIDEICOMISO**, libre de todo gravamen y limitación al dominio
- 19.3. Registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, las escrituras públicas de transferencia a título de fiducia mercantil de los inmuebles transferidos para la constitución y/o incremento del **FIDEICOMISO**
- 19.4. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley sobre los bienes transferidos para la conformación y/o incremento del **FIDEICOMISO**.
- 19.5. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los activos que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsable por los perjuicios que se generen de la omisión.
- 19.6. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera
- 19.7. Las demás estipuladas en este contrato y en la escritura pública por medio de la cual se constituyó el **FIDEICOMISO** o se realizó la transferencia del respectivo inmueble.

**VIGÉSIMA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** En adición a las obligaciones antes mencionada, en virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** contraen las siguientes obligaciones:

- 20.1. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y/o en las escrituras de transferencia, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** se deriven según el respectivo contrato de comodato precario.
- 20.2. Recibir por parte de **LA FIDUCIARIA**, la documentación que contenga las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, documentos que harán parte integral del presente contrato.
- 20.3. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los **OPTANTES COMPRADORES -PROMITENTES COMPRADORES**, en cumplimiento a la prohibición expresa de que trata el numeral 5.2.3.3. de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia que a la letra indica: "5.2.3.3. *La prohibición expresa de que el constructor responsable del PROYECTO o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de EL(LOS) INMUEBLE(S) a construirse*".

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- 20.4. Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- 20.5. Suscribir en calidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- 20.6. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirán todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 20.7. Constituir las pólizas de seguro que amparen durante toda la vigencia de la Construcción del **PROYECTO** por lo menos los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual asociados al **PROYECTO**, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO** o la entidad financiera que financie el **PROYECTO** si así se requiere. Las referidas pólizas deberán ser constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS** y previo giro de cualquier pago, en los términos de la última viñeta del numeral 21.4 de la cláusula vigésima primera del presente contrato.
- 20.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1607 de 2012
- 20.9. Informar a los **OPTANTES COMPRADORES** mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la **FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**.
- 20.10. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** como propietario fiduciario, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración; fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- 20.11. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 20.12. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 20.13. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de **LA FIDUCIARIA**.
- 20.14. Otorgar en la fecha de firma del presente contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** y de **LA FIDUCIARIA**

POPULAR S.A como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.

- 20.15. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 20.16. Presentar la certificación semestral en la que indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 20.17. Entregar a **LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES** la tarjeta de recaudo con la que deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por **LA FIDUCIARIA** de la forma prevista en este contrato. Igualmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá informar, a **LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES**, que **LA FIDUCIARIA** no responderá por el destino que se le dé al dinero que supuestamente haya ingresado a la cuenta de recaudos, hasta que **LA FIDUCIARIA** obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por **LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES**, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por **LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES** para efectos de constatar los recaudos que se hayan entregado, documentos que deben ser remitidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Una vez **LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES** interesados hayan consignado correctamente las sumas de dinero correspondientes a la separación de **LA UNIDAD INMOBILIARIA**, **LA FIDUCIARIA** reconocerá, de manera individual a cada **OPTANTE COMPRADOR**, los rendimientos que dichos recursos generen a partir de la fecha en la cual se haya realizado dicha consignación y hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO**, cumplidas éstas los rendimientos serán invertidos en la obra.
- 20.18. Mantener actualizada la información que le requiera **LA FIDUCIARIA**.
- 20.19. Mantener actualizada la información que le requiera **LA FIDUCIARIA**.
- 20.20. Prestar todo el soporte que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones que se adquieran en ejecución del presente contrato.
- 20.21. Aprobar o improbar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación, los informes que periódicamente le rendirá **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, sin perjuicio de que en cualquier tiempo este pueda solicitarle información a **LA FIDUCIARIA** sobre el particular.
- 20.22. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los activos que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsable por los perjuicios que se generen de la omisión.
- 20.23. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
- 20.24. Informar a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ocurrencia los eventos que puedan afectar el cumplimiento de la finalidad del presente contrato y/o los que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal.

Página 33 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 **popular** Superintendencia Financiera de Colombia

- 20.25. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 20.26. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregarán a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO**, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
- 20.27. Declarar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que así lo requieran, según las normas vigentes.
- 20.28. Responder del pago del impuesto de delineación urbana y el efecto plusvalía – de ser aplicable según la ley.
- 20.29. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, así como del pago de las comisiones u honorarios correspondientes al **VEEDOR** por el **CONTRATO DE VEEDURÍA**, de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir de la suscripción del presente contrato, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos y las cuotas de administración -de ser el caso-
- 20.30. Constituir las pólizas de seguro que amparen durante toda la vigencia de la Construcción del **PROYECTO** por lo menos los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual asociados al **PROYECTO**, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO** o la entidad financiera que financie el **PROYECTO** si así se requiere. Las referidas pólizas deberán ser constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS**, en los términos de la última viñeta del numeral 21.4 de la cláusula vigésima primera del presente contrato.
- 20.31. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán instruir a **LA FIDUCIARIA** respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 20.32. Allegar a **LA FIDUCIARIA** los soportes que esta solicite, donde conste que se efectuaron las retenciones en la fuente según las normas legales vigentes – *si aplica*-.
- 20.33. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberán realizar la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones que deberán cumplir con la totalidad de las normas previstas en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016, o demás normas que las modifiquen, adicionen o complementen, recayendo la responsabilidad sobre este.
- 20.34. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y quien realice por cuenta de éste el diseño estructural del **PROYECTO** deberá llevar a cabo la ejecución del mismo conforme lo aprobado en la licencia de construcción independientemente de su uso, recayendo la responsabilidad sobre estos.
- 20.35. En el evento en que de acuerdo con la licencia de construcción del **PROYECTO** no se requiera Supervisión técnica independiente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad a los planos, diseños y

- especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación de un diseñador estructural del **PROYECTO** y del ingeniero responsable de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.
- 20.36. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrán las demás obligaciones establecidas en el contrato, en las escrituras públicas que contengan las transferencias de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, en el contrato de comodato precario y en la ley.
- 20.37. Certificar el grupo contable al que pertenece y suministrar las políticas contables respectivas para su aplicación. Si no las suministra **LA FIDUCIARIA** aplicará el modelo estándar de políticas definido para este tipo de negocio.
- 20.38. Cumplir con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, en la Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y enajenación de vivienda nueva, y en normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
- 20.39. Las demás dispuestas en el presente contrato y en la ley.

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

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

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

**VIGÉSIMA PRIMERA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DERIVADAS DEL DISEÑO, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO:**

- 21.1. **POR LA PROMOCIÓN DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrán las obligaciones y derechos derivados de la calidad de enajenador del PROYECTO, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente se obliga a:
- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para

el desarrollo del mismo, cumpliendo para el efecto la normatividad aplicable a la materia, especialmente a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
- Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el **PROYECTO** una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
- Promocionar las **UNIDADES INMOBILIARIAS** y los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, y determinar los valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a las mismas, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las tarjetas de recaudo asignadas a las **UNIDADES**.
- Acompañar y asistir a los **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de gerentes del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** o **EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**.

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

- Elaborar el ante **PROYECTO** arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del **PROYECTO**.
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.

Página 36 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 **fiduciaria popular** Superintendencia Financiera de Colombia

- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Elaborar los detalles arquitectónicos.
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción, y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del **PROYECTO**, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del **PROYECTO** y determinarán los ajustes al mismo.
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del **PROYECTO** arquitectónico. Asimismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del **PROYECTO**.
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el **PROYECTO** arquitectónico.
- Asistir a los comités de obra, si estos son conformados para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del **PROYECTO** así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a **LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni **VEEDOR** de proyectos inmobiliarios.
- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declaran que se hace responsable ante **LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni **VEEDOR** de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

21.3. **POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obligan a:

- Realizar los trámites que se requieran para obtener la financiación de la construcción del **PROYECTO**, en caso de que se requiera, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o una persona natural o jurídica debidamente aprobada por el comité Comercial de Fiduciaria, con el fin de que el **FIDEICOMISO** reciba los recursos provenientes del mismo.
- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- Supervisar el **PROYECTO** arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del **PROYECTO**.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Realizar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del **PROYECTO** arquitectónico. Así mismo ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de **LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del **PROYECTO** durante su ejecución por parte del diseñador.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, si este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del **PROYECTO**.
- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del **PROYECTO**, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.

Página 38 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● [servicialcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicialcliente@fidupopular.com.co) ● [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  [fidupopular](#)  [Fiduciaria Popular](#)  [Fiduciaria Popular S.A.](#)

 **fiduciaria popular** devisado, beneficiado, justificado  
Secretaría General

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

21.4.1 **POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá las obligaciones y derechos derivados de su calidad de constructor del **PROYECTO**, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de

Página 39 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 Asociación Fiduciaria Popular  
Secretaría Financiera

2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente asume las siguientes obligaciones:

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

Página 40 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 **fiduciaria popular** Grupo Fiduciaria Popular  
Secretaría Financiera

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

**VIGESIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme

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

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

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

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

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

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

**VIGESIMA TERCERA.- DERECHOS DE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S):** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- a) Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- b) Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- c) Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en

Página 42 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular

 Fiduciaria Popular

 Fiduciaria Popular S.A.

 **fiduciaria popular** Grupo Fiduciaria Popular  
Superintendencia Financiera de Colombia

- los términos establecidos en la ley.
- d) Aprobar las cuentas finales que le presente LA FIDUCIARIA a la terminación del contrato.

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

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

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

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

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

Con relación al **RIESGO OPERACIONAL:** Para mitigar la exposición a este tipo de riesgo que se puede generar por deficiencias, fallas o inadecuado funcionamiento interno de los procesos, la tecnología, la infraestructura o el recurso humano, LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el Sistema de Control Interno y el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

Con relación al **RIESGO DE MERCADO:** LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas que se

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

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

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

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

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

**VIGESIMA SEXTA.- SISTEMA DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO**: En aras de consolidar los esquemas de protección al consumidor financiero y fortalecer la normatividad existente sobre la materia, el Gobierno Nacional expidió la ley 1328 de 2009, mediante la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. En desarrollo de esta normativa, **LA FIDUCIARIA** implementó el Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual creó canales idóneos de comunicación para brindar una adecuada información a sus Clientes y promover el desarrollo de la Educación Financiera, dichos Canales para la Atención de Peticiones, Quejas y Reclamos a los cuales podrán acudir **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS** son:

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

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

Página 44 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● [servicioalcliente@fidupopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupopular.com.co) ● [www.fidupopular.com.co](http://www.fidupopular.com.co)

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  [fidupopular](#)



[Fiduciaria Popular](#)



[Fiduciaria Popular S.A.](#)

 **popular** Asociación Financiera  
Superintendencia

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

**VIGESIMA SÉPTIMA.- TRATAMIENTO DE DATOS: LA FIDUCIARIA y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** se comprometen a mantenerse actualizados y a cumplir la legislación Colombiana de protección de datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

Así mismo, **LA FIDUCIARIA y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** con la celebración del presente contrato, se comprometen a cumplir las políticas de tratamiento de datos que cada una tenga.

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de **LA FIDUCIARIA** o de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, se interpretará directa e indirectamente como otorgamiento a la otra parte o a sus Representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

**CAPITULO XI  
VALOR DEL CONTRATO, GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA**

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

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

Se consideran costos del PATRIMONIO AUTÓNOMO:

- La comisión fiduciaria, honorarios del Interventor, los costos y gastos que se generen por los pagos, transferencias o similares, giros y en general los costos bancarios de orden nacional o internacional, al igual que impuestos y demás gastos tributarios a que haya lugar.
- Los gastos en los que incurra la fiduciaria con ocasión de la defensa judicial, administrativa o extrajudicial del presente contrato o de los bienes que los conforman frente a terceros, aún después de su terminación.
- Los gastos de dictamen de Revisoría Fiscal; dicho informe se elabora con corte a 31 de diciembre de cada año y la Fiduciaria emitirá cuenta de cobro en el primer semestre del año siguiente al corte en virtud de la administración del negocio (si llega a aplicar).
- Los impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos y mantenimiento de los bienes inmuebles causados a partir de su transferencia al **FIDEICOMISO**.

El pago de las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. los asumirán directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura; dichos rubros podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**, siempre que se hayan cumplido las **CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS**.

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

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

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

30.1 **POR ESTRUCTURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO FIDUCIARIO: DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) más IVA**, los cuales ya fueron cancelados a la fecha

Página 46 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular

 Fiduciaria Popular

 Fiduciaria Popular S.A.

 Asociación Fiduciaria Popular  
Sociedad Anónima

de constitución del presente FIDEICOMISO.

- 30.2 **POR LA ADMINISTRACIÓN EN FASE DE PARQUEO - FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO:** Una comisión fija mensual equivalente a **DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV)** más IVA. Esta comisión se liquidará y facturará, desde la suscripción del presente contrato, hasta el cumplimiento de las **CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO** estipuladas en la cláusula décimo cuarta del presente contrato.

Es entendido por las partes que si durante el inicio o fin de esta fase no transcurre la totalidad del mes, la comisión fiduciaria aquí descrita, se causará de manera proporcional a los días del mes causados durante esta fase del negocio fiduciario.

- 30.3 **POR LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE ESCRITURACIÓN:** Una comisión fija por la administración del FIDEICOMISO equivalente a **TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV)** más IVA; Esta comisión se causará por cada mes o fracción, y se liquidará y facturará desde el momento del cumplimiento de las **CONDICIONES DE PUNTO DE EQUILIBRIO – LIBERACION DE RECURSOS** estipuladas en la cláusula décimo cuarta del presente contrato, hasta que la escrituración de la última UNIDAD INMOBILIARIA del **PROYECTO** o haya acaecido una de las causales de terminación del presente contrato. Esta comisión incluye:

- 30.3.1 La realización de 60 pagos mensuales vía ACH, por cada pago adicional \$27.000 más IVA, valor que se ajustará cada año en el IPC del año inmediatamente anterior.
- 30.3.2 La apertura de una cuenta(s) bancaria(s) en el Banco Popular. En el evento en que se requiera la apertura de cuentas bancarias adicionales, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará con recursos propios a favor de **LA FIDUCIARIA** previa apertura de la(s) nueva(s) cuenta(s) bancaria(s) la suma de \$250.000 antes de IVA.
- 30.3.3 Esta comisión se mantendrá siempre y cuando los recursos sean invertidos en los fondos de inversión de la Fiduciaria Popular.
- 30.3.4 No incluye pagos al exterior
- 30.3.5 Es entendido por las partes que, si durante el inicio o fin de esta fase no transcurre la totalidad del mes, la comisión fiduciaria aquí descrita, se causará de manera proporcional a los días del mes causados durante esta fase del negocio fiduciario.
- 30.4 Por cada trámite de modificación, aclaración o adición que se requiera efectuar al contrato, **EL FIDEICOMITENTE** pagará el equivalente a **MEDIO SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (0,5 SMLMV)**, previo a la suscripción del documento respectivo.
- 30.5 El equivalente a **OCHO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (8 SMMLV)** más IVA, por la cesión del contrato a otra sociedad fiduciaria.
- 30.6 Por reemplazo de cada tarjeta de recaudo por pérdida, robo o extravío veinte mil pesos- (\$20.000) incluido IVA, valor que será asumido por el respectivo **OPTANTE COMPRADOR- PROMITENTE COMPRADOR**.

30.7 Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva RENTAR administrado por **LA FIDUCIARIA**, se cobrará la comisión establecida en el reglamento del Fondo, el cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declaran conocer, por haber recibido copia del mismo a la celebración del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El monto de las comisiones señaladas en la presente cláusula, será asumido directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien se obliga a cancelar las sumas antes descritas, a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura; dichos rubros podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**, siempre que se hayan cumplido las **CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS**.

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

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA** para su correspondiente identificación, en el evento en que éste asuma directamente el pago.

**PARÁGRAFO QUINTO:** La remuneración establecida en esta cláusula se causará conforme a la fecha de vencimiento de las facturas remitidas por **LA FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS**, la Fiduciaria podrá debitar automáticamente de los recursos administrados en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el valor de la comisión fiduciaria, durante el mismo mes de causación y facturación.

## CAPITULO XII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD:** Sin perjuicio de la duración estimada de cada una de las fases del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se ha que el presente contrato tendrá una duración de treinta (30) meses contados a partir de la suscripción del contrato, término que podrá ser prorrogado por acuerdo escrito entre las partes. En todo caso para que el

Página 48 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular

 Fiduciaria Popular

 Fiduciaria Popular S.A.

 Entidad del Sector Financiero  
Superintendencia Financiera

mismo pueda ser prorrogado deberán soportarse por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las razones de la prórroga.

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

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

- 32.1 Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 32.2 Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido, esto es: Cuando se haya desarrollado en su totalidad el **PROYECTO** y se haya realizado la escrituración de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** favor de los terceros que se hayan vinculado al **PROYECTO**.
- 32.3 Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 32.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 32.5 Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 32.6. Por la revocación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conforme a la ley.
- 32.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 32.8. Por no registrar la(s) escritura (s) pública(s) que contengan las transferencias de los bienes a fideicomitir o fideicomitados.
- 32.9. En caso de que sobre los inmuebles fideicomitados recaiga una limitación o gravamen al derecho de dominio que impida el cumplimiento del objeto.
- 32.10. Si contados tres (3) meses contados a partir de la firma del presente contrato **EL TRADENTE** no transfiere el **INMUEBLE**, y/o no realizan las gestiones necesarias para registrar la(s) escritura (s) pública(s) que contengan las transferencias del **INMUEBLE**, y se procederá a la liquidación del mismo en los términos de la cláusula trigésima tercera del presente contrato.
- 32.11. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

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

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

Página 49 de 56

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 **fiduciaria popular** Entidad Especializada  
Sector Financiero

para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en las cláusulas de liquidación del presente contrato.

### CAPÍTULO XIII LIQUIDACIÓN

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

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

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

- Certificado de Existencia y representación legal de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- Acta de finalización de obra suscrita por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el VEEDOR.
- Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para fideicomisos.

- Paz y salvo de valorización, si hay lugar a ello.
- Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de EL(LOS) INMUEBLE(S) sobre los cuales se llevó a cabo el **PROYECTO**; en caso de que EL(LOS) INMUEBLE(S) fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el **VEEDOR** y el representante legal de la propiedad horizontal.
- Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- Certificado de tradición y libertad de EL(LOS) INMUEBLE(S) resultantes del **PROYECTO** donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO XIV DOMICILIO

Página 51 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

 **Superintendencia Financiera de Colombia**

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

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

Dirección: Calle 1d No.29b-49  
Teléfono: 8022047- 3124524326  
Ciudad: Bogotá  
Correo electrónico: [corpocuellaru@gmail.com](mailto:corpocuellaru@gmail.com) – [edalcuellar@hotmail.com](mailto:edalcuellar@hotmail.com)

**LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Carrera 13 A No. 29 – 24 - Pisos 20, 21 y 24  
Teléfono: 6079977  
Ciudad: Bogotá  
Correo electrónico: [servicioalcliente@fidupoopular.com.co](mailto:servicioalcliente@fidupoopular.com.co)

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

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

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que **LA FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. **LA FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, **LA FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

**CAPITULO XV  
 REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO**

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

Para todos los efectos, conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la respectiva entidad, y las normas legales que regulan la materia.

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

**CAPITULO XVI  
 ASPECTOS TRIBUTARIOS - NIT**

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

prevista en el presente contrato y en la ley.

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

## CAPITULO XVII VARIOS

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

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

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

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

No obstante lo anterior, cuando las modificaciones o adiciones que se realicen al presente contrato, afecten los derechos que en virtud del presente contrato emanan a favor de los

Página 54 de 56

• Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 • PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

• servicioalcliente@fidupopular.com.co • www.fidupopular.com.co

• Línea Nacional Gratuita 018000-513962

• Redes Sociales:  fidupopular

 Fiduciaria Popular

 Fiduciaria Popular S.A.

 **Superintendencia Financiera de Colombia**

**OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES**, se deberá contar con la autorización previa y escrita de los **OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES** vinculados al **PROYECTO**.

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

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

**CUADRAGÉSIMA TERCERA.- ANEXOS:** Formarán parte integral del presente contrato (i) la documentación que sea aportada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en cumplimiento de **LAS CONDICIONES- PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS** establecidas en la Cláusula Décima Cuarta de este contrato, (ii) El Acuerdo de Gestión Documental, así como las modificaciones, otrosies y escrituras de transferencia de los inmuebles sobre los cuales se desarrolle el **PROYECTO**.

**CUADRAGÉSIMA CUARTA. - VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA:** Las Partes reconocen y aceptan que la (s) firma (s) plasmada (s) en el presente contrato, es (son) confiable(s) y vinculante (s) para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tiene (n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

#### Por parte de la Fiduciaria

- Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante, quien actúa única y exclusivamente en nombre y representación legal de Fiduciaria, y en consecuencia tiene la capacidad jurídica para comprometer a Fiduciaria Popular S.A.
- Que el firmante tiene plenas facultades legales y estatutarias para obligar a la Fiduciaria mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.
- Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.

#### Por parte del(los) Fideicomitente(s):

- Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene la capacidad jurídica para comprometer a la sociedad que representa
- Que los firmantes actuando en representación de cada una de las Partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.
- Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma

**CUADRAGÉSIMA QUINTA: PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN:** El presente contrato se perfecciona con: i. La firma del mismo por las partes, ii. La suscripción por parte del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del pagaré en blanco y la carta de instrucciones para su diligenciamiento, iii. El pago de la comisión por estructuración del negocio fiduciario y iv Acuerdo de gestión documental.

Para constancia de lo anterior, se firma en un (1) ejemplar del mismo tenor en la ciudad de Bogotá, a los 29 días del mes de septiembre de 2022.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

LA FIDUCIARIA

*Edgar alfonso Cuellar Arias*

Edgar alfonso Cuellar Arias (Sep 29, 2022 09:08 CDT)

**EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS**  
C.C No. 230.233 expedida en Engativá.,  
Representante Legal.  
**CORPORACIÓN CUELLAR URREA.**

*Margarita Arenas Moreno*

**MARGARITA MARÍA ARENAS MORENO**  
C.C. 37.754.485 expedida en  
Bucaramanga  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA POPULAR S.A.**

**ESTADO DE CUENTA  
DEL ENCARGO  
FIDUCIARIO**

**FIDUCIARIA POPULAR S.A.**  
**COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL**  
**PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**  
**CÓDIGO – 21568**

**INFORMA**

- I. Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2.022) se suscribió el contrato de fiducia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS** entre Corporación Cuellar Urrea, en calidad de Fideicomitente Constructor y Fiduciaria Popular S.A.
- II. Que mediante documento privado de fecha dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintidós (2.022), se suscribió el Otrosí No. 1 al contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos Patrimonio Autónomo Inmobiliario Mirador del Paraíso VIS.
- III. Que el mencionado contrato tiene por objeto (...) *la administración de los bienes transferidos para la conformación e incremento del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que aquí se constituye, que aquí se constituye, por parte de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** o por cuenta de estos, así mismo, administrar en una subcuenta los recursos provenientes de los hogares del Programa de Reasentamientos de la Caja de la Vivienda Popular (CVP), por concepto del Valor Único de Reconocimiento (VUR). para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **OPTANTES COMPRADORES -PROMITENTES COMPRADORES** de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas **LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO** establecidas en el presente contrato, sean puestos a disposición de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO** y girados previo visto bueno del **VEEDOR** designado y de la Caja de la Vivienda Popular respecto a los recursos aportados por esta última para el desarrollo del **PROYECTO** (...).*
- IV. Que, en desarrollo del objeto del contrato fiduciario se apertura la cuenta de ahorros No.220150193993 en el banco popular para el ingreso de los recursos provenientes del programa de reasentamiento de la Caja de Vivienda Popular (CVP), por concepto del Valor Único de Reconocimiento (VUR) y con fecha 11 de enero de 2023 se recibieron aportes por \$879.343.623 y con fecha 23 de febrero de 2023 se recibieron aportes por \$4.500.000.000 conforme al anexo No.1, para un total de aportes de \$5.379.343.623.

● Dirección General Bogotá: Carrera 13A No. 29 – 24 Pisos 20, 21 y 24 ● PBX (601) 6079977 / (601) 5961506

● servicioalcliente@fidupopular.com.co ● www.fidupopular.com.co

● Línea Nacional Gratuita 018000-513962

● Redes Sociales:  fidupopular  Fiduciaria Popular  Fiduciaria Popular S.A.

- V. Que, en atención a lo establecido en el otrosí No.1, mediante la cláusula sexta.- Incremento, párrafo tercero, con fecha 12 de enero de 2023 se realizó la apertura del Fondo de Inversión Colectiva Rentar No. 25083603037 para administración de los recursos correspondientes al programa de reasentamiento de la Caja de Vivienda Popular (CVP), el cual a la fecha presenta un saldo total de \$5.494.176.059,81.

El presente documento, se expide a los cinco (05) días del mes de abril de dos mil veintitrés (2023)

Cordialmente,

Lina Maria Alzate Lopez  
Firmado digitalmente por Lina Maria Alzate Lopez  
Fecha: 2023.04.05 18:06:05 -05'00'

**LINA MARIA ALZATE LOPEZ**

Coordinador Senior de Negocios Fiduciarios

**FIDUCIARIA POPULAR S.A**

**Actuando como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO MIRADOR DEL PARAISO VIS**

Anexo 1. Consolidado de aportes.

Anexo 2. Extractos cuenta bancaria.

*Elaboró: Julieth Gonzalez*

## Consolidado Estado de Pagos

# Vinculacion	# Encargo	Estado	Ruta/Ubic	Unidades	Cpto	Nit Adquiriente	Descrip. Adquiriente	Tipo Operacion	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo o Diferencia
5445	25082907246	ACT	PROY	APTO-APTO-503	SB	1033681294	BERNAL GOMEZ JOHANY	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5446	25082907226	ACT	PROY	APTO-APTO-313	SB	1030547080	GONZALEZ CARO JESICA PAOLA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5447	25082907204	ACT	PROY	APTO-APTO-207	SB	80559021	TOVAR JAIRÓ	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5448	25082907223	ACT	PROY	APTO-APTO-310	SB	1018434602	GIRALDO CABALLERO ANGELICA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5461	25082907201	ACT	PROY	APTO-APTO-204	SB	52448036	RODRIGUEZ RODRIGUEZ ESNEIDA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5467	25082907247	ACT	PROY	APTO-APTO-504	CI	1001271005	PRECIADO VALENCIA KELEN YULIANA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5468	25082907242	ACT	PROY	APTO-APTO-413	SB	52195509	MALAMBO MALAMBO LUZ MILA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5471	25082907214	ACT	PROY	APTO-APTO-301	CI	1117504006	TAPIERO HERRERA YULEINY	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5473	25082907235	ACT	PROY	APTO-APTO-406	SB	38201895	MAHECHA NELLY	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5507	25082907255	ACT	PROY	APTO-APTO-512	CI	1022993471	CORNELIO OYOLA INGRID YULIET	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5510	25082907240	ACT	PROY	APTO-APTO-411	CI	65750101	NARVAEZ VIVAS MARTHA YORMEY	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5513	25082907209	ACT	PROY	APTO-APTO-212	CI	51562060	BUENAVENTURA GONZALEZ MARIA ZENAI	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5515	25082907254	ACT	PROY	APTO-APTO-511	SB	30505558	PERDOMO VALDERRAMA SANDRA MILENA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5516	25082907228	ACT	PROY	APTO-APTO-315	SB	35375544	ORTEGA LIGIA DE JESUS	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5517	25082907202	ACT	PROY	APTO-APTO-205	SB	40365644	AVILA PEREZ MIRIYA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	90.000.000,00
5518	25082907221	ACT	PROY	APTO-APTO-308	SB	28334785	BETANCOURT CARDONA RUTH	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5522	25082907199	ACT	PROY	APTO-APTO-202	SB	1033782570	CORNELIO OYOLA JHONATAN STEVEN	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5523	25082907220	ACT	PROY	APTO-APTO-307	SB	51996743	CORREA CORREA FLOR LIGIA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5525	25082907251	ACT	PROY	APTO-APTO-508	SB	28866645	TIQUE TAPIERO ARACELY	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5534	25082907237	ACT	PROY	APTO-APTO-408	SB	5972280	VAQUIRO GIRON FABIAN	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5539	25082907238	ACT	PROY	APTO-APTO-409	SB	38257225	RIVERA MARIA DEL CARMEN	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5544	25082907232	ACT	PROY	APTO-APTO-403	SB	1069174510	ACEVEDO FRANCO LEIDY MARYURI	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5545	25082907231	ACT	PROY	APTO-APTO-402	SB	39581827	CASTILLO VERA DERLY	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5547	25082907198	ACT	PROY	APTO-APTO-201	SB	1033767220	BERMUDEZ MONTOYA MONICA JOHANA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5550	25082907224	ACT	PROY	APTO-APTO-311	SB	65748842	MARTINEZ OTAVO CARINA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5551	25082907187	ACT	PROY	APTO-APTO-104	SB	65551309	FELIX SANCHEZ FLOR MARINA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5552	25082907208	ACT	PROY	APTO-APTO-211	SB	1033757029	GONZALEZ GUERRERO WENDY ESTEFANI	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5553	25082907241	ACT	PROY	APTO-APTO-412	SB	59122074	ROSETO BURBANO LUZ ELI	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5555	25082907215	ACT	PROY	APTO-APTO-302	SB	1033727938	LINARES GABRIEL HERNANDO	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5558	25082907189	ACT	PROY	APTO-APTO-106	SB	6555989	BERMUDEZ ORTIZ GILBERTO ANTONIO	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5559	25082907248	ACT	PROY	APTO-APTO-505	SB	53089213	ARENAS BERMUDEZ LEIDY JOHANA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5560	25082907184	ACT	PROY	APTO-APTO-102	SB	38204464	JIMENEZ CARDENAS ROCIO FARID	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5566	25082907252	ACT	PROY	APTO-APTO-509	SB	1023010891	PLAZAS TORRES JHOAN ANDRES	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5568	25082907217	ACT	PROY	APTO-APTO-304	SB	1019019524	YANDY CANAS SILA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5569	25082907245	ACT	PROY	APTO-APTO-502	SB	79921321	CLAVIJO RAMIREZ OSWALDO SIMEON	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5570	25082907234	ACT	PROY	APTO-APTO-405	SB	12281603	ANDELA LIS EDUAR ANCIZAR	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5571	25082907222	ACT	PROY	APTO-APTO-309	SB	1010203744	CORTES MENDOZA CARLOS ALBERTO	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5572	25082907225	ACT	PROY	APTO-APTO-312	SB	30387523	BETANCOUR ESTHER	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5579	25082907249	ACT	PROY	APTO-APTO-506	SB	1033789974	SERRANO HERRERA BRAYAN	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5590	25082907194	ACT	PROY	APTO-APTO-111	SB	52538363	BERMUDEZ MONTOYA MARTHA ZENAIDA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5591	25082907253	ACT	PROY	APTO-APTO-510	SB	1022995279	CARDOZO OCAMPO JENNYFER	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5592	25082907244	ACT	PROY	APTO-APTO-501	SB	1010185099	BERMUDEZ MONTOYA PAOLA ANDREA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5593	25082907195	ACT	PROY	APTO-APTO-112	SB	3117640	ALONSO NIETO GERARDO	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5595	25082907250	ACT	PROY	APTO-APTO-507	SB	52240596	PRIETO MORA LUZ MARINA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5599	25082907257	ACT	PROY	APTO-APTO-514	SB	1031126847	PALMA LOPEZ JOHN ALEXANDER	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5601	25082907207	ACT	PROY	APTO-APTO-210	SB	80047788	FAJARDO MARROQUIN EDILSON ALBERTO	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	90.000.000,00
5602	25082907236	ACT	PROY	APTO-APTO-407	SB	52129542	CHIBUQUE DIAZ ROSALBA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5608	25082907188	ACT	PROY	APTO-APTO-105	SB	80433532	MARTINEZ MUÑOZ FREDY	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5611	25082907239	ACT	PROY	APTO-APTO-410	SB	93453263	CHAVES BOCANEGRA HERMES	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5631	25082907206	ACT	PROY	APTO-APTO-209	SB	51999146	BENAVIDES DIAZ NUBIA JANNETH	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5642	25082907186	ACT	PROY	APTO-APTO-103	SB	15950598	RIVERA NIETO DEO GRACIAS	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5646	25082907216	ACT	PROY	APTO-APTO-303	CI	1018417608	BELTRAN CABALLERO JEISON DANIEL	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5648	25082907218	ACT	PROY	APTO-APTO-305	SB	1031121899	VELANDIA MANUEL ANDRES	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5652	25082907210	ACT	PROY	APTO-APTO-213	SB	1136289074	GARCIA MARIN NELSON ALEJANDRO	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5654	25082907233	ACT	PROY	APTO-APTO-404	SB	1058844022	GOMEZ AGUIRRE CARLOS ALBERTO	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5656	25082907227	ACT	PROY	APTO-APTO-314	SB	1031170207	CORNELIO OYOLA JAIRÓ ALBERTO	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5658	25082907219	ACT	PROY	APTO-APTO-306	SB	53141145	LOPEZ VARGAS DIANA MARCELA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5659	25082907192	ACT	PROY	APTO-APTO-109	SB	65736013	VALENCIA GARCIA DORA NANCY	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5662	25082907185	ACT	PROY	APTO-APTO-101	SB	41422554	RODRIGUEZ DORA MARIA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	69.000.000,00	21.000.000,00
5663	25082907211	ACT	PROY	APTO-APTO-214	SB	1033800816	PULGARIN MONROY KAREN LORENA	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	0,00	90.000.000,00
5666	25082907256	ACT	PROY	APTO-APTO-513	SB	1084250735	BECERRA BRAVO GILBERTO	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5668	25082907196	ACT	PROY	APTO-APTO-113	SB	1033726300	TRUJILLO SOACHA JESSICA JULIETH	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
5671	25082907203	ACT	PROY	APTO-APTO-206	SB	52968838	CORTES MENDOZA LEIDY AMPARO	CUOTA INICIAL	90.000.000,00	90.000.000,00	0,00
										5.379.000.000,00	



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

71

### 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: MIRADOR DEL PARAISO  
 ESTRATO: 1 No. de unidades de vivienda: 74  
 DIRECCIÓN: KR 27C 70U-31 SUR  
 CONSTRUCTORA: CORPORACION CUELLAR URREA  
 FECHA (dd-mm-aa): 23/01/2023

### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

#### 2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

ZARPAS RECTANGULARES PERIMETRALES A UNA PROFUNDIDAD DE -3.80 Y ZAPATAS EN SOTANO PARA COLUMNAS, VIGAS CICLOPEOS DE PRIMER NIVEL

#### 2.2. PILOTES

SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

#### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL CON UTILIZACION DE DOVELAS VERTICALES EN LADRILLO PORTANTE LP-12 COLOR TERRACOTA CLARO, SOTANO CON COLUMNAS Y MUROS PANTALLA FUNDIDOS CON CONCRETO DE RESISTENCIA 21 mp

#### 2.4. MAMPOSTERÍA

##### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

LADRILLO PORTANTE LP-12 COLOR TERRACOTA CLARO

##### 2.4.2. BLOQUE

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

##### 2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI  NO

Tipo de división y localización:

#### 2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

PAÑOS DE PAÑETE EXPUESTOS EN FACHADA DE 1.25x1.34, PINTADOS EN GRIS BASALTO

#### 2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI  NO

LAMINA COLD ROLLED

SI  NO

P.V.C.

SI  NO

OTRA

SI Cual?

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO PORTANTE LP-12 COLOR TERRACOTA CLARO

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

PISO EN CONCRETO AFINADO

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

CUBIERTA ARQUITECTONICA PERFIL 7 GRIS DE 1.83 x 0.92

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS FUNDIDAS EN CONCRETO DE RESISTENCIA 21 Mpa, CONCRETO AFINADO

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

REJAS DE FORMA VERTICAL SEMITRASLUCIDAS DE COLOR NEGRO MATE CON BASAMENTO DE CONCRETO

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA CON CAPACIDAD DE 43,2 M2, CON MUROS PANTALLA PERIMETRALES

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

- 3.1. ASCENSOR  SI  NO ASCENSOR CON CAPACIDAD DE 4 PERSONAS MAX Y 7 PARADAS
- 3.2. VIDEO CAMARAS  SI  NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS  SI  NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL  SI  NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL  SI  NO SALON DE 40 M2, CON BAÑO DE DISCAPACITADOS, PUERTA DE ACC
- 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 PARQUEADERO DE 17.1, MEDIDAS DE 3.8x4.5 PISO CONCRETO FINO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES  SI  NO PARQUEADERO DE 10.63, MEDIDAS DE 3.8x4.5 PISO CONCRETO FINO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA  SI  NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA  SI  NO SUBESTACION DE POTENCIA 150 KVA

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

- 4.1.1. CLOSET  SI  NO

Características y materiales a utilizar:

73

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
MARCO DE MADERA Y LAMINA ENTAMBORADA DE MADERA

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
MARCO METALICO BLANCO

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :  
4.2.1. ZONAS SOCIALES PISO EN CONCRETO AFINADO  
4.2.2. HALL'S PISO EN CONCRETO AFINADO  
4.2.3. HABITACIONES PISO EN CONCRETO AFINADO  
4.2.4. COCINAS PISO EN CONCRETO AFINADO  
4.2.5. PATIOS CESPED NATURAL

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:  
4.3.1. ZONAS SOCIALES LADRILLO PORTANTE LP-12 COLOR TERRACOTA CLARO  
4.3.2. HABITACIONES LADRILLO PORTANTE LP-12 COLOR TERRACOTA CLARO  
4.3.3. COCINAS LADRILLO PORTANTE LP-12 COLOR TERRACOTA CLARO  
4.3.4. PATIOS LADRILLO PORTANTE LP-12 COLOR TERRACOTA CLARO

4.4. COCINAS Características:  
4.4.1. HORNO  SI  NO  
4.4.2. ESTUFA  SI  NO ESTUFA DE GAS DE SOBREPONER  
4.4.3. MUEBLE  SI  NO  
4.4.4. MESÓN  SI  NO LAVAPLATOS Y MESON EN ACERO INOXIDABLE  
4.4.5. CALENTADOR  SI  NO  
4.4.6. LAVADERO  SI  NO SE DEJA EXPUESTO LA SALIDA DE AGUA FRIA

4.5. BAÑOS Características:  
4.5.1. MUEBLE  SI  NO  
4.5.2. ENCHAFE PISO  SI  NO EGEO BLANCO 20 x 20 -BOQUILLA NEGRA  
4.5.3. ENCHAFE PARED  SI  NO EGEO BLANCO 20 x 20 -BOQUILLA NEGRA  
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO  
4.5.5. ESPEJO  SI  NO

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

# LICENCIA DE CONSTRUCCION

 <b>CURADORA URBANA No. 4 (P) - Bogotá D.C.</b> <b>ARQ. CATHERINE CELY CORREDOR</b>			No. de Radicación: <b>11001-4-20-0640</b>		
Acto Administrativo No. <b>11001-4-20-3839</b>			Fecha de Radicación: <b>12-mar.-2020</b>		PAGINA <b>1</b>
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>26-nov.-2020</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>22 DIC 2020</b>	VIGENCIA: <b>22 DIC 2022</b>			

**KR 27 C 70 U 31 S Actual**

La Curadora Urbana No. 4 (P) de Bogotá D.C. ARQ. CATHERINE CELY CORREDOR, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Junio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2016, el Decreto Distrital 249 de 2020 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada.

**RESUELVE:**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato 1 localizado en la dirección KR 27 C 70 U 31 S Actual - CNO-AAA0179-ARL - Matrícula Inmobiliaria 50240433541 de la localidad de Ciudad Salazar para una edificación en semisótano, cinco (5) y tres (3) pisos, para sala y coque (74) unidades de vivienda de interés social, con 13 cupos de estacionamiento, de los cuales 9 son privados y 4 de visitantes, uno de los cuales que cumple con las dimensiones para transportar personas con movilidad reducida. Plantea 0 cupos para bicicletas. Es válida para demolición total. Titular: en Calidad de Fideicomitente LABRAN ING SAS FIDEICOMISO DEL MIRADOR DEL PARAISO NIT 900102243-1. Representante Legal AVELLA GOMEZ RAMON DO 80400579. Constructor Responsable: EDUIN AVELLA GOMEZ Con CD 30495335 Mat 25202-089419 CND Liberación: E. PARAISO, Mariana; 4 Letras; 10/11/21/3 con las siguientes características básicas:

**1. MARCO NORMATIVO**

1.1 POT – Decreto 190/2004	a. UPZ No:67 - Lucero	b. SECTOR NORMATIVO:3	c. USOS:UNICO	d. EDIFIC. UNICO
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	
g. TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	h. MODALIDAD:	COMPLEMENTARIA	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa:Medio-Baja	b. Inundación:No	1.3 MICRO - ZONIFICACION:	DEPOSITO LADERA-CERROS

**2. ANTECEDENTES**

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
---------------------	------------------------------	---------	-------------------	-------------------

**3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: MIRADOR DEL PARAISO			3.2 Estrato: 1		
3.3 USOS:					
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES:	PRIV/RESID	VISIT / PUBL	Sec. Demanda:
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	74	9	4	Bicicletas: 0
Sistema: Loteo Individual	Total	74	9	4	Depositos: 0
					Motos: 0

**4. CUADRO DE ÁREAS**

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE:	1000	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANOS:	0	VIVIENDA	3.932.50	0,00	3.932.50	0,00	0,00	0,00	3.932.50
SEMISOTANO:	379	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	583	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	2890,5	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	337,00	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	3932,5	TOTAL INTERV	3.932.50	0,00	3.932.50	0,00	0,00	0,00	3.932.50
		GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	393.96	Tot Const	3932.5	CERRAM. MTS	0
VIVIENDA VIP			No. Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto		

**5. EDIFICABILIDAD**

5.1 VOLUMETRIA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO		5.3 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTO	
ti. No. PISOS HABITABLES	5	a. ANTEJARDIN		TIPOLOGIA	
b. ALTURA MAX EN METROS	11.60	NO SE EXIGE		b. AISLAMIENTO	
c. SOTANOS	NO PLANTEA	NO SE EXIGE		PATIOS	
d. SEMISOTANO	SI	b. CERRAMIENTO		METROS	
e. No. EDIFICIOS	1	Altura: NO APLICA mts-Longitud mts 0		CONTINUA	
f. PISO NO HABITABLE	No	c. VOLADIZO		NIVEL	
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No	NO PLANTEA		3.90 x 3.86	
h. INDICE DE OCUPACION.	NO APLICA	NO PLANTEA		Terreno	
i. INDICE DE CONSTRUCCION.	NO APLICA	n. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		0	
5.4 ESTRUCTURAS					
TIPO DE CIMENTACION.	Cimientos Corridos	TIPO DE ESTRUCTURA		5.5 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	Muros de Concreto Reforzado y Mampostería Ref DMO		DESTINACION.	
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	GRADO ELEM NO ESTR. Bajo		ZONAS RECREATIVAS.	
OTROS:	No	MODAL		SERVICIOS COMUNALES	
				ESTAC. ADICIONALES	
				NO PLANTEA	

**6. PRECISIONES**

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.  
 La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. Reposa en el expediente oficio de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la Resolución No 90708 de 2013, artículos 13 y 14.4 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE. Reposa en el expediente oficio de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la norma RITEL. El área y linderos del predio corresponden a lo indicado en el plano de loteo y deslindamiento de cabecera y linderos del certificado de libertad y tradición. El constructor responsable certifica el cumplimiento con los Titulos J y K de la NSR-10, en cuanto a requisitos de protección contra incendios y evacuación en caso de emergencia. El proyecto plantea acceso y desplazamiento para personas con movilidad reducida según Decreto 1538 de 2005. El proyecto plantea solución de vivienda para personas con movilidad reducida. De conformidad con el parágrafo 3 del artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, el pago de la participación en plusvalía será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la licencia, en concordancia con el artículo 181 del Decreto 019 de 2012.  
 Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Titulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Hace parte de esta licencia el concepto del INGER BO-118819 de 19-10-2020 donde informa que no requiere estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa en cumplimiento de lo expuesto en la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero Jesús Orlando Sandoval con M.P. No. 25202-089458 CND, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-5 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.  
 Deberá realizar publicación en un diario de amplia circulación de la parte resolutoria del presente acto administrativo en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2016.

**7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA**  
 Proyecto Arquitectónico (14) Memoria de Cálculo (1) Plano Estructural (01) Análisis memoria de cálculo (01) Estructura de Gastos (1)

**8. INFORMACION SOBRE IMPUESTOS GRAVAMENALES**

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valo	Área Gravable
Delimitación Urbana	24-nov.-2020	20322613734	292578.0000	0	3832.5

**APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 4 (P) - Bogotá D.C.**

Firma Curadora	Arquitectura	Ingeniería	Jurídica	Vo. Bo



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

76

10 OCT 2022

Bogotá D.C.,

Oficio No. OF - 2 - 2022 - 011621

Señor  
**EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS**  
[corviviendasocial@gmail.com](mailto:corviviendasocial@gmail.com)  
Bogotá D.C.

**REFERENCIA: Remisión Acto Administrativo N°**

11001-2-22-2519

10 OCT 2022

Cordial saludo:

Con el presente le remitimos copia del Acto Administrativo de la referencia, "Por el cual se decide una solicitud de cambio de titular y Constructor Responsable del Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839, expedida por la entonces Curadora Urbana No 4 de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR el 26 de noviembre de 2020, ejecutoriado el 22 de diciembre de 2020, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C.".

Finalmente, le reiteramos nuestra disposición de servicio, para resolver cualquier inquietud comuníquese a través de nuestra página web [www.curaduria2bogota.com](http://www.curaduria2bogota.com), al teléfono (601) 441 45 73 ò al WhatsApp 311 485 7388.

Cordialmente,

*German Moreno Galindo*  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C.

Proyectó: LDSL





**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

77

Referencia: 1-2022-013742

RESOLUCIÓN No. 11001-2-22-2519 DE 10 OCT 2022

*"Por el cual se decide una solicitud de cambio de titular y Constructor Responsable del Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839, expedida por la entonces Curadora Urbana No 4 de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR el 26 de noviembre de 2020, ejecutoriado el 22 de diciembre de 2020, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C."*

**EL CURADOR URBANO No 2 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 389 de 2021 y,

#### CONSIDERANDO

Que el 26 de noviembre de 2020, la entonces Curadora Urbana No 4 de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR expidió el Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839, mediante el cual se otorgó Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C., a nombre del fideicomitente LABRAN ING SAS FIDECOMITENTE DEL FIDECOMISO ELMIRADOR DEL PARAISO NIT 900802243-1, acto administrativo que cobro fuerza ejecutoria el 22 de diciembre de 2020.

Que mediante contrato de fiducia mercantil entre la FIDUCIARA POPULAR S.A. identificada con Nit 800.141.235-0 y CORPORACIÓN CUELLAR URREA identificada con Nit 900.267.842-6 representada legalmente por el señor EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS identificado con C.C. No. 230.223 nombra como fideicomitente constructor a la corporación ya mencionada.

Que mediante escrito radicado por correspondencia bajo el número 1-2022-013742 del 29 de septiembre de 2022 el señor EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS identificado con C.C. No. 230.223 representante legal de la CORPORACIÓN CUELLAR URREA identificada con Nit. 900.267.842-6, acepta la titularidad del Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839 del 26 de noviembre de 2020.

Que el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 21 del Decreto 1783 de 2021 dispone lo siguiente:

*ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5 del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.*



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Referencia: 1-2022-013742

RESOLUCIÓN No. 11001-2-22-2519

DE 10 OCT 2022

"Por el cual se decide una solicitud de cambio de titular y Constructor Responsable del Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839, expedida por la entonces Curadora Urbana No 4 de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR el 26 de noviembre de 2020, ejecutoriado el 22 de diciembre de 2020, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C."

*La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.*

*En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.*

(...)

(Negrita fuera del texto original)

Así las cosas, se estima que la solicitud de cambio de titular es procedente, de acuerdo con la documentación aportada a la solicitud, resaltando que dicho cambio no varía la decisión adoptada en el Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839 del 26 de noviembre de 2020, ejecutoriado el 22 de diciembre de 2020.

Que en la radicación No. 1-2022-013742 del 29 de septiembre de 2022 se adjunta documentación requerida para el cambio de constructor responsable, nombrando al señor JAVIER ORLANDO MORA TORRES identificado con C.C. No. 79.054.474 y matrícula profesional No. 25700-50985 mismo que cumple con los requisitos establecidos en la Ley 400 de 1997, artículos 33 y 34.

Que el cambio de Constructor Responsable de la Licencia de Construcción es procedente debido a que el mencionado profesional acreditó la experiencia exigida según la Ley 400 de 1997.

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá, D.C., ARQ. GERMAN MORENO GALINDO,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º:** Autorizar el cambio de constructor responsable de la Licencia de Construcción No. 11001-4-20-3839 del 26 de noviembre de 2020 expedida por la entonces Curadora Urbana No 4 de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR, designando como tal al señor JAVIER



**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

79

Referencia: 1-2022-013742

RESOLUCIÓN No. 11001-2-22-2519 DE 10 OCT 2022

*"Por el cual se decide una solicitud de cambio de titular y Constructor Responsable del Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839, expedida por la entonces Curadora Urbana No 4 de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR el 26 de noviembre de 2020, ejecutoriado el 22 de diciembre de 2020, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C."*

ORLANDO MORA TORRES identificado con C.C. No. 79.054.474 y matrícula profesional No. 25700-50985, de conformidad con lo expresado en la parte motiva de esta resolución.

**ARTÍCULO 2º:** Autorizar el cambio de titular del Acto Administrativo No.11001-4-20-3839 del 26 de noviembre de 2020, que a partir de la fecha será la sociedad CORPORACIÓN CUELLAR URREA identificada con Nit 900.267.842-6 representada legalmente por el señor EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS identificado con C.C. No. 230.223 en calidad de fideicomitente de la FIDUCIARA POPULAR S.A. identificada con Nit 800.141.235-0 sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C.

**ARTÍCULO 3º:** Las normas y disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable, contenidas en la Licencia de Construcción No. 11001-4-20-3839 del 26 de noviembre de 2020, se mantienen vigentes sin modificar.

**ARTICULO 4º:** Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

**COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los 10 OCT 2022

  
**ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**  
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C

Proyecto: LDSL



# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia



Expediente No. 11001-2-22-2314

Resolución No.

11001-2-23-0493

DE 16 ENE 2023

*“Por la cual se otorga Revalidación al término de la vigencia de la Licencia de Construcción aprobada la entonces Curadora Urbana No 4 (P) de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839 del 26 de noviembre del año 2020, para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número No. 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, de Bogotá D.C.”*

**EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTÁ D.C.**  
**ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**

En aplicación de los principios consagrados en la Constitución Política, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en uso de las facultades legales que le son conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, el Decreto Distrital 389 de 2021, y

### CONSIDERANDO

Que el 26 de noviembre de 2020, la entonces Curadora Urbana No 4 (P) de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR expidió el Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839, mediante el cual se otorgó Licencia de Construcción para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C., acto administrativo que cobro fuerza ejecutoria el 22 de diciembre de 2020.

Que el 10 de octubre de 2022, este Despacho mediante la Resolución No. 11001-2-22-2519 autorizó el cambio de Constructor Responsable designando como tal al señor JAVIER ORLANDO MORA TORRES identificado con C.C. No. 79.054.474 y matrícula profesional No. 25700-50985, y autorizó el cambio de titular del Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839 del 26 de noviembre de 2020 a la sociedad CORPORACIÓN CUELLAR URREA identificada con Nit 900.267.842-6 representada legalmente por el señor EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS identificado con C.C. No. 230.223 en calidad de fideicomitente de la FIDUCIARA POPULAR S.A. identificada con Nit 800.141.235-0.

Que el 28 de diciembre de 2022, mediante la radicación No. 11001-2-22-2314, la CORPORACIÓN CUELLAR URREA identificada con Nit 900.267.842-6 representada legalmente por el señor EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS identificado con C.C. No. 230.223 en calidad de fideicomitente de la FIDUCIARA POPULAR S.A. del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C., solicitó ante este Despacho la revalidación de la licencia concedida.

Que el señor JAVIER ORLANDO MORA TORRES aportó el cuadro de áreas en donde certificó que las obras de la Licencia de Construcción tienen un avance del 56.32%.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 (*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*) vigente al momento de radicación de la presente solicitud, en su artículo 2.2.6.1.2.4.3, el cual fue modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021, establece:



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

05

Expediente No. 11001-2-22-2314

Resolución No.

11001-2-23-0493

DE 16 ENE 2023

*“Por la cual se otorga Revalidación al término de la vigencia de la Licencia de Construcción aprobada la entonces Curadora Urbana No 4 (P) de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839 del 26 de noviembre del año 2020, para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número No. 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, de Bogotá D.C.”*

*ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.*

*Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación*

(...)

*Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)*

Que la solicitud de Revalidación de la Licencia de Construcción, cumple con los requisitos consagrados en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021.

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMAN MORENO GALINDO,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1º:** Conceder a la CORPORACIÓN CUELLAR URREA identificada con Nit 900.267.842-6 representada legalmente por el señor EDGAR ALFONSO CUELLAR ARIAS identificado con C.C. No. 230.223 en calidad de fideicomitente de la FIDUCIARA POPULAR S.A. del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C., la revalidación de la Licencia de Construcción expedida, por la entonces Curadora Urbana No 4 (P) de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR, mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839 del 26 de noviembre del 2020.

**PARÁGRAFO** La presente revalidación debe sujetarse a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTÍCULO 2º:** Hace parte del presente Acto Administrativo, el cuadro de avance de obra y la certificación emitida por el Constructor Responsable en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021.



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

32

Expediente No. 11001-2-22-2314

Resolución No.

11001-2-23-0493

DE 16 ENE 2023

*“Por la cual se otorga Revalidación al término de la vigencia de la Licencia de Construcción aprobada la entonces Curadora Urbana No 4 (P) de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839 del 26 de noviembre del año 2020, para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número No. 50S-40433841, CHIP AAA0179LAKL, ubicado en la KR 27 C 70 U 31 S (ACTUAL) de la Localidad de Ciudad Bolívar, de Bogotá D.C.”*

**ARTÍCULO 3º** El término de vigencia de la nueva Licencia de Construcción que se concede por una sola vez en virtud de la Revalidación, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, es de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo, según lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTÍCULO 4º** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable contenidas en la Licencia de Construcción concedida por la entonces Curadora Urbana No 4 (P) de Bogotá D.C. Arq. CATHERINE CELY CORREDOR, mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-20-3839 del 26 de noviembre del 2020, se mantienen vigentes.

**ARTÍCULO 5º** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Decreto-Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (literal K, artículo 36 del Decreto 16 de 2013), dentro de los Diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los

16 ENE 2023 ✓

*German Moreno Galindo*

Arq. GERMAN MORENO GALINDO  
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.  
Ejecutoriada a los

25 ENE 2023 ✓

Proyectó: L.DSL

# **AVAL PARA RADICAR**

INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 04-11-2020 06:  
Al Contestar Cite este No.: 2020EE-0966 O 1 Fol:1 Anex:0  
Origen: Sd:16421 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./PEÑA PINZON CESAR FERNA  
Destino: CURADURIA URBANA N° 4/ADRIANA LOPEZ MONCAYO  
Asunto: RO-117339  
Observ.: VICTOR MENDOZA

Al responder cite este número:  
RO- 117339 - 84

ARQ. ADRIANA LOPEZ MONCAYO  
CURADORA URBANA 4  
RECIBIDO PARA ESTUDIO

20-4 01877  
09 NOV 2020

*B. S. P. am. b. c. k. l. B*  
N° RADICACION  
CORRESPONDENCIA  
N. ANEXOS 0

Arquitecta:  
**ADRIANA LOPEZ MONCAYO**  
Carrera 17 # 93 A – 87  
CURADORA URBANA 4  
Email: aibernal@curaduria4bogota.com.co  
Teléfono: 6237404 (Chico Norte – Chapinero).  
Bogotá

**ASUNTO:** Radicación IDIGER No. 2020ER12022 - Solicitud de Información de amenaza y/o riesgo para trámite de licencia de construcción en modalidad de obra nueva o de ampliación con excavaciones a cielo abierto.

Cordial saludo,

En atención a la solicitud de la referencia, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER, una vez consultadas las bases de datos y sistemas de información geográfica disponibles para el predio objeto de consulta, informa que se obtuvieron los siguientes resultados:

El predio con dirección KR 27 C 70 U 31 SUR - CHIP: AAA0179LAKL - se localiza en el barrio El Paraíso de la Localidad 19 – Ciudad Bolívar, el cual se encuentra legalizado mediante resolución: 1469 de 27-09-1994 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

De acuerdo con la Resolución 1483 de 2019 por la cual se actualiza el Mapa No. 3 "Amenaza por Remoción en Masa" del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT (Decreto 190 de 2004, por el cual se compilan los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003), el predio objeto de la consulta presenta categorización de amenaza media por movimientos en masa, la cual no genera restricción o condicionamiento en materia de riesgo para trámite de licencia de construcción.

Adicionalmente, revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), con relación a los antecedentes del predio y sectores aledaños se encontró que el IDIGER no ha emitido documentos técnicos asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo cual se informa que para dicho predio no se han registrado eventos de emergencia.

De acuerdo con los resultados de la consulta de información se concluye:

- Para el predio de la referencia NO SE REQUIERE la presentación de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para adjuntar a la solicitud de estudio, trámite y expedición de la Licencia de Construcción.

RO- 117339

Diagonal 47 N° 77A - 09 Interior 11  
Conmutador: 4292800  
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DISTRITAL DE  
GESTIÓN DE RIESGOS  
Y CAMBIO CLIMÁTICO

- Conforme a las condiciones de amenaza y riesgo señaladas anteriormente, **NO** hay restricciones para la construcción en el predio objeto de consulta. Para cualquier intervención, se recomienda consultar la norma urbanística aplicable. 05

No obstante, el responsable, promotor o gestor del proyecto deberá velar por el cumplimiento a las normas de sismo resistencia contenidas en el Reglamento NSR-10, en relación con la obligación de contratar un estudio geotécnico conforme a su Título H, a menos que se trate de edificaciones que apliquen el Título E y cumplan los requisitos para no realizar dichos estudios, por no estar en las condiciones del Numeral E.2.1.2. Cuando se requiera realizar estudios geotécnicos, éstos se deberán desarrollar en un todo de conformidad con el Título H de la NSR-10, prestando especial atención al "Estudio de estabilidad de laderas y taludes" requeridos en el numeral H.2.2.4, elaborado de conformidad con el Capítulo H.5 "Estabilidad de Taludes", que en su numeral H.5.2 establece los requisitos para la estabilidad de taludes en laderas naturales o intervenidas.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, ni al profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10, conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 400 de 1997, la Ley 1523 de 2012 y el Decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

El presente pronunciamiento se emite a solicitud del interesado y registra la información disponible y vigente a la fecha de emisión del mismo, en concordancia con la normatividad vigente, no actualiza, modifica ni reemplaza recomendaciones dadas por esta entidad mediante conceptos y diagnósticos técnicos emitidos con anterioridad y no constituye permiso de ocupación o desarrollo urbano.

Esta certificación solo aplica para el predio objeto de la consulta y para el trámite indicado en el asunto.

Cordialmente,

Cesar F. Peña P.

**CESAR FERNANDO PEÑA PINZÓN**

Subdirector de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático ( E )

Consultó y proyectó: Ing. Victor José Mendoza Manjarres, Contratista

Revisó: Ing. Claudio Gerardo Hozman Mora, Profesional Especializado Cod. 222 Grado 29 CMM

RO- 117339

Diagonal 47 N° 77A - 09 Interior 11  
Conmutador: 4292800  
www.idiger.gov.co

Código Postal: 111071



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DISTRITAL DE  
GESTIÓN DE RIESGOS  
Y CAMBIO CLIMÁTICO

Bogotá, D.C.

No olvide su obligación legal de actualizar los cambios en la información que aportó al momento del registro y/o radicación de documentos en la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda

Señores  
LABRAN ING SAS PLANEACIÓN, INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN  
Ramon Avella Gómez  
Representante Legal  
Kr 18 86A – 80 oficina 101  
[gerencia@labraning.co](mailto:gerencia@labraning.co) – [gerenciaobras@labraning.co](mailto:gerenciaobras@labraning.co)  
3 399768 - 3132611317  
Bogotá

Asunto: Solicitud 1-2021-01412, proyecto Mirador del Paraíso, ubicado en la Kr 27C 70U – 31 Sur

Respetados señores:

En atención a la solicitud realizada, nos permitimos informarle que frente al tema el 22 de junio de 2017 el IDIGER se pronunció con la RO-95622, mediante la cual citan que:

*"(...) El IDIGER emite conceptos para los estudios detallados de amenaza y riesgo, previo a la expedición de licencia de urbanización, y únicamente para esta clase de licencias (...)"*

Así las cosas, una vez verificada su solicitud radicada con No.1-2021-01412, mediante la cual requieren continuar con la radicación de documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto **Mirador del Paraíso**, se encontró que adjuntan licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva LC-11001-4-20-3839 ejecutoriada el 22 de diciembre de 2020, y pronunciamiento de IDIGER RO-117339 del 04 de noviembre de 2020, mediante el cual dicha entidad señala que *"(...) Para el predio objeto de referencia NO SE REQUIERE la presentación de estudios de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para adjuntar a la solicitud de estudio, tramite y expedición de la Licencia de Construcción.(...)"* por lo tanto, teniendo en cuenta la modalidad de la

licencia de construcción llevada a cabo bajo tratamiento de mejoramiento integral, no aplica el tratamiento urbanístico de desarrollo y se considera excluido de adelantar licencia de Urbanismo, adicionalmente dentro de la solicitud radicada a esta entidad el enajenador cita que "(...) aclaramos que no solicitamos licencia de urbanismo toda vez que no se requiere ya que no realizaremos obras de urbanismo porque no son necesarias de acuerdo al tipo de proyecto a realizar solo solicitamos licencia de construcción. (...)". Información con la cual se halla que para el predio no se cuenta con licencia de urbanismo.

En consecuencia, el proyecto **Mirador del Paraíso**, ubicado en la Kr 27C 70U – 31 Sur, al haber tramitado solo licencia de construcción, no cuenta con estudio fase II que haya contado con concepto de IDIGER, por consiguiente, no hay medidas de mitigación para verificar por parte de esta Subdirección, conforme a los literales d) y e) del Art. 141 del Decreto 190 de 2004:

*"d. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.*

*e. La Subsecretaría de Control de Vivienda verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo."*

**Teniendo en cuenta lo anterior esta Subdirección encuentra viabilidad para continuar con la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto Mirador del Paraíso, ubicado en la Kr 27C 70U – 31 Sur, adjuntando copia de este oficio.**

Cabe aclarar que no se certifica el cumplimiento al literal d) del artículo 141 del Decreto 190 "d. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa." Puesto que de acuerdo con la respuesta oficial emitida por IDIGER RO-95622 en esta situación no hay obras de mitigación objeto de verificación por parte de esta Subdirección.

No obstante, el responsable, promotor o gestor del proyecto deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia contenidas en el Reglamento NSR-10, en relación con la obligación de realizar un estudio geotécnico conforme a su Título H, a menos que se trate de edificaciones que apliquen el Título E y cumplan los requisitos para no realizar dichos estudios, por no estar en las condiciones del Numeral

E.2.1.2. Cuando se requiera realizar estudios geotécnicos, estos se deberán desarrollar en un todo de conformidad con el Título H de la NSR-10, prestando especial atención al "Estudio de Estabilidad de Laderas y Taludes" requeridos en el numeral H.2.2.4, elaborado de conformidad con el capítulo H.5 "Estabilidad de Taludes", que en su numeral H.5.2 establece los requisitos para la estabilidad de taludes en laderas naturales o intervenidas.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, ni al profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10 conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 400 de 1997, La Ley 1523 de 2012 y el decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

Este oficio solo aplica para la radicación de documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto **Mirador del Paraíso**, ubicado en la **Kr 27C 70U – 31 Sur**.

Cordialmente,

**CAMILA CORTES DAZA**  
Subdirector (a) de Prevención y Seguimiento

Elaboró: Arq. Nayibe Abdulhussein Torres – Contratista Subdirección de Prevención y Seguimiento.

30.

# **PLANOS ARQUITECTONICOS**